



LAMDA GROUP DOO, Novi Sad

URBANISTIČKI PROJEKAT

**URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KATASTARSKIH PARCELA BR.
3550, 3551 I 3552 KO VRDNIK U VRDNIKU ZA IZGRADNJU GRAĐEVINSKOG
KOMPLEKSA OBJEKATA ZA ODMOR**

UP 02/2025

Direktor:

Andraš Lukač, mast. inž. arh.

ODGOVORNI URBANISTA

dr Vladimir Dragičević, mast. inž. arh.



Novi Sad, maj 2025. godine

OPŠTI PODACI:

Naziv dokumentacije:	URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KATASTARSKIH PARCELA BR. 3550, 3551 I 3552 KO VRDNIK U VRDNIKU ZA IZGRADNJU GRAĐEVINSKOG KOMPLEKSA OBJEKATA ZA ODMOR
Naručilac:	„KTG gradnja“ iz Vrdnika, ulica Boška Sremca br. 10.
Investitor: (pun naziv)	„KTG gradnja“ iz Vrdnika, ulica Boška Sremca br. 10.
Obrađivač:	LAMDA GROUP DOO, Novi Sad
Broj projekta:	UP 02/2025
Direktor:	Andraš Lukač, mast. inž. arh.
Odgovorni urbanista:	dr Vladimir Dragičević, mast.inž.arh.
Stručni tim:	/
Grafička obrada:	dr Vladimir Dragičević, mast.inž.arh.
Datum:	Februar 2025.god.

SADRŽAJ:

OPŠTA DOKUMENTACIJA

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

TEKSTUALNI DEO

1. PREDMET I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA.....	15
2. PRAVNI OSNOV	15
3. PLANSKI OSNOV	16
4. USLOVI IZGRADNJE DATI PLANSKIM DOKUMENTOM	16
5. GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA.....	21
6. POSTOJEĆE STANJE.....	22
7. URBANISTIČKO REŠENJE – USLOVI IZGRADNJE	22
7.1. Planirana namena	23
7.2. Položaj objekta na parceli.....	23
7.3. Nivelaciono i regulaciono rešenje	23
7.3.1 Regulacija	23
7.3.2 Nivelacija.....	24
7.4. Dozvoljena spratnost i visina objekta.....	24
7.5. Pristup lokaciji i rešenje parkiranja.....	24
7.6. Način uređenja slobodnih i zelenih površina.....	25
7.7. Ograđivanje parcela	25
8. NUMERIČKI POKAZATELJI:	25
9. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU	27
9.2. Vodovodna i kanalizaciona infrastruktura:	27
9.2.1. Vodovod	27
9.2.2. Kanalizacija otpadnih voda.....	27
9.2.3. Atmosferska kanalizacija	28
9.2.4. Odlaganje otpada	28
9.3. Elektroenergetska infrastruktura	28
9.4. Telekomunikaciona infrastruktura	28
9.5. Gasna infrastruktura.....	28
10. GEOLOŠKI USLOVI	28
11. USLOVI ZAŠTITE	29

11.1. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara	29
11.2. Mere zaštite od požara	29
11.3. Procena uticaja na životnu sredinu	29
11.4. Uslovi zaštite prirode	30
12. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI	31
13. TEHNIČKI OPIS OBJEKATA I FAZNOST GRADNJE	31
14. OPŠTE ODREDBE	40

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1. Izvod iz Prostornog plana opštine Irig
 2. Katastarsko-topografski plan sa granicom obuhvata projekta R=1:500
 3. Planirana parcelacija, R=1:500
 4. Regulaciono i nivelaciono rešenje lokacije, R=1:500
 5. Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu, R=1:500
- IDEJNO REŠENJE OBJEKATA – IDR (sveska 2 štampane verzije)

OSTALA DOKUMENTACIJA

- Katastarsko-topografski plan

PRETHODNO PRIBAVLJENI USLOVI I SAGLASNOSTI

OPŠTA DOKUMENTACIJA



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 15946/2024



5000223699970

Дана, 28.02.2024. 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, 31/2019 и 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код LAMDA GROUP DOO NOVI SAD, матични број: 21428205, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Андраш Лукач

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

LAMDA GROUP DOO NOVI SAD

Регистарски/матични број: 21428205

и то следећих промена:

Промена седишта привредног друштва:

Брише се:

Адреса: ТОЛСТОЈЕВА 50, спрат Пк, стан 24, НОВИ САД, 21000 Нови Сад, Србија

Уписује се:

Адреса: СОМБОРСКА 19, спрат приземље, локал 1, НОВИ САД, 21000 Нови Сад, Србија

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 23.02.2024. године регистрациону пријаву промене података број БД 15946/2024 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, 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.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 131/2022).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 560,00 динара и решење по жалби у износу од 660,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.

Дигитално потписао
Стр: Mladen Maglov
издавањем сертификата:
Posta CA 1
28.02.2024 12:27:57



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000145309476

БД 97317/2018

Датум, 25.10.2018. 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: Андраш Лукач

доноси

РЕШЕЊЕ

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

LAMDA GROUP DOO NOVI SAD

са следећим подацима:

Пословно име: LAMDA GROUP DOO NOVI SAD

Скраћено пословно име: LAMDA GROUP DOO

Регистарски број/Матични број: 21428205

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 111117420

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

Седиште: Нови Сад, Толстојева 50, спрат Пк, стан 24, Нови Сад, Нови Сад - град, 21000
Нови Сад, Србија

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 2.000,00 RSD

Уплаћен: 2.000,00 RSD

Подаци о члановима:

- Име и презиме: Андраш Лукач
ЈМБГ: 2605980800012
Подаци о улогу члана
Новчани улог
Уписан: 1.000,00 RSD
Уплаћен: 1.000,00 RSD
Удео: 50,00%
- Име и презиме: Радоња Дабетић
ЈМБГ: 2308980800026
Подаци о улогу члана
Новчани улог
Уписан: 1.000,00 RSD
Уплаћен: 1.000,00 RSD
Удео: 50,00%

Законски (статутарни) заступници:

Физичка лица:

- Име и презиме: Андраш Лукач
ЈМБГ: 2605980800012
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

Остали заступници:

Физичка лица:

- Име и презиме: Радоња Дабетић
ЈМБГ: 2308980800026
Начин заступања: самостално

Датум оснивачког акта: 23.10.2018 године

Адреса за пријем електронске поште: lamdagroupdoo@gmail.com

Регистрација документа:

Уписује се:

- Оснивачки акт од 23.10.2018 године.

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 24.10.2018. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 97317/2018, за регистрацију:

LAMDA GROUP DOO NOVI SAD

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.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

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.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и 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/>).

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима (члан 25. Закона о привредним друштвима "Сл. гласник РС", бр. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - др. закон, 5/2015 и 44/2018). и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

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

REŠENJE

O određivanju odgovornog urbaniste za izradu urbanističke dokumentacije:

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KATASTARSKIH PARCELA BR. 3550, 3551 I 3552 KO VRDNIK U VRDNIKU ZA IZGRADNJU GRAĐEVINSKOG KOMPLEKSA OBJEKATA ZA ODMOR

INVESTITOR:	„KTG gradnja“ iz Vrdnika, ulica Boška Sremca br. 10.
LOKACIJA:	Katastarske parcele 3550, 3551 i 3552 KO Vrdnik u Vrdniku

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

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

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

Direktor

Andraš Lukač, mast. inž. arh.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Владимир М. Драгичевић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2608980800100

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1217 10



У Београду,
24. јуна 2010. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Д. Шумацу

Проф. др Драгослав Шумацу
инж. грађ. инж.

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

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

dr Vladimir Dragičević, mast.inž.arh.

IZJAVLJUJEM

1. da je urbanistički projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke.
2. da su pri izradi urbanističkog projekta poštovane sve propisane i utvrđene mere i preporuke za ispunjenje osnovnih zahteva i da je projekat izrađen u skladu sa merama i preporukama kojima se dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva.
3. da je Urbanistički projekat urbanističko-arhitektonske razrade građevinskog kompleksa za izgradnju kuća za odmor na katastarskim parcelama br. 3550, 3551 i 3552 KO Vrdnik izrađen u skladu sa važećom planskom dokumentacijom.

Odgovorni urbanista:

dr Vladimir Dragičević, mast.inž.arh.

Broj licence:

200 12 17 10

Potpis i pečat:

B. Dragičević



Mesto i datum: Novi Sad, februar 2025.godine

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KATASTARSKIH PARCELA BR. 3550, 3551 I 3552 KO VRDNIK U VRDNIKU ZA IZGRADNJU GRAĐEVINSKOG KOMPLEKSA OBJEKATA ZA ODMOR

1. PREDMET I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet **Urbanističkog projekta za urbanističko-arhitektonsku razradu građevinskog kompleksa za izgradnju kuća za odmor na katastarskim parcelama br. 3550, 3551 i 3552 KO Vrdnik**, je formiranje kompleksa namenjenog odmoru i povremenom stanovanju. Planirana je izgradnja četiri vikend objekata za odmor na zasebnim novoformiranim parcelama.

Cilj izrade samog projekta je detaljna razrada lokacije u okviru vikend zone za sadržaj koji je planskim dokumentom predviđen u ovom delu katastarske opštine Vrdnik i čijom će se realizacijom urediti i izgraditi sama lokacija koja je trenutno neuređena.

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta korišćena je relevantna planska dokumentacija (pre svega Prostorni plan opštine Irig), a u projekat su ugrađeni podaci, uslovi, dobijene saglasnosti i mišljenja od nadležnih organa i javnih preduzeća.

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

Podnosioc zahteva za izradu Urbanističkog projekta, vlasnik parcela i investitor je „KTG gradnja“ iz Vrdnika, ulica Boška Sremca br. 10.

2. PRAVNI OSNOV

Urbanističkim projektom definiše se uređenje prostora u skladu sa planskim dokumentom i to: namena površina i objekata, regulacioni i nivelacioni uslovi, priključci na infrastrukturu, mere zaštite i prikazuje se idejno rešenje objekata koji se grade na predmetnom obuhvatu.

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta je:

- Zakon o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013

- odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/23);
- Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Službeni glasnik RS" br. 22/2015);
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS" br. 32/2019);
- Pravilnik o klasifikaciji objekata ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015);
- Zakon o zaštiti životne sredine ("Sl.glasnik RS" br. 135/2014, 36/2009, 36/2009 dr. zakon, 72/2009-dr. Zakon i 43/201-odluka US, 14/2016, 76/2018, 95/2018-dr.zakon);
- Zakon o putevima ("Službeni glasnik RS" br. " 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 i 104/201341/2018 i 95/2018- dr. zakon);
- Pravilnik o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Sl. list SFRJ", broj 53/88, 54/88) i ("Sl.list SRJ", broj 28/95);
- Zakon o zaštiti od požara ("Sl.glasnik RS" broj 111/09 i 20/15, 87/2018 i 87/2018- dr.zakon);
- Pravilnik o energetske efikasnosti zgrada ("Sl. glasnik RS", br. 61/2011);

3. PLANSKI OSNOV

Urbanistički projekat izrađen je u skladu sa odredbama i smernicama utvrđenim planskom dokumentacijom – Prostorni plan opštine Irig ("Službeni list opština Srema" br. 31/2021 i 38/2024, u daljem tekstu PPO).

4. USLOVI IZGRADNJE DATI PLANSKIM DOKUMENTOM

PPO Irig je definisao obuhvaćeni prostor kao zonu kuća za odmor "4", u kojoj važe sledeći uslovi izgradnje:

„4.1. PRAVILA GRAĐENJA U ZONI KUĆA ZA ODMOR "4"

a) Vrsta i namena objekata

Vrsta objekta: objekti mogu biti samo slobodnostojeći.

Osnovna namena objekata: Dozvoljena je izgradnja samo jednog glavnog objekta i više pomoćnih objekata u funkciji glavnog objekta. Dozvoljena je izgradnja građevinskog kompleksa na osnovu predhodno izrađenog urbanističkog projekta za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije, u okviru kog bi bilo planirano više građevinskih parcela namenjenih za izgradnju glavnih (i pomoćnih) objekata i pristupnog puta od javne saobraćajne površine do planiranih sadržaja.

1. Glavni objekat:

- objekat za odmor i povremeno stanovanje (kuća za odmor);
- poslovni objekat (iz oblasti ugostiteljstva: samo ugostiteljski objekat za smeštaj);
- vinarija (sa kompatibilnim turističkim sadržajima: restoranom, smeštajem i dr.) samo u zoni kuća za odmor – lokacija 13.

2. Pomoćni objekat:

- pomoćni objekat je u funkciji glavnog objekta i gradi se ako na parceli postoji glavni objekat ili je započeta izgradnja glavnog objekta;*
- pomoćni objekti su: garaža za putničko vozilo, ostava, letnja kuhinja, nadstrešnica, vrtno senilo, dvorišni kamin, bazen, ograda i infrastrukturni objekti (bunar, vodomerni šaht, vodonepropusna betonska septička jama, transformatorska stanica i sl), magacin uz poslovni objekat/vinariju;*
- na građevinskoj parceli je dozvoljena izgradnja po jednog pomoćnog objekta od svih napred navedenih.*

Poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti u okviru objekta za odmor i povremeno stanovanje (kuća za odmor) su iz oblasti ugostiteljstva i to usluge smeštaja (kuća, apartman, soba), trgovina na malo i zanatstvo (tihe uslužne delatnosti).

Dozvoljena je izgradnja kompleksa vinarije u zoni kuća za odmor – Lokacija 13 (KO Irig, KO Rivica i KO Vrdnik) na osnovu predhodno izrađenog urbanističkog projekta za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije.

Zabranjena je izgradnja drugih stambenih objekata, nepomenutih poslovnih i infrastrukturnih objekata, proizvodnih, skladišnih i ekonomskih objekata, kao i drugih pomoćnih objekata koji nisu navedeni. Izradom urbanističkog plana, u zoni kuća za odmor dozvoljava se prenamena u kompatibilne namene definisane ovim Planom.

b) Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele

Planom se daju uslovi za obrazovanje građevinske parcele namenjene za:

- izgradnju glavnih i pomoćnih objekata u zoni kuća za odmor i*
- građevinski kompleks u okviru kog bi bilo planirano više građevinskih parcela namenjenih za izgradnju glavnih i pomoćnih objekata i pristupnog puta od javne saobraćajne površine do planiranih sadržaja,*
- minimalna površina građevinskog kompleksa je 5000 m².*

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele u ovoj zoni kuća za odmor namenjenih za izgradnju glavnih i pomoćnih objekata su:

– Građevinska parcela mora imati obezbeđen direktan pristup putu koji je javna površina.

– Pri parcelaciji ili preparcelaciji katastarskih parcela, a za potrebe obrazovanja nove građevinske parcele za kuću za odmor, minimalna veličina građevinske parcele je 1500 m², a maksimalna veličina građevinske parcele se ne uslovljava. Pri parcelaciji ili preparcelaciji obezbediti minimalnu širinu građevinske parcele od 15 m. Odstupanje od napred navedenih uslova koji se odnose na veličinu parcele i širinu parcele dozvoljeno je samo u slučaju objedinjavanja postojećih katastarskih parcela za potrebe obrazovanja građevinske parcele, uz uslov da ista zadovoljava ostale uslove za izgradnju objekata utvrđene Planom. Postojeća katastarska parcela može postati građevinska samo ako zadovoljava uslove za izgradnju objekata utvrđene Planom. Pri parcelaciji ili preparcelaciji planiranje

privatnog pristupnog puta u širini od minimalno 2,5 m dozvoljeno je samo za jednu parcelu.

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele u zoni kuća za odmor namenjenih za izgradnju građevinskog kompleksa su:

- obavezna je izrada urbanističkog projekta na osnovu kog bi se sagledali i svi ostali uslovi za izgradnju, a prema datim pravilima građenja;
- minimalna veličina građevinske parcele za zonu kuća za odmor je 750 m², minimalna širina građevinske parcele je 15 m, a minimalna širina građevinske parcele pristupnog puta je 8 m;
- kada pristupni put menja pravac, na skretanju planirati proširenje koridora za potrebe obezbeđenja saobraćajne preglednosti i ugla skretanja.
Građevinska parcela za pristupni put mora imati obezbeđen direktan pristup javnoj saobraćajnoj površini.

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele u zoni kuća za odmor namenjenih za izgradnju kompleksa vinarije (sa kompatibilnim turističkim sadržajima: restoranom, smeštajem i dr.), u području zone kuća za odmor 5.13 su:

- Obavezna je izrada urbanističkog projekta na osnovu kog bi se sagledali i svi ostali uslovi za izgradnju, a prema datim pravilima građenja;
- Pri parcelaciji ili preparcelaciji katastarskih parcela, a za potrebe obrazovanja nove građevinske parcele za kompleks vinarije, minimalna veličina građevinske parcele kompleksa vinarije je 2,5 ha. Maksimalna veličina građevinske parcele se ne uslovljava; Pri parcelaciji ili preparcelaciji obezbediti minimalnu širinu građevinske parcele od 20 m.
- Izuzetno, može se dozvoliti i minimalna veličina građevinske parcele za kompleks vinarije od 1,5 ha, uz uslov da vlasnik planirane vinarije u susedstvu (koje eventualno može da deli javna saobraćajna površina), ima parcelu pod zasadima vinograda, površine minimum 1 ha (u vlasništvu, odnosno višegodišnjem zakupu na period duži od 20 godina, s tim da potpisnik Ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta mora biti isto fizičko lice/privredni subjekat koji je i vlasnik parcele od minimum 1,5 ha). U ovom slučaju, obe parcele bi se posmatrale kao jedinstven kompleks vinarije.

v) Položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele

Svi objekti se grade kao slobodnostojeći objekti. Objekti se grade do građevinske linije ili unutar površine ograničene građevinskim linijama. Građevinske linije se definišu u odnosu na regulacionu liniju i u odnosu na ostale granice građevinske parcele na kojoj se gradi.

Građevinska linija za glavni objekat je na min. 10 m u odnosu na regulacionu liniju puta i na min. 5 m u odnosu na regulacionu liniju potoka.

U odnosu na granice parcele sa susedima, građevinska linija za sve objekte se mora uvući minimalno 3 m (osim ograde i bunara).

U zoni kuća za odmor, na lokaciji broj 13, za izgradnju kompleksa vinarije (za koju je obavezna izrada urbanističkog projekta), građevinska linija za glavni objekat je na minimalno 30 m u odnosu na regulacionu liniju puta (glavni prilaz), a 15 m u odnosu na granice susedne parcele.

g) Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti ili izgrađenosti građevinske parcele

- Maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele namenjene izgradnji kuće za odmor je 10%. Maksimalna dozvoljena bruto površina najveće osnove glavnog objekta je 150 m².
- Na parceli namenjenoj izgradnji kuće za odmor minimalna dozvoljena bruto površina glavnog objekta je 30 m², a maksimalna dozvoljena bruto površina pomoćnog objekta je 30 m². Na građevinskoj parceli obezbediti minimalno 40% zelenih površina.
- U zoni kuća za odmor, lokacija broj 13, za izgradnju kompleksa vinarije (za koju je obavezna izrada urbanističkog projekta) maksimalni dozvoljeni procenat zauzetosti je 30%.

d) Najveća dozvoljena spratnost ili visina objekata

- Najveća dozvoljena spratnost kuće za odmor i poslovnog objekta je P+Pk (prizemlje + potkrovlje). Dozvoljena je izgradnja jedne podrumске etaže, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.
- Najveća dozvoljena spratnost glavnog objekta u kompleksu vinarije je P+1+Pk (Ps) (prizemlje + sprat + potkrovlje, odnosno povučeni sprat). Dozvoljena je izgradnja podzemnih etaža ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.
- Najveća dozvoljena spratnost pomoćnih objekata (garaža za putničko vozilo, ostava, letnja kuhinja, nadstrešnica, vrtno senilo), je P (prizemlje).
- Kota prizemlja objekta određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta (kota zaštitnog trotoara) i to:
 - kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno niža od nulte kote objekta (kota zaštitnog trotoara);
 - kota prizemlja može biti najviše 1,2 m viša od kote nivelete javnog ili pristupnog puta odnosno od nulte kote objekta (kota zaštitnog trotoara);
- Maksimalna visina glavnog objekta je 8 m (mereno od nulte kote objekta);
- Maksimalna visina pomoćnog objekta je 4 m (mereno od nulte kote objekta);
- Minimalna svetla visina etaže glavnog objekta je 2,4 m.
- Svetla visina nadzlitka potkrovnе etaže je maks. 1,6 m (visina od kote gotovog poda potkrovnе etaže do tačke preloma krovne kosine).

e) Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Na građevinskoj parceli u okviru zone kuća za odmor dozvoljena je izgradnja samo jednog glavnog objekta i više pomoćnih objekata u funkciji glavnog objekta (u skladu sa tačkom a) ovog poglavlja).

Na građevinskoj parceli u kompleksu vinarije dozvoljava se izgradnja više glavnih objekata u funkciji proizvodnje i ugostiteljstva. Izgradnja drugih objekata na istoj

građevinskoj parceli će biti definisana urbanističkim projektom u skladu sa uslovima iz ovog Plana.

Garažu graditi na minimalno 4 m od glavnog objekta. Ako su zadovoljeni protivpožarni uslovi zaštite garaža se može graditi u sastavu glavnog objekta.

Vodonepropusni objekat za sakupljanje i tretman otpadnih voda (septička jama) locirati na parceli na kojoj se gradi objekat, na min. 3 m od granice parcele i drugih objekata.

ž) Uslovi i način obezbeđivanja pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu neophodno je obezbediti kolsko-pešački prilaz minimalne širine 2,5 m, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine od 5 m. Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe mora se obezbediti parking prostor u okviru vlastite građevinske parcele.

Prostor za parkiranje vozila u kompleksu vinarije u zoni kuća za odmor će se definisati urbanističkim projektom.

z) Infrastrukturna opremljenost

Snabdevanje vodom obezbediti bušenjem bunara na parceli ili na drugi način, u skladu sa propisima. Ukoliko postoje mogućnost, snabdevanje vodom obezbediti priključenjem na najbliži naseljski sistem ili regionalni sistem vodosnabdevanja.

Odvođenje otpadnih voda rešiti putem vodonepropusnih objekata za sakupljanje i tretman otpadnih voda, koje periodično prazniti autocisternom.

Nivelacijom saobraćajnih površina odvođenje površinskih voda rešiti u okviru parcele na kojoj se gradi. Uslovno čiste površinske vode sa parcele odvoditi slobodnim padom rigolama prema saobraćajnim i zelenim površinama na parceli. Površinske vode sa građevinske parcele nije dozvoljeno usmeravati prema drugoj građevinskoj parceli.

Za priključenje objekata na distributivni elektroenergetski sistem (DSEE) izgraditi priključak koji će se sastojati od priključnog voda i ormana mernog mesta (OMM, a prema uslovima nadležnog operatora distributivnog sistema).

i) Ograđivanje parcele

Građevinska parcela se može ograđivati samo živom - zelenom ili transparentnom ogradom, maksimalne visine do 1,5 m. Ograda, stubovi ograde i kapije moraju biti na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na regulacionoj liniji ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Uslovi za ograđivanje kompleksa vinarije u zoni kuća za odmor će se definisati urbanističkim projektom.

j) Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija

Objekti mogu biti građeni od svakog čvrstog materijala koji je u upotrebi, na tradicionalan (zidani objekti) ili savremeniji način (montažni objekat).

Arhitektonski oblici, upotrebljeni materijali i boje, zajedno sa parternim uređenjem, treba da doprinesu uspostavljanju jedinstvenosti celine u okviru građevinske parcele i afirmišu ambijentalne vrednosti okruženja u kom se građevinska parcela nalazi.

Fasade objekata mogu biti malterisane i bojene, u boji po želji Investitora, a moguća je i primena tradicionalnih i savremenih fasadnih obloga, primerenih ovom podneblju i okruženju objekta (fasadna opeka, kamen, drvo i sl.).

Preporučuje se izrada kosog krova sa nagibom krovne konstrukcije od 20-45°. Krovni pokrivač izvesti u skladu sa nagibom i oblikom krova (preporučuje se crep). Visina nadzitka kod prizemnih objekata je maks. 0,6 m bez mogućnosti otvaranja otvora na krovu. Visina nadzitka za potkrovnju etažu je 1,6 m, računajući od kote poda potkrovnje etaže do tačke preloma krovne kosine. Krovni prozori mogu biti u ravni krova ili postavljeni vertikalno (krovna badža). Može se dozvoliti i ravan krov radi formiranja krovnih terasa i bašti (zeleni krovovi).

Za kompleksa vinarije u zoni kuća za odmor preporučuje se izgradnja objekata visokogradnje i niskogradnje uklopljena u predeo neposrednog okruženja kompleksa. Preporučuje se izgradnja ukopanih etaža i ozelenjenih ravnih krovova.“

5. GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

Područje koje obuhvata Urbanistički projekat čine katastarske parcele 3550, 3551 i 3552 sve u KO Vrdnik u sklopu građevinskog zemljišta izvan građevinskog područja naselja Vrdnik – zona kuća za odmor.

Predmetni prostor graniči sa sledećim kat. parcelama:

- sa severne strane sa k.p. 7166 (atarski put);
- sa zapadne strane sa k.p. 3554/3;
- sa južne strane sa k.p. 3554/2 i 3553/2;
- sa istočne strane k.p. 3549;

Podaci o katastarskim parcelama:

Broj	Katastarska opština	Vrsta zemljišta	Kultura	površina		
				ha	a	m ²
3550	Vrdnik	građevinsko zemljište izvan građevinskog područja	vinograd 3. klase	0	20	62

3551	Vrdnik	građevinsko zemljište izvan građevinskog područja	njiva 3. klase	0	72	04
3552	Vrdnik	građevinsko zemljište izvan građevinskog područja	njiva 6. klase	0	2	06
Ukupna površina katastarskih parcela				0	94	72

Tabela 1. Podaci preuzeti iz Izvoda iz lista nepokretnosti

Prostor pod parcelama je nepravilnog pravougaonog oblika, ravan, u blagom padu ka jugozapadu. Prosečna kota parcele iznosi oko +281,20 mNV. Kolski pristup parceli je preko parcele puta, sa severne strane lokacije. Na parcelama ne postoje zatečeni izgrađeni objekti. Parcela je trenutno neuređena i sam prostor parcele se ne obrađuje.

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

6. POSTOJEĆE STANJE

Parcele 3550, 3551 i 3552 KO Vrdnik su locirane istočno od naselja Vrdnik u sklopu građevinskog zemljišta izvan građevinskog područja naselja Vrdnik.

Sve parcele su nepravilnog oblika (u skladu sa priloženim KTP-om) i formiraju zajedno prostor koji je takođe nepravilnog oblika. Parcele su trenutno zatravljene, sa neplanski sporadično samoniklim visokim rastinjem.

Sa severne strane lokacije se nalazi nekategorisani put preko koga je moguć pristup parcelama iz naseljske mreže saobraćajnica naselja Vrdnik.

7. URBANISTIČKO REŠENJE – USLOVI IZGRADNJE

Prema važećoj planskoj dokumentaciji, predmetne katastarske parcele se nalaze u vangrađevinskom području naselja Vrdnik u zoni kuća za odmor broj „4“, istočno od samog naselja. Na urbanističkom nivou program je osmišljen kao građevinski kompleks, sa četiri objekta koji će na urbanističkom nivou funkcionisati zajedno a u pravno-imovinskom smislu će biti odvojene na zasebnim građevinskim parcelama.

Kolski i pešački prilaz je omogućen sa servisne saobraćajnice i trotoara koji su postavljeni u centralnom delu prostora i obodno oko kompleksa (u skladu sa grafičkim prilogom). Jugozapadno od servisne saobraćajnice su postavljeni objekti za odmor, a sa istočne strane se ovim planom izdvaja posebna parcela koja neće biti predmet urbanističko-arhitektonske razrade.

Objekti su postavljeni kao slobodnostojeći, sa sopstvenim prilazom, priključcima na komunalnu infrastrukturu i sa mogućnošću ograđivanja.

7.1. Planirana namena

Projektnim rešenjem se predviđa izgradnja četiri objekta/kuće za odmor. U okviru svakog od objekta je planirano: ulazni hol, kuhinja, dnevni boravak sa trpezarijom, toalet, ostava, kupatilo, vešernica, spavaće sobe

Sami objekti su spratnosti prizemlje i povučen sprat, bruto razvijene površine:

- Objekat na parceli 1: 248.56 m²;
- Objekat na parceli 2: 280.70 m²;
- Objekat na parceli 3: 248.56 m²;
- Objekat na parceli 4: 280.70 m²;

7.2. Položaj objekta na parceli

Svi objekti visokogradnje su postavljeni kao slobodnostojeći.

Objekat 1 je udaljen 10,00 m od parcele servisne saobraćajnice i 9,00 m od jugoistočne granice parcele. Ovaj objekat je od regulacione linije udaljen 13,00 m.

Objekat 2 je udaljen 10,00 m od parcele servisne saobraćajnice i 8,00 m od jugoistočne granice parcele.

Objekat 3 je udaljen 10,00 m od parcele servisne saobraćajnice i 10,00 m od jugoistočne granice parcele.

Objekat 4 je udaljen 10,00 m od parcele servisne saobraćajnice i 6,00 m od jugoistočne granice parcele.

7.3. Nivelaciono i regulaciono rešenje

7.3.1 Regulacija

Parcele 3550, 3551 i 3552 su orijentisane na severu ka površini javne namene, parceli puta 7166 KO Vrdnik sa planiranom građevinskom linijom (linija do koje se gradi – izvode radovi) na udaljenosti 13,57 m.

U smislu visinske regulacije, svi objekti na parceli su spratnosti P + Ps, visine oko +7,5 m.

Predlog preparcelacije:

Na grafičkom prilogu 03 je data planirana preparcelacija prostora, kojom je predviđeno da se izvrši parcelacija i preparcelacija katastarskih parcela br. 3550, 3551 i 3552 KO Vrdnik na način da se formira ukupno 7 parcela. Parcele 1, 2, 3 i 4 su namenjene objektima za odmor a parcela 5 i 6 zajedničkoj internoj pešačkoj i kolskoj saobraćajnici. Parcela 7 je deo obuhvaćenog prostora koji u ovoj fazi nije predmet razrade i biće priveden nameni kada se za to steknu odgovarajući uslovi.

Spisak prelomnih tačaka novoformiranih parcela sa x i y koordinatama:

a	7406504.018	4998501.832
b	7406506.607	4998496.678
c	7406518.307	4998473.389
d	7406529.297	4998451.515
e	7406540.037	4998430.136
f	7406550.023	4998410.259
g	7406557.003	4998414.167
h	7406511.193	4998388.511
i	7406501.333	4998410.708
j	7406491.609	4998432.597
k	7406483.810	4998450.155
l	7406480.747	4998454.535
m	7406471.857	4998467.250
n	7406491.494	4998490.807
o	7406511.926	4998503.894
p	7406558.341	4998411.505

7.3.2 Nivelacija

U nivelacionom smislu, urbanističko rešenje se u najvećoj meri oslanja na zatečeno stanje terena.

Prostor u okviru parcelam je nepravilnog pravougaonog oblika, ravan, u blagom padu ka jugozapadu. Prosečna kota parcele iznosi oko +281,20 mNV. Na grafičkom prilogu broj 4 Regulaciono i nivelaciono rešenje lokacije dati su elementi za visinsku regulaciju prostora.

7.4. Dozvoljena spratnost i visina objekta

Svi planirani objekti za odmor na parcelama su spratnosti P+Ps, maksimalne visine +7,5 m.

7.5. Pristup lokaciji i rešenje parkiranja

Na predmetnu lokaciju se pristupa sa javnog puta sa katastarske parcele 7166, u produžetku Ulice Miroslava Antića u Vrdniku. Konceptualno, prilaz svakom od objekata je planiran preko zajedničke servisne saobraćajnice koja je dimenzionisana za potrebe putničkog automobila i lakog dostavnog vozila. Kako u ovoj zoni kuća za odmor nije izgrađena adekvatna infrastruktura, u skladu sa uslovima Opštine Irig, Odeljenje za privredu, lokalni ekonomski razvoj i lokalnu poresku administraciju broj 003171456 2024 08464 002 000 380 001 od 22.11.2024., planirano rešenje saobraćajne infrastrukture će se prilagoditi uslovima uređenja prostora u budućnosti.

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

Parkiranje vozila za potrebe korisnika je rešeno u okviru svake novoplanirane parcele po principu tri parking mesta na jednu kuću za odmor. Dimenzije parking prostora su 5,5x2,75 m i obezbeđeno je ukupno 12 parking mesta za 4 objekta za odmor.

7.6. Način uređenja slobodnih i zelenih površina

Površine koje nisu pod objektima visokogradnje, pešačkim i manipulativnim površinama uređene su u parkovskom stilu. Slobodne zelene površine su zatravljene i popunjene visokim rastinjem. Ozelenjavanje prostora je u funkciji i ciljevima zaštite prirodnih vrednosti na način da je veliki procenat površine obuhvaćene projektom pod zelenilom. Planirano je kombinovanje drveća različitih visina (visoko, srednje visoko i nisko) sa 100 procentnim učešćem autohtonih vrsta i u skladu sa pedološkim, klimatskim i drugim uslovima lokaliteta kako bi se ostvario maksimalan efekat ozelenjavanja. Detaljnije mere ozelenjavanja će biti date kroz projektnu dokumentaciju odnosno Projekat ozelenjavanja ukoliko se u postupku izrade tehničke dokumentacije ukase potreba za tim. Posebni uslovi uređenja zelenih površina dati su u poglavlju "11.4. Uslovi zaštite prirode".

Slobodne površine koje nisu ozelenjene, planirane su kao pešačke staze i platoi koji služe kao veza pojedinih objekata ili su u funkciji pomoćnih objekata (platoi oko kuća za odmor). Planirano je parterno uređenje ovih površina, odgovarajućim raster elementima odnosno pločama koje će se polagati na odgovarajućim slojevima drobljenog kamena i peska.

U okviru slobodnih, uređenih površina predviđa se izgradnja vrtnog bazena do 25 m² i dubine do 1,2 m, kao i drugih objekata za koje nije potrebno pribavljati akt nadležnog organa za izgradnju (u skladu sa "Pravilnikom o posebnoj vrsti objekata i posebnoj vrsti radova za koje nije potrebno pribavljati akt nadležnog organa, kao i vrsti objekata koji se grade, odnosno vrsti radova koji se izvode, na osnovu rešenja o odobrenju za izvođenje radova, kao i obimu, sadržaju i kontroli tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev i postupku koji nadležni organ sprovodi ("Službeni glasnik RS", broj 87/2023 i 16/2024.).

Nivelacioni plan na nivou urbanističke razrade ovih površina je dat u okviru grafičkog priloga broj 4. Regulacija i nivelacija.

7.7. Ograđivanje parcela

Prema planskom osnovu, parcele će se ograditi kombinovanom transparentnom i živom ogradom visine 1,50 m koja će se postaviti na način da kompletan objekat (stubovi, ograda) budu na parcelama investitora. Uslove postavljanja ograde treba uskladiti i sa uslovima zaštite prirode koji su definisani u poglavlju "11.4. Uslovi zaštite prirode".

8. NUMERIČKI POKAZATELJI:

Novoplanirani objekti se na osnovu svojih volumena i spratnosti u potpunosti uklapaju u propisane urbanističke parametre, indeks zauzetosti i iskorišćenosti parcele

propisane kroz PPO Irig, za ovu vrstu namene. Ukupna površina prostora obuhvaćenog parcelama br. 3550, 3551 i 3552 KO Vrdnik iznosi 00ha 94a 72m².

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta – parcela 1

Površina parcele = 1026 m²
Spratnost : Su+P + Ps (suteran, prizemlje i povučena etaža)
Broj stanova = 1
Prosek površina stanova = 190,76 m²
Broj parking mesta = 3
Ukupna NETO površina = 190,76 m²
Ukupna NETO nadzemna površina = 159,19 m²
Ukupna BRUTO površina prizemlja = 102,01 m²
Ukupna BRUTO nadzemna površina = 210,76 m²
BRGP = 248,41 m²
Indeks izgrađenosti = 0,21
Indeks zauzetosti = 10,00% Zelene površine = 49%

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta – parcela 2

Površina parcele = 1028 m²
Spratnost : Su + P + Ps (suteran, prizemlje i povučena etaža)
Broj stanova = 1
Prosek površina stanova = 217,48 m²
Broj parking mesta = 3
Ukupna NETO površina = 217,48 m²
Ukupna NETO nadzemna površina = 177,17 m²
Ukupna BRUTO površina prizemlja = 102,05 m²
Ukupna BRUTO nadzemna površina = 229,20 m²
BRGP = 280,70 m²
Indeks izgrađenosti = 0,22
Indeks zauzetosti = 9,98%
Zelene površine = 51%

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta – parcela 3

Površina parcele = 1027 m²
Spratnost : Su+P + Ps (suteran, prizemlje i povučena etaža)
Broj stanova = 1
Prosek površina stanova = 190,76 m²
Broj parking mesta = 3
Ukupna NETO površina = 190,76 m²
Ukupna NETO nadzemna površina = 159,19 m²
Ukupna BRUTO površina prizemlja = 102,01 m²
Ukupna BRUTO nadzemna površina = 210,76 m²
BRGP = 248,41 m²
Indeks izgrađenosti = 0,21
Indeks zauzetosti = 9,99%

Zelene površine = 49%

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta – parcela 4

Površina parcele = 1026 m²

Spratnost : Su + P + Ps (suetern, prizemlje i povučena etaža)

Broj stanova = 1

Prosek površina stanova = 217,44 m²

Broj parking mesta = 3

Ukupna NETO površina = 217,44 m²

Ukupna NETO nadzemna površina = 177,13 m²

Ukupna BRUTO površina prizemlja = 101,97 m²

Ukupna BRUTO nadzemna površina = 229,02 m²

BRGP = 280,52 m²

Indeks izgrađenosti = 0,22

Indeks zauzetosti = 9,98%

Zelene površine = 51%

9. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

9.1. Saobraćajna infrastruktura:

Saobraćajni priključak na predmetnu lokaciju je sa javnog puta, parcele 7166 u istočnom produžetku Ulice Miroslava Antića iz naselja Vrdnik. Prilaz za svaki od 4 objekta je planiran preko zajedničke servisne saobraćajnice širine 6,0 sa odgovarajućim radijusima krivina za kretanje putničkog i lakog dostavnog vozila.

Kako u uslovima Opštine Irig, Odeljenje za privredu, lokalni ekonomski razvoj i lokalnu poresku administraciju broj 003171456 2024 08464 002 000 380 001 od 22.11.2024. nisu dati detaljniji uslovi za izgradnju nedostajuće saobraćajne infrastrukture, saobraćajni priključak će moći da se prilagodi budućem rešenju saobraćajnice na parceli 7166.

9.2. Vodovodna i kanalizaciona infrastruktura:

9.2.1. Vodovod

U skladu sa uslovima JP „Vodovod“ Ruma broj 524/1 od 1.3.2024, na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena javna vodovodna i kanalizaciona mreža. Najbliža javna vodovodna mreža je udaljena oko 800 m od lokacije i nalazi se u Ulici Brailova. Uslovi za vodosnabdevanje će se steći nakon poboljšanja celog sistema za vodosnabdevanje. Do tada, planirano je snabdevanje objekata vodom iz ukopanih rezervoara – cisterni kapaciteta 10 000 l na svakoj novoplaniranoj parceli. Cisterne su predviđene u blizini zajedničke saobraćajnice kako bi se omogućilo što lakše snabdevanje istih vodom.

9.2.2. Kanalizacija otpadnih voda

Do izgradnje javne kanalizacione mreže i priključka na naseljsku mrežu, odvođenje otpadnih voda je planirano u vodonepropusne septičke jame, na pojedinačnim parcelama koje su udaljene minimum 3,0 m od susednih parcela i samih objekata a u svemu prema uslovima JP „Vodovod“ Ruma.

9.2.3. Atmosferska kanalizacija

Atmosferske vode sa krovova objekata i popločanih površina se odvode ka zelenim površinama na svakoj od pojedinačnih parcela, sa obzirom na njihov veliki procenat u celom kompleksu.

Atmosferske vode sa servisne saobraćajnice i pešačke staze u okviru parcele 6 su planirane da se sakupe u zajednički kolektor i odvedu u upojne jame u okviru kompleksa. U momentu kada se steknu uslovi i izgradi javna mreža atmosferske kanalizacije na lokaciji, atmosferske vode će biti preusmerene u istu.

9.2.4. Odlaganje otpada

Privremeno odlaganje otpada, koji se ne može iskoristiti kao sekundarna sirovina, vršiti na svakoj parceli posebno u posudama/uređajima odgovarajućeg kapaciteta kojima se obezbeđuje izolacija otpadnih materija od okolnog prostora, a u skladu sa odredbama Zakona o upravljanju otpadom („Sl. glasnik PC“, br. 36/2009, 88/2010,14/2016 i 95/2018 - dr. zakon);

Zbirno prikupljanje za sve 4 parcele je predviđeno na lokaciji na samom prilazu kompleksu, obezbeđivanjem mesta za posudu komunalnog otpada.

9.3. Elektroenergetska infrastruktura

U skladu sa uslovima “Elektrodistribucija Srbije”, Ogranak elektrodistribucija Ruma, broj 88.1.1.0.-D-07.17.-505630-24 od 18.12.2024, planirano je priključenje objekata na napon 0,4 kV, preko tipskog ormara mernog mesta sa 4 brojila (OMM-6)

Predviđena je izgradnja buduće stubne trafostanice uz površinu javne namene, na novoformiranoj parceli 5. Od OMM planirana je trasa pojedinačnih priključaka preko parcele broj 5 – zajedničke saobraćajnice do svakog od pojedinačnih objekata.

9.4. Telekomunikaciona infrastruktura

Nije planirano priključenje objekata na telekomunikacionu infrastrukturu dok se za to ne stvore uslovi izgradnjom odgovarajuće mreže.

9.5. Gasna infrastruktura

Nije planirano priključenje objekata na gasnu infrastrukturu. Prema uslovima nadležnog distributera, u blizini predmetne lokacije ne postoji gasna infrastruktura.

10. GEOLOŠKI USLOVI

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

11. USLOVI ZAŠTITE

11.1. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara

U skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture iz Sremske Mitrovice, broj 591-07/24-3 od 13.11.2024. konstatovano je da se na predmetnoj parceli ne nalaze nepokretna materijalna i kulturna dobra.

Opšti uslovi i mere zaštite su sledeći:

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

11.2. Mere zaštite od požara

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

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

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

11.3. Procena uticaja na životnu sredinu

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

11.4. Uslovi zaštite prirode

Prostor obuhvata Urbanističkog projekta nalazi se u okviru zaštitne zone NP „Fruška Gora“ (Prostorni plan područja posebne namene „Fruška gora“ („Službeni list APV“ broj 8/19) i u prostornom obuhvatu ekološki značajnog područja „Fruška Gora i Koviljski rit“ (br. 14) ekološke mreže Republike Srbije. Ekološki značajnim područjem obuhvaćeno je međunarodno značajno područje za biljke - IPA Important Plant Area- Fruška ropa i Koviljsko-petrovaradinski rit, međunarodno i nacionalio značajno područje za ptice - IBA Important Bird Area pod nazivom „Fruška ropa“ sa kodom RS019IBA.

Na osnovu Rešenja nadležnog zavoda za zaštitu prirode (br. 03 020-3611/4, od 10.12.2024.), utvrđeni su sledeći uslovi projektovanja i izgradnje objekata, kao i uređenja slobodnih površina i zelenila u cilju ispunjenja uslova zaštite prirodnih vrednosti:

- Arhitektonska obrada objekta prilagođava se neposrednom ambijentu i okolnom pejzažu, odnosno arhitektonskom nasleđu ovog područja;
- Veštačke površine treba da budu zasenčene krošnjama lišćara visokog zelenila u što većoj meri;
- Učešće listopadnih vrsta treba da bude minimalno 80%. U sastavu zelenila dati prednost autohtonim vrstama vezanim za pripadajući deo fruškogorskog područja, koje su najviše prilagođene lokalnim pedološkim i klimatskim uslovima;
- Sam izbor biljnih taksona treba da bude u skladu sa pedološkim, klimatskim, hidrološkim i drugim uslovima lokaliteta i određenom planskom namenom kako bi se ostvario maksimalan efekat ozelenjavanja;
- Dati prednost korišćenju autohtonih biljaka, uz upotrebu manjeg procenta egzotičnih i drugih adekvatnih alohtonih vrsta;
- Prilikom ozelenjavanja izbegavati primenu invazivnih vrsta. Ha području Vojvodine smatraju se invazivnim sledeće biljne vrste: cigansko perje (*Asclepias syriac*), jasenolisni javor (*Acer negundo*), kiselo drvo (*Ailanthus glandulosa*), bagremac (*Amorpha fruticosa*), zapadni koprivić (*Celtis occidentalis*), dafina (*Eleagnus angustifolia*), pensilvanski dlakavi jasen (*Fraxinus pennsylvanica*), trnovac (*Gledichia triachantos*), živa ograda (*Lycium halimifolium*), petolisni bršljan (*Parthenocissus inserta*), kasna sremza (*Prunus serotina*), japanska falopa (*Reynouria* syn. *Fallopia japonica*), bagrem (*Robinia pseudoacacia*) i sibirski brest (*Ulmus pumila*); Prostorni raspored zelenila treba da prati tradicionalnu strukturu predela predmetnog prostora, sa posebnim osvrtom na

živice i zelene pojaseve po međama parcela koji omogućuju kretanje divljih vrsta preko antropogenih površina.

- Najmanje uz jednu međnu liniju parcela formirati pojas visokog zelenila (drvored ili red visokih žbunja) listopadnih vrsta, a uz jednu stranu parcele formirati višespratno zelenilo koji sadrži drvenaste i žbunaste vrste, kao i pojas travne vegetacije koji se ne održava intenzivno (kosi se samo 1-2 puta godišnje).
- Ukoliko se oko predmetnih parcela podiže ograda neophodno je obezbediti prohodnost iste za sitne divlje vrste. Najpovoljnije su ograde od vertikalnih elemenata među kojima je rastojanje 10-12 cm. Kod zatvorenih ograda ili prilikom adaptacije postojećih ograda, obezbediti kretanje divljim vrstama prema zaštićenom području, ostavljanjem otvora bar na donjem delu ograde (od površine tla minimalno do 0,4-0,5 m visine) na svakih 50 m i kod svih prelomnih tačaka (uglova) ograde;
- Za potrebe očuvanja strogo zaštićenih i zaštićenih divljih vrsta, osvetljenje planiranih objekata na predmetnim parcelama treba da bude funkcionalno u što većoj meri, uz primenu svih tehničkih rešenja koja smanjuju negativno dejstvo osvetljenja na živi svet;
- Nije dozvoljeno emitovanje pokretnih svetlosnih snopova i svetlosnih snopova usmerenih prema nebu niti ukrasno osvetljenje spoljnih delova objekta iznad visine krošnje drveća;
- Svetlosna tela spoljnog osvetljavanja postaviti ispod nivoa krošnje (visina oko 2,5-3 m);
- Nije dozvoljeno ukrasno osvetljenje travnjaka i drugih zelenih površina;
- Za izvore noćnog osvetljenja koji se nalaze na otvorenom, izabrati modele rasvete za direktno osvetljenje sa zaštitom od rasipanja svetlosti, kojima se obezbeđuje usmerenost svetlosnih snopova prema željenim sadržajima i sprečava rasipanje svetlosti prema nebu (prema vazdušnom koridoru migracije) i prema pojasevima visokog zelenila;
- U slučaju potrebe za trajnim noćnim osvetljenjem, koristiti talasnu dužinu plave ili zelene svetlosti.
- Tokom izvođenja radova, izvođač radova obavezuje se da, ukoliko u toku radova pronađe geološka ili paleontološka dokumenta koja bi mogla predstavljati zaštićenu prirodnu vrednost, ista prijavi Ministarstvu životne sredine, kao i da preduzme sve mere zaštite od uništenja, oštećenja ili krađe.

12. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

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

13. TEHNIČKI OPIS OBJEKATA I FAZNOST GRADNJE

OBJEKAT 1

SADRŽAJ

Projektom se planira kuća spatnosti Su+P+Ps. Suteran objekta je ispod jednog dela prizemlja. Suteran je u nameni ostave i preko centralnog stepeništa se dolazi do istog. Zbog konfiguracije terena etaža je polu ukopana i kao takva prema zapadnoj strani ima i visoko parapetni prozor. U suteranu je projektovana samo jedna prostorija. Prizemlje stambenog dela je sa izdignutom kotom poda na prizemlju na +0,10m od kote Lamda Group doo, Novi Sad broj projekta E 02/25-1 okolnog terena. Zbog većeg nagiba parcele objekat će biti postavljen na veću kotu od nivoa interne ulice. Kuća je sa jednom stambenom jedinicom. Veličina stambenog dela je neto 190.76m² i bruto 248.56m².

Ulaz u stambeni objekat je sa prednje ulične, severne strane preko ulaznog trema. Ulazna kota objekta je +0,10m uzdignuta od kote terena objekta na nivou prizemlja. Preko ulaznog trema se pristupa ulaznom hodniku preko kojeg se može ući u malo kupatilo kao i ostavu. Ujedno iz ulaznog hodnika se pristupa degažmanu iz kojeg je moguće preko stepeništa popeti se na povučenu etažu objekta kao i dnevnoj sobi sa trepezarijom i kuhinjom. Ujedno na prizemlju iz malog kupatila se može pristupiti spa kupatilu koje je orijentisano prema terasi kuće. Na prizemlju sve prostorije su orijentisane prema dvorišnoj fasadi tj. prema jugu i istoku. Ujedno iz velike dnevne sobe se pristupa kuhinji. Na povučenoj etaži objekta su spavaće sobe, veliko kupatilo kao i vešeraj. Sve sobe imaju izlaz na terasu. Svi veći otvori prostorija na povučenoj etaži su orijentisani prema dvorišnoj strani tj. prema istoku i jugu. Sa severne i zapadne strane su samo projektovane otvori tj. prozor svetlarnik za stepenište kao i visoko parapetni prozori kupatila kao i vešeraja. Krov objekta je dvovodan na drvenoj podkonstrukciji sa nagibom krova od 6° i sa oblogom od lima i koji je sakriven iza naglašenog venca objekta.

Spratna visina stambenog dela kao na prizemlju tako i na povučenoj etaži je 280cm. U gabaritu objekta dominira visina venca od +7,50m.

MATERIJALIZACIJA I OBRADA

Konstrukcija objekta je sa nosećim zidovima i sa AB betonskim horizontalnim i vertikalnim serkažima, fundirana na kombinaciji od trakastih AB temelja sa temeljnom AB pločom sa minimalnim ukopom od 80cm.

Hidroizolacija podne betonske ploče izvodi se u sistemu "kondor" hidroizolacije ili slično, na podlozi od mršavog betona, sa obaveznim podizanjem i nastavkom po vertikalnim ukopanim površinama kao i premazima na delovima AB serklaža. Hidroizolacija dela objekta sa temeljnom pločom sve izvodi sa membranama ili sličnim materijalima za podzemne etaže. Hidroizolacije izvesti u svemu po uputstvu proizvođača.

Fasadni zidovi objekta su zidani od termo bloka 25cm, sa fasadnom izolacijom i finalnom završnom obradom u vidu kontaktne fasade i kamene obloge. Objekat je projektovan tako da zadovolji minimalne uslove o energetske efikasnosti objekata a po važećim pravilnicima iz ove oblasti. Termički omotač objekta čine fasadni zidovi, međuspratna tavanica ka negrejanom prostoru, krov iznad grejanog prostora, prozori i vrata. Svi elementi termičkog omotača su projektovani tako da proračunske vrednosti koeficijenata toplotne provodljivosti budu manje od dozvoljenih vrednosti po pravilniku U_{max} (W/m²K). Fasadna termika izvodi se od stiropora d=10cm na

delu. Unutrašnji pregradni zidovi su od opeke i/ili bloka 12cm, i 25 cm. Svi unutrašnji zidani zidovi se malterišu krečno – cementnim malterom, gletuju tri puta i premazuju poludisperzivnom bojom u tonu po izboru projektanta.

Zidovi kupatila se oblažu keramičkim pločicama celom visinom zida, a u kuhinji duž radnih elemenata do visine od 160cm. Podovi su u kombinaciji od keramičkih pločica i parketa. Izvode se kao plivajući podovi sa termoizolacijom $d=5\text{cm}$ (u nivou stambenog dela odnosno prema proračunu EEE), PVC folijom, cem.košuljicom $d=5\text{cm}$, i završnom podnom oblogom po izboru – granitna keramika, parket, laminat ili sl. Obrada sokle po obimu zidova u zavisnosti od podne obloge. Na prelazu površina sa različitom podnom oblogom predvideti prelaznu lajsnu po izboru projektanta. U prostorijama sa potencijalnim kvašenjem izvesti hidroizolaciju sa podizanjem min 20cm uz obimne zidove. Plafoni se malterišu, gletuju i boje poludisperzivnom bojom. Krov je formiran kao dominantno dvovodan sa nagibom 6° sa krovnim pokrivačem od lima na drvenoj podkonstrukciji. Horizontalne i vertikalne oluke za odvod atmosfere vode izvesti od čeličnog pocinkovanog lima plastificiranog u RAL tonu po izboru projektanta.

Spoljašnja građevinska stolarija – prozori i vrata su od ALU fasadne bravarije. Veličina prozora odgovara propisanim zahtevima prirodnog osvetljenja prostorija. Ugradnja portala je suvim postupkom na 3 unapred pripremljenu poziciju sa obimnim "slepim" štokom od čeličnih kutijastih profila ili Z-distancera. Prozori su opremljeni okretno – nagibnim okovom, visokokvalitetnim šarkama, aluminijumskom kvakom, rozetom i odgovarajućim mehanizmom za roletne ili drugi ugrađeni sistem zasenčenja. Zaptivna EPDM traka po celom obodu krila. Ispuna je od stakla - dvoslojno niskoemisiono paket (4+16+4). Zahtevani maksimalni koeficijent prolaza toplote za celu poziciju $U=1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$. Ugradnju spoljašnje okapnice izvesti od čeličnog lima plastificiranog u boji profila stolarije, a unutrašnje prozorske daske od MDF ploče 18mm (završna obrada poliuretan po RAL karti). Svi fasadni portali sa parapetom nižim od 90cm na spratu se izrađuju se sa prečkom – profilom na visini min 90cm od gotovog poda.

Unutrašnja vrata su drvena, u dimenzija prema JUS-u u zavisnosti od namene prostorija. Osnovni štok od MDF-a sa ojačanjima od špera ili punog drveta na pozicijama šarki i brave. Šupljine između zida i štoka ispunjavaju se pur penom. Štelujuće završne aplikacione pervajz lajsne od MDF-a. Ram krila vrata od punog drveta debljine 32mm, odnosno, u debljini ispune. Ispuna od ekstrudirane iverice 32mm, sa završnom obradom od MDF ploča 6mm, sa završnom obradom po izboru klijenta (poliuretan po RAL karti/ prirodni furnir). Zaptivna EPDM traka po celom obodu štoka. Okov - Vezu krila i štoka čine 3 visokokvalitetne brodske šarke. Vrata poseduju bravu sa cilindrom, aluminijumsku kvaku, rozetu i standarnu (sobnu) ključaonicu (opciono – WC brava i ključaonica). Ulazna spoljašnja vrata – protivprovalna po izboru investitora. Većina stambenih prostorija je prirodno osvetljena i provetrena a prostorije koje nisu one imaju ventilaciju za provetrenje. Zelene površine u parteru predviđene su za sađenje trave, niskog, srednjeg i visokog rastinja, postavljanje ukrasnog šljunka (iberlaufa) i malča. Popločane površine namenjene pristupu pešaka i vozila izvode se od betonskih – behaton ploča $d=6\text{cm}$, postavljenih u odgovarajućem sloju peska i šljunka adekvatne granulacije, i oivičene betonskim vibropresovanim ivičnjacima. Popločane površine izvesti sa padom min 1-2% prema ulici, i prema ozelenjenim površinama.

OBJEKAT 2

SADRŽAJ

Projektom se planira kuća spatnosti Su+P+Ps. Suteran objekta je ispod jednog dela prizemlja. Suteran je u nameni ostave i preko centralnog stepeništa se dolazi do istog. Zbog konfiguracije terena etaža je polu ukopana i kao takva prema zepadnoj strani ima i visoko parapetni prozor. U suteranu je projektovana samo jedna prostorija. Prizemlje stambenog dela je sa izdignutom kotom poda na prizemlju na +0,10m od kote Lamda Group doo, Novi Sad broj projekta E 02/25-2 okolnog terena. Zbog većeg nagiba parcele objekat će biti postavljen na veću kotu od nivoa interne ulice. Kuća je sa jednom stambenom jedinicom. Veličina stambenog dela je neto 217.48m² i bruto 280.70m².

Ulaz u stambeni objekat je sa prednje ulične, severne strane preko ulaznog trema. Ulazna kota objekta je +0,10m uzdignuta od kote terena objekta na nivou prizemlja. Preko ulaznog trema se pristupa ulaznom hodniku preko kojeg se može ući u malo kupatilo kao i ostavu. Ujedno iz ulaznog hodnika se pristupa degažmanu iz kojeg je moguće preko stepeništa popeti se na povučenu etažu objekta kao i dnevnoj sobi sa trepezarijom i kuhinjom. Ujedno na prizemlju iz malog kupatila se može pristupiti spa kupatilu koje je orijentisano prema terasi kuće. Na prizemlju sve prostorije su orijentisane prema dvorišnoj fasadi tj. prema jugu i istoku. Ujendo iz velike dnevne sobe se pristupa kuhinji. Na povučenoj etaži objekta su spavaće sobe, veliko kupatilo kao i vešeraj. Sve sobe imaju izlaz na terasu. Svi veći otvori prostorija na povučenoj etaži su orijentisani prema dvorišnoj strani tj. prema istoku i jugu. Sa severne i zapadne strane su samo projektovane otovri tj. prozor svetlarnik za stepenište kao i visoko parapetni prozori kupatila kao i vešeraja. Krov objekta je dvovodan na drvenoj podkonstrukciji sa nagibom krova od 6° i sa oblogom od lima i koji je sakriven iza naglašenog venca objekta.

Spratna visina stambenog dela kao na prizemlju tako i na povučenoj etaži je 280cm. U gabaritu objekta dominira visina venca od +7,50m.

MATERIJALIZACIJA I OBRADA

Konstrukcija objekta je sa nosećim zidovima i sa AB betonskim horizontalnim i vertikalnim serkažima, fundirana na kombinaciji od trakastih AB temelja sa temeljnom AB pločom sa minimalnim ukopom od 80cm.

Hidroizolacija podne betonske ploče izvodi se u sistemu "kondor" hidroizolacije ili slično, na podlozi od mršavog betona, sa obaveznim podizanjem i nastavkom po vertikalnim ukopanim površinama kao i premazima na delovima AB serklaža. Hidroizolacija dela objekta sa temeljnom pločom sve izovdi sa membranama ili sličnim materijalima za podzemne etaže. Hidroizolacije izvesti u svemu po uputstvu proizvođača.

Fasadni zidovi objekta su zidani od termo bloka 25cm, sa fasadnom izolacijom i finalnom završnom obradom u vidu kontaktne fasade i kamene obloge . Objekat je projektovan tako da zadovolji minimalne uslove o energetske efikasnosti objekata a

po važećim pravilnicima iz ove oblasti. Termički omotač objekta čine fasadni zidovi, međuspratna tavanica ka negrejanom prostoru, krov iznad grejanog prostora, prozori i vrata. Svi elementi termičkog omotača su projektovani tako da proračunske vrednosti koeficijenta toplotne provodljivosti budu manje od dozvoljenih vrednosti po pravilniku U_{max} (W/m^2K). Fasadna termika izvodi se od stiropora $d=10cm$ na delu. Unutrašnji pregradni zidovi su od opeke i/ili bloka $12cm$, i $25 cm$. Svi unutrašnji zidani zidovi se malterišu krečno – cementnim malterom, gletuju tri puta i premazuju poludisperzivnom bojom u tonu po izboru projektanta.

Zidovi kupatila se oblažu keramičkim pločicama celom visinom zida, a u kuhinji duž radnih elemenata do visine od $160cm$. Podovi su u kombinaciji od keramičkih pločica i parketa. Izvode se kao plivajući podovi sa termoizolacijom $d=5cm$ (u nivou stambenog dela odnosno prema proračunu EEE), PVC folijom, cem.košuljicom $d=5cm$, i završnom podnom oblogom po izboru – granitna keramika, parket, laminat ili sl. Obrada sokle po obimu zidova u zavisnosti od podne obloge. Na prelazu površina sa različitom podnom oblogom predvideti prelaznu lajsnu po izboru projektanta. U prostorijama sa potencijalnim kvašenjem izvesti hidroizolaciju sa podizanjem min $20cm$ uz obimne zidove. Plafoni se malterišu, gletuju i boje poludisperzivnom bojom. Krov je formiran kao dominantno dvovodan sa nagibom 6° sa krovnim pokrivačem od lima na drvenoj podkonstrukciji. Horizontalne i vertikalne oluke za odvod atmosferske vode izvesti od čeličnog pocinkovanog lima plastificiranog u RAL tonu po izboru projektanta.

Spoljašnja građevinska stolarija – prozori i vrata su od ALU fasadne bravarije. Veličina prozora odgovara propisanim zahtevima prirodnog osvetljenja prostorija. Ugradnja portala je suvim postupkom na 3 unapred pripremljenu poziciju sa obimnim "slepim" štokom od čeličnih kutijastih profila ili Z-distancera. Prozori su opremljeni okretno – nagibnim okovom, visokokvalitetnim šarkama, aluminijumskom kvakom, rozetom i odgovarajućim mehanizmom za roletne ili drugi ugrađeni sistem zasenčenja. Zaptivna EPDM traka po celom obodu krila. Ispuna je od stakla - dvoslojno niskoemisiono paket ($4+16+4$). Zahtevani maksimalni koeficijent prolaza toplote za celu poziciju $U=1,5 W/m^2K$. Ugradnju spoljašnje okapnice izvesti od čeličnog lima plastificiranog u boji profila stolarije, a unutrašnje prozorske daske od MDF ploče $18mm$ (završna obrada poliuretan po RAL karti). Svi fasadni portali sa parapetom nižim od $90cm$ na spratu se izrađuju se sa prečkom – profilom na visini min $90cm$ od gotovog poda.

Unutrašnja vrata su drvena, u dimenzija prema JUS-u u zavisnosti od namene prostorija. Osnovni štok od MDF-a sa ojačanjima od špera ili punog drveta na pozicijama šarki i brave. Šupljine između zida i štoka ispunjavaju se pur penom. Štelujuće završne aplikacione pervajz lajsne od MDF-a. Ram krila vrata od punog drveta debljine $32mm$, odnosno, u debljini ispune. Ispuna od ekstrudirane iverice $32mm$, sa završnom obradom od MDF ploča $6mm$, sa završnom obradom po izboru klijenta (poliuretan po RAL karti/ prirodni furnir). Zaptivna EPDM traka po celom obodu štoka. Okov - Vezu krila i štoka čine 3 visokokvalitetne brodske šarke. Vrata poseduju bravu sa cilindrom, aluminijumsku kvaku, rozetu i standardnu (sobnu) ključaonicu (opciono – WC brava i ključaonica). Ulazna spoljašnja vrata – protivprovalna po izboru investitora. Većina stambenih prostorija je prirodno osvetljena i provetrena a prostorije koje nisu one imaju ventilaciju za provetrenje.

Zelene površine u parteru predviđene su za sađenje trave, niskog, srednjeg i visokog rastinja, postavljanje ukrasnog šljunka (iberlaufa) i malča. Popločane površine namenjene pristupu pešaka i vozila izvode se od betonskih – behaton ploča d=6cm, postavljenih u odgovarajućem sloju peska i šljunka adekvatne granulacije, i oivičene betonskim vibropresovanim ivičnjacima. Popločane površine izvesti sa padom min 1-2% prema ulici, i prema ozelenjenim površinama.

OBJEKAT 3

SADRŽAJ

Projektom se planira kuća spatnosti Su+P+Ps. Suteran objekta je ispod jednog dela prizemlja. Suteran je u nameni ostave i preko centralnog stepeništa se dolazi do istog. Zbog konfiguracije terena etaža je polu ukopana i kao takva prema zapadnoj strani ima i visoko parapetni prozor. U suteranu je projektovana samo jedna prostorija. Prizemlje stambenog dela je sa izdignutom kotom poda na prizemlju na +0,10m od kote Lamda Group doo, Novi Sad broj projekta E 02/25-3 okolnog terena. Zbog većeg nagiba parcele objekat će biti postavljen na veću kotu od nivoa interne ulice. Kuća je sa jednom stambenom jedinicom. Veličina stambenog dela je neto 190.76m² i bruto 248.56m².

Ulaz u stambeni objekat je sa prednje ulične, severne strane preko ulaznog trema. Ulazna kota objekta je +0,10m uzdignuta od kote terena objekta na nivou prizemlja. Preko ulaznog trema se pristupa ulaznom hodniku preko kojeg se može ući u malo kupatilo kao i ostavu. Ujedno iz ulaznog hodnika se pristupa degažmanu iz kojeg je moguće preko stepeništa popeti se na povučenu etažu objekta kao i dnevnoj sobi sa trepezarijom i kuhinjom. Ujedno na prizemlju iz malog kupatila se može pristupiti spa kupatilu koje je orijentisano prema terasi kuće. Na prizemlju sve prostorije su orijentisane prema dvorišnoj fasadi tj. prema jugu i istoku. Ujedno iz velike dnevne sobe se pristupa kuhinji. Na povučenoj etaži objekta su spavaće sobe, veliko kupatilo kao i vešeraj. Sve sobe imaju izlaz na terasu. Svi veći otvori prostorija na povučenoj etaži su orijentisani prema dvorišnoj strani tj. prema istoku i jugu. Sa severne i zapadne strane su samo projektovane otvori tj. prozor svetlarnik za stepenište kao i visoko parapetni prozori kupatila kao i vešeraja. Krov objekta je dvovodan na drvenoj podkonstrukciji sa nagibom krova od 6° i sa oblogom od lima i koji je sakriven iza naglašenog venca objekta.

Spratna visina stambenog dela kao na prizemlju tako i na povučenoj etaži je 280cm. U gabaritu objekta dominira visina venca od +7,50m.

MATERIJALIZACIJA I OBRADA

Konstrukcija objekta je sa nosećim zidovima i sa AB betonskim horizontalnim i vertikalnim serkažima, fundirana na kombinaciji od trakastih AB temelja sa temeljnom AB pločom sa minimalnim ukopom od 80cm.

Hidroizolacija podne betonske ploče izvodi se u sistemu "kondor" hidroizolacije ili slično, na podlozi od mršavog betona, sa obaveznim podizanjem i nastavkom po vertikalnim ukopanim površinama kao i premazima na delovima AB serklaža. Hidroizolacija dela objekta sa temeljnom pločom sve izvodi sa membranama ili

sličnim materijalima za podzemne etaže. Hidroizolacije izvesti u svemu po uputstvu proizvođača.

Fasadni zidovi objekta su zidani od termo bloka 25cm, sa fasadnom izolacijom i finalnom završnom obradom u vidu kontaktne fasade i kamene obloge . Objekat je projektovan tako da zadovolji minimalne uslove o energetske efikasnosti objekata a po važećim pravilnicima iz ove oblasti. Termički omotač objekta čine fasadni zidovi, međuspratna tavanica ka negrejanom prostoru, krov iznad grejanog prostora, prozori i vrata. Svi elementi termičkog omotača su projektovani tako da proračunske vrednosti koeficijenta toplotne provodljivosti budu manje od dozvoljenih vrednosti po pravilniku U_{max} (W/m²K). Fasadna termika izvodi se od stiropora d=10cm na delu. Unutrašnji pregradni zidovi su od opeke i/ili bloka 12cm, i 25 cm. Svi unutrašnji zidani zidovi se malterišu krečno – cementnim malterom, gletuju tri puta i premazuju poludisperzivnom bojom u tonu po izboru projektanta.

Zidovi kupatila se oblažu keramičkim pločicama celom visinom zida, a u kuhinji duž radnih elemenata do visine od 160cm. Podovi su u kombinaciji od keramičkih pločica i parketa. Izvode se kao plivajući podovi sa termoizolacijom d=5cm (u nivou stambenog dela odnosno prema proračunu EEE), PVC folijom, cem.košuljicom d=5cm, i završnom podnom oblogom po izboru – granitna keramika, parket, laminat ili sl. Obrada sokle po obimu zidova u zavisnosti od podne obloge. Na prelazu površina sa različitom podnom oblogom predvideti prelaznu lajsnu po izboru projektanta. U prostorijama sa potencijalnim kvašenjem izvesti hidroizolaciju sa podizanjem min 20cm uz obimne zidove. Plafoni se malterišu, gletuju i boje poludisperzivnom bojom. Krov je formiran kao dominantno dvovodan sa nagibom 6° sa krovnim pokrivačem od lima na drvenoj podkonstrukciji. Horizontalne i vertikalne oluke za odvod atmosferske vode izvesti od čeličnog pocinkovanog lima plastificiranog u RAL tonu po izboru projektanta.

Spoljašnja građevinska stolarija – prozori i vrata su od ALU fasadne bravarije. Veličina prozora odgovara propisanim zahtevima prirodnog osvetljenja prostorija. Ugradnja portala je suvim postupkom na 3 unapred pripremljenu poziciju sa obimnim "slepim" štokom od čeličnih kutijastih profila ili Z-distancera. Prozori su opremljeni okretno – nagibnim okovom, visokokvalitetnim šarkama, aluminijumskom kvakom, rozetom i odgovarajućim mehanizmom za roletne ili drugi ugrađeni sistem zasenčenja. Zaptivna EPDM traka po celom obodu krila. Ispuna je od stakla - dvoslojno niskoemisiono paket (4+16+4). Zahtevani maksimalni koeficijent prolaza toplote za celu poziciju U=1,5 W/m²K. Ugradnju spoljašnje okapnice izvesti od čeličnog lima plastificiranog u boji profila stolarije, a unutrašnje prozorske daske od MDF ploče 18mm (završna obrada poliuretan po RAL karti). Svi fasadni portali sa parapetom nižim od 90cm na spratu se izrađuju se sa prečkom – profilom na visini min 90cm od gotovog poda.

Unutrašnja vrata su drvena, u dimenzija prema JUS-u u zavisnosti od namene prostorija. Osnovni štok od MDF-a sa ojačanjima od špera ili punog drveta na pozicijama šarki i brave. Šupljine između zida i štoka ispunjavaju se pur penom. Štelujuće završne aplikacione pervajz lajsne od MDF-a. Ram krila vrata od punog drveta debljine 32mm, odnosno, u debljini ispune. Ispuna od ekstrudirane iverice 32mm, sa završnom obradom od MDF ploča 6mm, sa završnom obradom po izboru klijenta (poliuretan po RAL karti/ prirodni furnir). Zaptivna EPDM traka po celom

obodu štoka. Okov - Vezu krila i štoka čine 3 visokokvalitetne brodske šarke. Vrata poseduju bravu sa cilindrom, aluminijumsku kvaku, rozetu i standarnu (sobnu) ključaonicu (opciono – WC brava i ključaonica). Ulazna spoljašnja vrata – protivprovalna po izboru investitora. Većina stambenih prostorija je prirodno osvetljena i provetrena a prostorije koje nisu one imaju ventilaciju za provetrenje. Zelene površine u parteru predviđene su za sađenje trave, niskog, srednjeg i visokog rastinja, postavljanje ukrasnog šljunka (iberlaufa) i malča. Popločane površine namenjene pristupu pešaka i vozila izvode se od betonskih – behaton ploča d=6cm, postavljenih u odgovarajućem sloju peska i šljunka adekvatne granulacije, i oivičene betonskim vibropresovanim ivičnjacima. Popločane površine izvesti sa padom min 1-2% prema ulici, i prema ozelenjenim površinama.

OBJEKAT 4

SADRŽAJ

Projektom se planira kuća spatnosti Su+P+Ps. Suteran objekta je ispod jednog dela prizemlja. Suteran je u nameni ostave i preko centralnog stepeništa se dolazi do istog. Zbog konfiguracije terena etaža je polu ukopana i kao takva prema zepadnoj strani ima i visoko parapetni prozor. U suteranu je projektovana samo jedna prostorija. Prizemlje stambenog dela je sa izdignutom kotom poda na prizemlju na +0,10m od kote Lamda Group doo, Novi Sad broj projekta E 02/25-4 okolnog terena. Zbog većeg nagiba parcele objekat će biti postavljen na veću kotu od nivoa interne ulice. Kuća je sa jednom stambenom jedinicom. Veličina stambenog dela je neto 217.48m² i bruto 280.70m².

Ulaz u stambeni objekat je sa prednje ulične, severne strane preko ulaznog trema. Ulazna kota objekta je +0,10m uzdignuta od kote terena objekta na nivou prizemlja. Preko ulaznog trema se pristupa ulaznom hodniku preko kojeg se može ući u malo kupatilo kao i ostavu. Ujedno iz ulaznog hodnika se pristupa degažmanu iz kojeg je moguće preko stepeništa popeti se na povučenu etažu objekta kao i dnevnoj sobi sa trepezarijom i kuhinjom. Ujedno na prizemlju iz malog kupatila se može pristupiti spa kupatilu koje je orijentisano prema terasi kuće. Na prizemlju sve prostorije su orijentisane prema dvorištnoj fasadi tj. prema jugu i istoku. Ujendo iz velike dnevne sobe se pristupa kuhinji. Na povučenoj etaži objekta su spavaće sobe, veliko kupatilo kao i vešeraj. Sve sobe imaju izlaz na terasu. Svi veći otvori prostorija na povučenoj etaži su orijentisani prema dvorištnoj strani tj. prema istoku i jugu. Sa severne i zapadne strane su samo projektovane otvori tj. prozor svetlarnik za stepenište kao i visoko parapetni prozori kupatila kao i vešeraja. Krov objekta je dvovodan na drvenoj podkonstrukciji sa nagibom krova od 6° i sa oblogom od lima i koji je sakriven iza naglašenog venca objekta.

Spratna visina stambenog dela kao na prizemlju tako i na povučenoj etaži je 280cm. U gabaritu objekta dominira visina venca od +7,50m.

MATERIJALIZACIJA I OBRADA

Konstrukcija objekta je sa nosećim zidovima i sa AB betonskim horizontalnim i vertikalnim serkažima, fundirana na kombinaciji od trakastih AB temelja sa temeljnom AB pločom sa minimalnim ukopom od 80cm.

Hidroizolacija podne betonske ploče izvodi se u sistemu "kondor" hidroizolacije ili slično, na podlozi od mršavog betona, sa obaveznim podizanjem i nastavkom po vertikalnim ukopanim površinama kao i premazima na delovima AB serklaža. Hidroizolacija dela objekta sa temeljnom pločom sve izvodi sa membranama ili sličnim materijalima za podzemne etaže. Hidroizolacije izvesti u svemu po uputstvu proizvođača.

Fasadni zidovi objekta su zidani od termo bloka 25cm, sa fasadnom izolacijom i finalnom završnom obradom u vidu kontaktne fasade i kamene obloge . Objekat je projektovan tako da zadovolji minimalne uslove o energetske efikasnosti objekata a po važećim pravilnicima iz ove oblasti. Termički omotač objekta čine fasadni zidovi, međuspratna tavanica ka negrejanom prostoru, krov iznad grejanog prostora, prozori i vrata. Svi elementi termičkog omotača su projektovani tako da proračunske vrednosti koeficijenta toplotne provodljivosti budu manje od dozvoljenih vrednosti po pravilniku U_{max} (W/m²K). Fasadna termika izvodi se od stiropora d=10cm na delu. Unutrašnji pregradni zidovi su od opeke i/ili bloka 12cm, i 25 cm. Svi unutrašnji zidani zidovi se malterišu krečno – cementnim malterom, gletuju tri puta i premazuju poludisperzivnom bojom u tonu po izboru projektanta.

Zidovi kupatila se oblažu keramičkim pločicama celom visinom zida, a u kuhinji duž radnih elemenata do visine od 160cm. Podovi su u kombinaciji od keramičkih pločica i parketa. Izvode se kao plivajući podovi sa termoizolacijom d=5cm (u nivou stambenog dela odnosno prema proračunu EEE), PVC folijom, cem.košuljicom d=5cm, i završnom podnom oblogom po izboru – granitna keramika, parket, laminat ili sl. Obrada sokle po obimu zidova u zavisnosti od podne obloge. Na prelazu površina sa različitom podnom oblogom predvideti prelaznu lajsnu po izboru projektanta. U prostorijama sa potencijalnim kvašenjem izvesti hidroizolaciju sa podizanjem min 20cm uz obimne zidove. Plafoni se malterišu, gletuju i boje poludisperzivnom bojom. Krov je formiran kao dominantno dvovodan sa nagibom 6° sa krovnim pokrivačem od lima na drvenoj podkonstrukciji. Horizontalne i vertikalne oluke za odvod atmosferske vode izvesti od čeličnog pocinkovanog lima plastificiranog u RAL tonu po izboru projektanta.

Spoljašnja građevinska stolarija – prozori i vrata su od ALU fasadne bravarije. Veličina prozora odgovara propisanim zahtevima prirodnog osvetljenja prostorija. Ugradnja portala je suvim postupkom na 3 unapred pripremljenu poziciju sa obimnim "slepim" štokom od čeličnih kutijastih profila ili Z-distancera. Prozori su opremljeni okretno – nagibnim okovom, visokokvalitetnim šarkama, aluminijumskom kvakom, rozetom i odgovarajućim mehanizmom za roletne ili drugi ugrađeni sistem zasenčenja. Zaptivna EPDM traka po celom obodu krila. Ispuna je od stakla - dvoslojno niskoemisiono paket (4+16+4). Zahtevani maksimalni koeficijent prolaza toplote za celu poziciju $U=1,5$ W/m²K. Ugradnju spoljašnje okapnice izvesti od čeličnog lima plastificiranog u boji profila stolarije, a unutrašnje prozorske daske od MDF ploče 18mm (završna obrada poliuretan po RAL karti). Svi fasadni portali sa

parapetom nižim od 90cm na spratu se izrađuju se sa prečkom – profilom na visini min 90cm od gotovog poda.

Unutrašnja vrata su drvena, u dimenzija prema JUS-u u zavisnosti od namene prostorija. Osnovni štok od MDF-a sa ojačanjima od špera ili punog drveta na pozicijama šarki i brave. Šupljine između zida i štoka ispunjavaju se pur penom. Štelujuće završne aplikacione pervajz lajsne od MDF-a. Ram krila vrata od punog drveta debljine 32mm, odnosno, u debljini ispune. Ispuna od ekstrudirane iverice 32mm, sa završnom obradom od MDF ploča 6mm, sa završnom obradom po izboru klijenta (poliuretan po RAL karti/ prirodni furnir). Zaptivna EPDM traka po celom obodu štoka. Okov - Vezu krila i štoka čine 3 visokokvalitetne brodske šarke. Vrata poseduju bravu sa cilindrom, aluminijumsku kvaku, rozetu i standardnu (sobnu) ključaonicu (opciono – WC brava i ključaonica). Ulazna spoljašnja vrata – protivprovalna po izboru investitora. Većina stambenih prostorija je prirodno osvetljena i provetrena a prostorije koje nisu one imaju ventilaciju za provertenje. Zelene površine u parteru predviđene su za sađenje trave, niskog, srednjeg i visokog rastinja, postavljanje ukrasnog šljunka (iberlaufa) i malča. Popločane površine namenjene pristupu pešaka i vozila izvode se od betonskih – behaton ploča d=6cm, postavljenih u odgovarajućem sloju peska i šljunka adekvatne granulacije, i oivičene betonskim vibropresovanim ivičnjacima. Popločane površine izvesti sa padom min 1-2% prema ulici, i prema ozelenjenim površinama.

14. OPŠTE ODREDBE

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

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

Ovaj Urbanistički projekat stupa na snagu od dana kad Odeljenje za urbanizam i građevinarstvo potvrdi da je urbanistički projekat izrađen u skladu sa važećom planskom dokumentacijom, uz prethodno pribavljeno mišljenje Komisije za planove.

Potvrđen Urbanistički projekat predstavlja osnov za podnošenje zahteva za izradu i izdavanje Lokacijskih uslova, u skladu sa članom 54. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018 31/2019, 37/2019-dr.zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023).

Planiranoj izgradnji ne može se pristupiti na osnovu izdatih Lokacijskih uslova, već nakon dobijanja građevinske dozvole, prijave radova i na osnovu odgovarajuće tehničke i investicione dokumentacije.

Odgovorni urbanista:

dr Vladimir Dragičević, mast inž arh.



maj 2025.



GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

URBANISTIČKI PROJEKAT

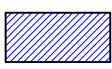
URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE
KATASTARSKIH PARCELA 3550, 3551 I 3552
KO VRDNIK U VRDNIKU ZA IZGRADNJU
GRAĐEVINSKOG KOMPLEKSA OBJEKATA ZA ODMOR

IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA
PROSTORNI PLAN OPŠTINE IRIG

R=1:10 000



LEGENDA:

 položaj prostora UP-a u širem okruženju

REFERALNA KARTA BROJ 1 - NAMENA PROSTORA

ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

-  ОСТАЛО ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
-  ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ - ВИНОГРАДИ И ВОЋЊАЦИ
-  ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ - ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС

ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ

-  ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ - ШУМА
-  ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ - СПОМЕН ПАРК
-  ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ - ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС

ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

-  АКУМУЛАЦИЈА
-  АКУМУЛАЦИЈА (ПЛАНИРАНО)
-  БРАНА

 ПОТОК

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

-  ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
-  ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА - (са локацијама за опис)



URBANISTIČKI PROJEKAT
URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE
RAZRADE KAT. PARCELA 3550, 3551 I 3552
KO VRDNIK U VRDNIKU ZA IZGRADNJU
KOMPLEKSA OBJEKATA ZA ODMOR

Naziv priloga:
Izvod iz plana višeg reda

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



maj 2025.
broj:
01.

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE
KATASTARSKIH PARCELA 3550, 3551 I 3552
KO VRDNIK U VRDNIKU ZA IZGRADNJU
GRAĐEVINSKOG KOMPLEKSA OBJEKATA ZA ODMOR

KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN
SA GRANICOM OBUHVATA PROJEKTA

R=1:500



LEGENDA:

- granica obuhvata UP-a
- oznaka parcele
- granica parcele
- visinska kota
- nekategorisani put

B. Dragičević



URBANISTIČKI PROJEKAT
URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE
RAZRADE KAT. PARCELA 3550, 3551 I 3552
KO VRDNIK U VRDNIKU ZA IZGRADNJU
KOMPLEKSA OBJEKATA ZA ODMOR

Naziv priloga:
KTP

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



Datum:
maj 2025.

broj:
02.

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE
KATASTARSKIH PARCELA 3550, 3551 I 3552
KO VRDNIK U VRDNIKU ZA IZGRADNJU
GRAĐEVINSKOG KOMPLEKSA OBJEKATA ZA ODMOR

PREDLOG PARCELACIJE

R=1:500



- LEGENDA:
- granica obuhvata UP-a
 - oznaka parcele koja se ukida
 - granica parcele koja se ukida
 - novoformirana granica parcele
 - oznaka novoformirane parcele
 - novoformirana prelomna tačka

a	7406504.018	4998501.832
b	7406506.607	4998496.678
c	7406518.307	4998473.389
d	7406529.297	4998451.515
e	7406540.037	4998430.136
f	7406550.023	4998410.259
g	7406557.003	4998414.167
h	7406511.193	4998388.511
i	7406501.333	4998410.708
j	7406491.609	4998432.597
k	7406483.810	4998450.155
l	7406480.747	4998454.535
m	7406471.857	4998467.250
n	7406491.494	4998490.807
o	7406511.926	4998503.894
p	7406558.341	4998411.505

B. Dragičević



URBANISTIČKI PROJEKAT
URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE
RAZRADE KAT. PARCELA 3550, 3551 I 3552
KO VRDNIK U VRDNIKU ZA IZGRADNJU
KOMPLEKSA OBJEKATA ZA ODMOR

Naziv priloga:
Predlog parcelacije

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



Datum:
maj 2025.

broj:
03.

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE
KATASTARSKIH PARCELA 3550, 3551 I 3552
KO VRDNIK U VRDNIKU ZA IZGRADNJU
GRAĐEVINSKOG KOMPLEKSA OBJEKATA ZA ODMOR

PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE

R=1:500



LEGENDA:

Elementi regulacije i nivelacije:

- granica obuhvata UP-a
- regulaciona linija
- građevinska linija
- 1 oznaka novoformirane parcele
- granica novoformirane parcele
- +233,70 visinska kota - niveleta

Namena površina i objekata:

- 1.- 4. objekti za odmor
- manipulativna površina
- zelena površina
- površine za odmor
- pešačka staza
- vodena površina - bazen
- manipulativna površina/parking
- nadstreha
- prostor posuda komunalnog otpada
- visoko rastinje

PROSTOR KOJI NIJE PREDMET RAZRADE

URBANISTIČKI PROJEKAT
URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE
RAZRADE KAT. PARCELA 3550, 3551 I 3552
KO VRDNIK U VRDNIKU ZA IZGRADNJU
KOMPLEKSA OBJEKATA ZA ODMOR

Naziv priloga:
Plan regulacije i nivelacije

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



maj 2025.

broj:
04.

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE
KATASTARSKIH PARCELA 3550, 3551 I 3552
KO VRDNIK U VRDNIKU ZA IZGRADNJU
GRAĐEVINSKOG KOMPLEKSA OBJEKATA ZA ODMOR

PRIKAZ SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREŽU

R=1:500



LEGENDA:

Elementi regulacije i nivelacije:

- granica obuhvata UP-a
- regulaciona linija
- građevinska linija
- 1 oznaka novoformirane parcele
- granica novoformirane parcele
- visinska kota - niveleta

PROSTOR KOJI NIJE PREDMET RAZRADE

Elektroenergetska infrastruktura

- planirana stubna TS sa OMM (4 komada)
- trasa priključka niskonaponske mreže

Saobraćajna infrastruktura

- 1,5% pristupna manipulativna površina
- 2, 3. parking mesto
- tragovi krive merodavnog vozila
- +275,00 kota osovine puta

Vodovod i kanalizacija

- rezervoar za vodu 10 000 l
- trasa vodovodnog priključka
- vodonepropusna septička jama
- trasa kanalizacionog priključka
- upojna jama atmosfere kanalizacija
- slivnik
- trasa kolektora

B. Zarkov



URBANISTIČKI PROJEKAT
URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE
RAZRADE KAT. PARCELA 3550, 3551 I 3552
KO VRDNIK U VRDNIKU ZA IZGRADNJU
KOMPLEKSA OBJEKATA ZA ODMOR

Naziv priloga:
Prikaz saobraćajne i komunalne
infrastrukture
Odgovorni urbanista:
dr Vladimir Dragičević, mast.inž.arh



maj 2025.
broj:
05.

OSTALA DOKUMENTACIJA

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
кат.парц.бр. 3550, 3551 и 3552

ДУШКО САВИЋ
006610968 Auth

Digitally signed by ДУШКО
САВИЋ 006610968 Auth
Date: 2025.02.10 08:05:22
+01'00'



Рума, фебруар 2025. год.

САВИЋ

П. Савић



PRETHODNO PRIBAVLJENI USLOVI I SAGLASNOSTI



AAAE6067323473857

ПР-ЕНГ-01.19/01

KTG GRADNJA

Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-505630-24

КТГ ГРАДЊА

Ваш број:

БОШКА СРЕМЦА бр. 10

Рума, 18.12.2024

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

22408 ВРДНИК

Бр. 2541200-А.07.17.-505630/2-24

20. 12. 2024 20 год

Тема урока - роль женщины в жизни общества бр.12

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу за изградњу ГРАЂЕВИНСКИ КОМПЛЕКС - КУЋА ЗА ОДМОР (5КОМ. КУЋА ЗА ОДМОР) (парцела бр. 3550,3551,3552 на К.О. ВРДНИК,), ВРДНИК

Поводом Вашег захтева, наш број 88.1.1.0.-D-07.17.-505630-24, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 3550,3551,3552 на К.О. ВРДНИК,), ВРДНИК, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

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

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

1. У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура довољног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је: **Изградити нову СТС 20/0,4кV у близини предметне парцеле**, односно закључити уговор о изградњи прикључног 20кV вода и нове ТС 20/0,4кV између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција **Рума** и инвеститора или јединице локалне самоуправе:

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 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Максимална снага: 5x17,25 kW

Називна струја главних осигурача: 5x(3x25A)

Опис простора и положаја мерног места: Типски орман мерног места тип ПОММ-6 на САБП-800 за смештај до шест мерних уређаја поставити на јавној површини поред будуће 20/0,4kV СТС у викенд зони насеља Врдник. Димензије типског ормана мерног места тип ПОММ-6 су 1070x800x235mm (висина x ширина x дубина).

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

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

Услови постављања инсталације у објекту иза прикључка:

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

Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

Од ормана мерног места (ОММ) до разводне табле (РТ) у објекту обезбедити четворожилни вод максималног пресека 16 mm² одговарајућег типа, уважавајући Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53/88 и 54/88 - испр. и "Сл. лист СРЈ", бр. 28/95). У РТ обезбедити прикључне везе за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника. Објектат треба да је на прописаној удаљености од електроенергетских објеката (ЕЕО).

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

2. Технички опис прикључка

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

Место везивања прикључка на систем: НН сабирнице у будућој 20/0,4kV СТС у близини предметне парцеле.

Опис прикључка до мерног места: Нови прикључни 1 kV кабал типа PP00-A 4x95 mm² дужине до 25m мерено од НН сабирница у будућој СТС све до КПК ЕВ-2П на САБП-800 изнад кога ће се налазити орман ПОММ-6.

Опис мерног места: Типски орман мерног места тип ПОММ-6 за смештај до шест мерних уређаја поставити на јавној површини у близини будуће 20/0,4kV СТС. Димензије типског ормана мерног места тип ПОММ-6 су 1070x800x235mm (висина x ширина x дубина).

Мерни уређај: Бројила активне електричне енергије су двотарифна. Сва трофазна бројила су тросистемска, а начин прикључења је директан. Класа тачности бројила активне енергије је 2, опсега 5(10)->40 А. У нови орман мерног места ПОММ-6 уградити **5 трофазних мултифункционално бројило активне енергије** за директни прикључак (3x230/400V, класа 2, са интегрисаним уклупним сатом и релејним излазом тарифе, са ЛЦД дисплејом и могућношћу локалне комуникације и програмирања). Мерни уређај мора бити комплетно припремљен за систем даљинског читавања и управљања у складу са документом "Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја"- важећа верзија. У нови орман мерног места ПОММ-6 уградити и **главне аутоматске осиграче номиналне струје од 25А (15ком.) за наведених пет нових трофазних бројила**

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,
- на изводима 20 kV у ТС 110/20 kV/kV је примењено аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 sec. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 минута (следи АПУ). Уколико је и на даље присутан квар, заштита извршава трајно искључење 20 kV извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

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

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

Израду документације за потребе израде урбанистичког пројекта ГРАЂЕВИНСКИ КОМПЛЕКС - КУЋА ЗА ОДМОР (5КОМ. КУЋА ЗА ОДМОР) 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.

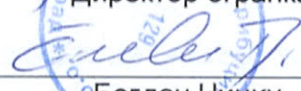
6. Није дозвољена изградња прикључка на дистрибутивни електроенергетски систем, која је у супротности са Законом о енергетици, Правилима о раду дистрибутивног система и овим Условима.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Par...
Директор огранка

114

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

31



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

центра/фах:
(022) 479-622

дежурна служба
(022) 479-202

рекламације
(022) 475-202

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

Т/р: 325-9500600056474-87 ОТП банка Србија а.д. Нови Сад;

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

ПИБ 101341282

Мат.бр. 08099545



Дел. бр. 2341/1
Дана, 18.11.2024.год.

КТГ градња Врдник

Бошка Сремца 10
22408 Врдник

Предмет : Технички подаци и услови за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде грађевинског комплекса за изградњу кућа за одмор на катастарским парцелама бр.3550, 3551 и 3552 КО Врдник

У вези Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу кућа за одмор на катастарским парцелама бр.3550, 3551 и 3552 КО Врдник, увидом у постојећу документацију, степен изграђености и стање система водоснабдевања у насељу Врдник и испред предметне локације, дајемо следећу техничку информацију:

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

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

Вода се транспортује са коте 81 мнм (фабрика за прераду воде “Фишеров салаш”) до коте 520 мнм (објекат хидрометеоролошке станице “Краљеве столице” на Иришком Венцу) преко седам висинских зона и исто толико препумпних станица.

Организовано водоснабдевање обезбеђује се са изворишта “Фишеров салаш” и “Сава I” код Јарка и фабрике за прераду воде на Фишеровом салашу, путем транзитних цевовода и секундарне водоводне мреже по насељима.

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

I. Врднички крак

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

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

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

II. Стање система

Већ дужи низ година у летњем периоду долази до ситуације да виши делови Врдника, више дана, остају без водоснабдевања. Временом је ситуација све гора, услед порасле потребе за водом у насељу због 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 и ово насеље у ситуацију да током летњих месеци виши делови остану без водоснабдевања.

У деловима мреже у насељу Врдник притисак у мрежи је већи него што то дозвољава стање постојећих цевовода како би потрошачи на вишим локацијама имали воде, што изазива честе кварове и велике губитке. 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 простира и кроз приватне ограђене просторе и чести су проблеми са нелегалним потрошачима и немогућности приступа водоводној мрежи у случају кварова, пуцања мреже, јер власници објеката повремено 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
- чести су кварови
- транзитни цевоводи од азбестцементних цеви су дотрајали и изграђени цевима ниског притиска
- недостатак резервоарског простора и препумпних станица за савладавање висинске разлике зона водоснабдевања
- планови развоја насеља и викенд зоне се не усклађују са условима водоснабдевања
- недовољна пропусна моћ транзитног цевовода од фабрике воде до ц.с.”Борковац” у Руми
- смањен капацитет изворишта вооснабдевања на локацији “Фишеров салаш” и “Сава I” (изворишта формирана осамдесетих година, а динамика бушења нових бунара није пратила “старење” постојећих бунара и нарасле потребе становништва и привреде за водом).

III. Активности које треба предузети

При изради Урбанистичког пројекта за потребе изградње кућа за одмор на катастарским парцелама бр.3550, 3551 и 3552 КО Врдник, у Врднику, треба сагледати све проблеме у водоснабдевању и каналисању отпадних вода комплетног насеља са викенд зонама, а у фази реализације део проблема решавати.

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

IV. Локација Урбанистичког пројекта

- ❖ У границама предметног Пројекта не постоји изграђена разводна улична водоводна мрежа.
- ❖ Простор дефинисан предметним Урбанистичким пројектом, мора се реализовати кроз Просторни план општине Ириг и уређења грађевинског земљишта изван грађевинског подручја у зони кућа за одмор, а у складу Планава развоја и побољшања услова водоснабдевања насеља Врдник.
- ❖ Из наведеног следи да ће се услови за прикључење стећи након свеобухватног побољшања система водоснабдевања са активностима наведеним у тачки III. и комуналног опремања локације уз неопходно:
 - дефинисање јавног коридора, од постојеће водоводне мреже до граница обухвата УПР-а, којим би се пружала нова, јавна водоводна мрежа,
 - израду техничке документације за изградњу водоводне мреже и потребних објеката на истој (пумпне станице и сл.), исходавање дозволе код надлежног органа и обезбеђење финансирања изградње исте.
 - ови послови треба да се одвију путем надлежних служби Општине Ириг
- ❖ По реализацији претходног става, сваки објект куће за одмор у границама УПР-а, биће повезан на будућу водоводну мрежу, преко једног централног и засебних водомера за сваку кућу и то:
 - Водомере Ø3/4“, сместити у прописано водомерно окно изграђено од тврдог материјала, минималног светлог отвора у складу са бројем водомера у њему. Водомер са централним водомером, сместити на максимално 2,0 м од регулационе линије и не ближе суседним парцелама од 1,5м.

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

У прилогу достављамо:

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

Обрадила

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

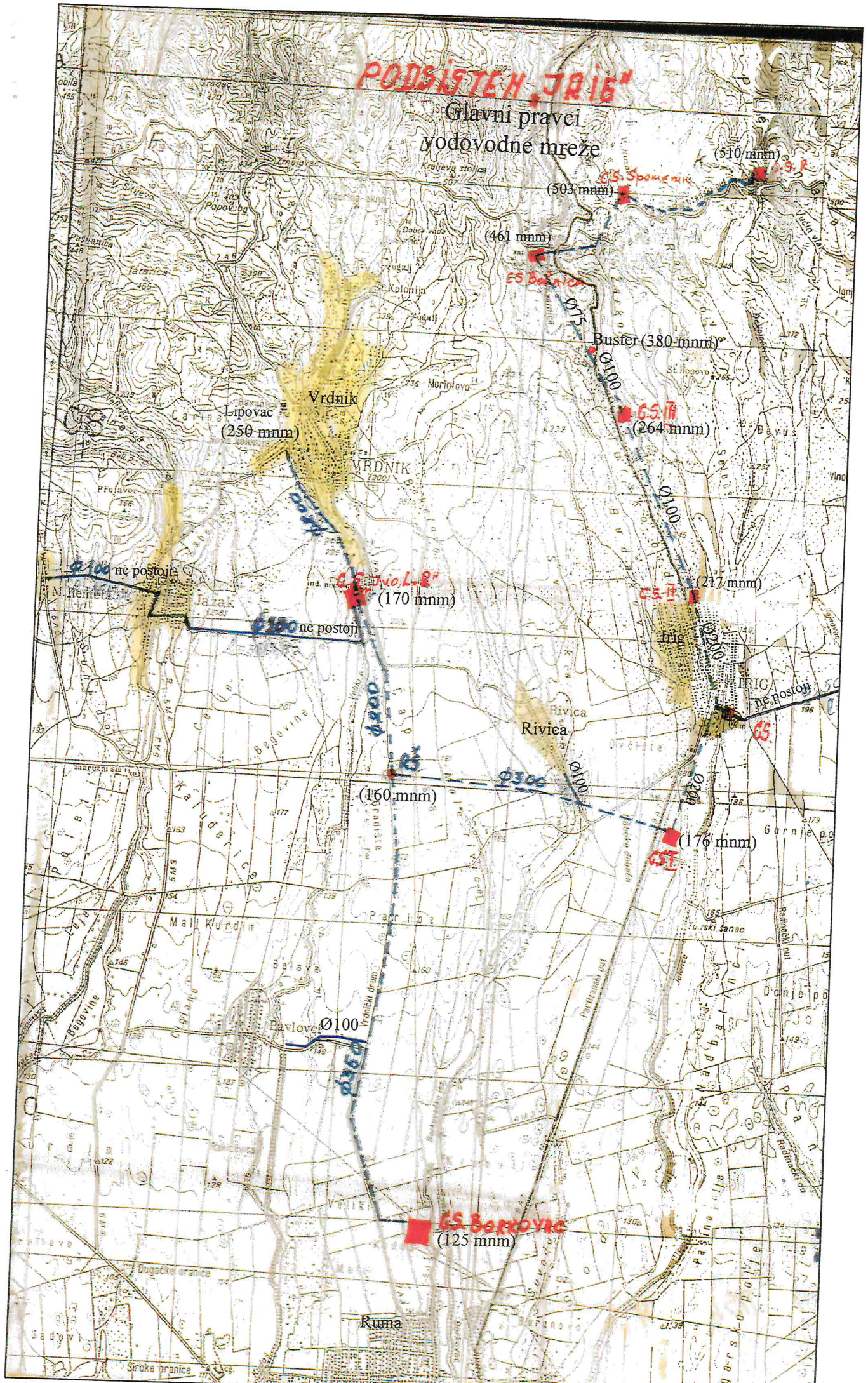
Директор

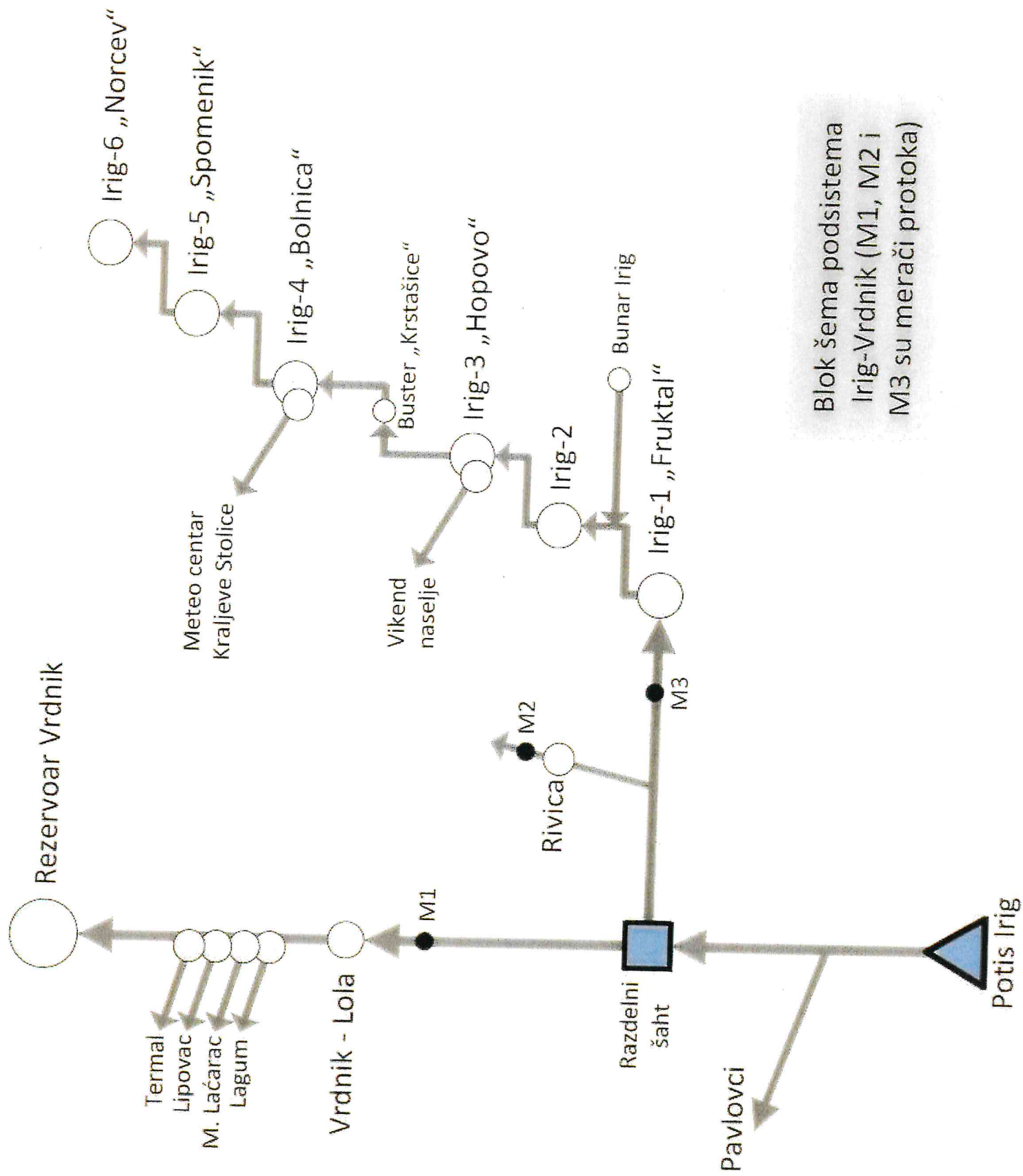
Снежана Бањан
Снежана Бањан, дипл.хемичар



PODSISTEM JR 16"

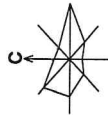
Glavni pravci
vodovodne mreže





ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ ИРИГ

P-1:5000



Локација УПР-а

ПРИКАЗ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У КО ВРДНИК, ИСТОЧНО ОД НАСЕЉА ВРДНИК

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈОВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА - (са локацијама за опис)

ЗОНА КУЋА ЗА ОДМОР

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

ОСТАЛЕ ИНФОРМАЦИЈЕ О ПРОСТОРУ

ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ - ОСТАЛО ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

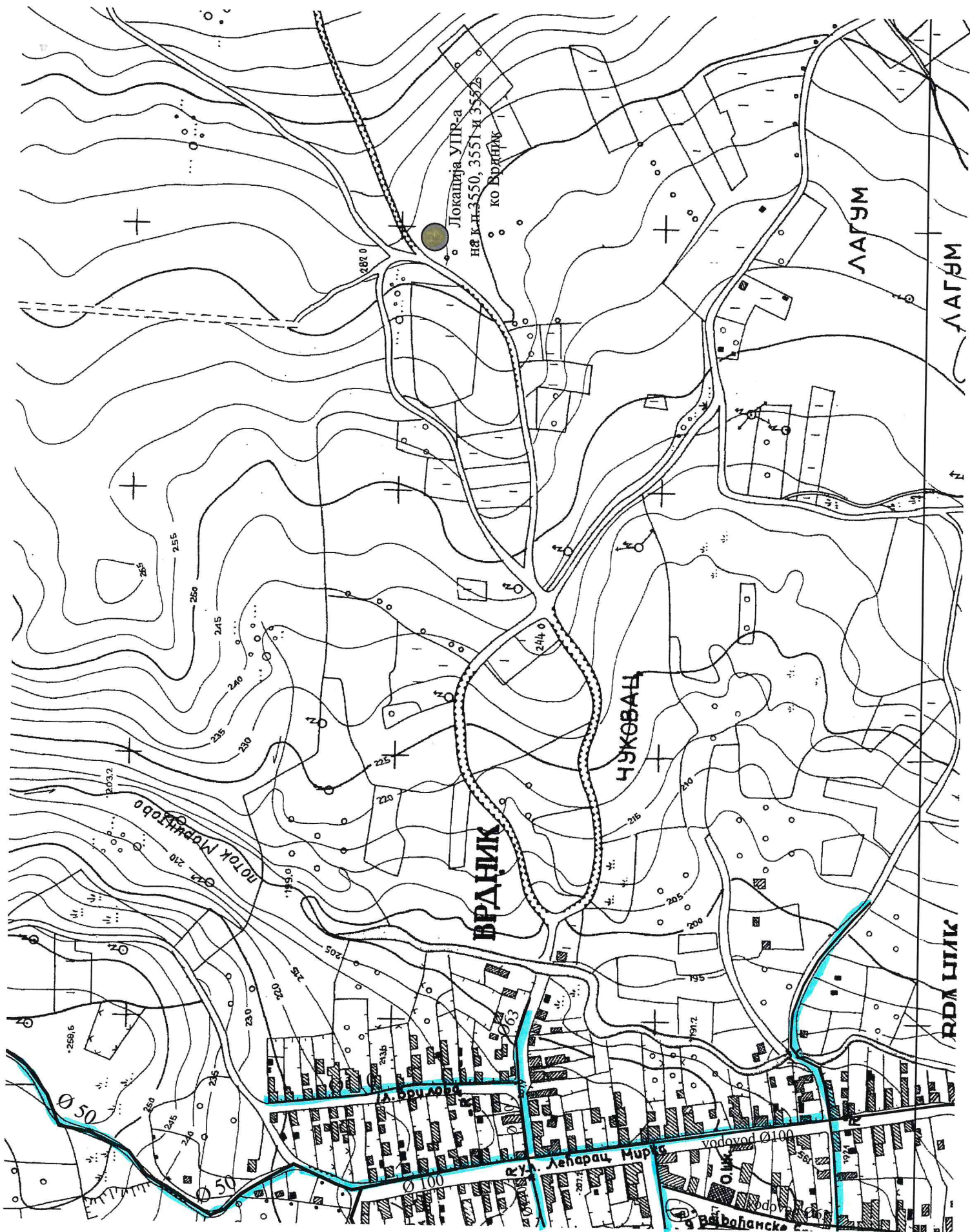
ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ - ШУМА

ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ - ПОТОК

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ

ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ НАМЕНЕ НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА "ЕРУШКА ГОРА"

НОСИЛАЦ ИЗДАЈЕ ПЛАНА	ОПШТИНА: ИРИГ	Печат и потпис
ОБРАЗЛАЖ	ОБРАЗЛОЖЕНО ЛИЦЕ: УП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ" ВИД ДИРЕКТОРА, ПРЕДРАТ КНЕЖЕВИЋ, ДИПЛОМАТИК	Печат и потпис
НАЗИВ ПЛАНА	ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА: ДР АЛЕКСАНДАР БУТНАК	Печат и потпис
НАЗИВ КАРТЕ	ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ ИРИГ	Печат и потпис
ОД ОВЕРНОГ ПЛАНЕРА	ПРИКАЗ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У КО ВРДНИК, ИСТОЧНО ОД НАСЕЉА ВРДНИК	Печат и потпис
САРАДНИЦИ	УП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ" ДИРЕКТОР: ДИПЛОМАТИК - МАСТЕР СВЕТАНА РАДОЈИЋ, ДИПЛОМАТИК	Печат и потпис
	РАДОВАЊИ ГРАЂЕВИНАР: РАДОВАЊИ ГРАЂЕВИНАР	Печат и потпис



Локација УПР-а
на к.п. 3550, 3551 и 3552
ко Врџињ

ВРАЊИЊ

ЧУКОВАЦ

ЛАГУМ

ЛАГУМ

РДМ ЛИЊ

Поток Трнчићко

А. Бру АОВД

Р.Ј. Ахматова, Мурса

водовод Ø100

Поток
Београдског



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

КТГ ГРАДЊА ВРДНИК
БОШКА СРЕМЦА БР. 10
ВРДНИК

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"КОМУНАЛАЦ ИРИГ"
Бр. 2245
08.11.2024. год.
ИРИГ

Ириг,
08.11.2024. године.

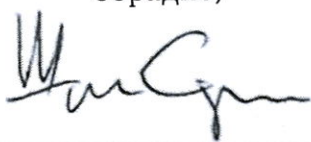
ПРЕДМЕТ: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Захтевом од 07.11.2024. године од стране КТГ Градње из Врдника, ул. Бошка Сремца бр. 10, 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 кућа за одмор на к.п. бр. 3550, 3551 и 3552 све КО Врдник.

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

1. Предметна локација се налази на к.п. бр. 3550, 3551 и 3552 све КО Врдник. **Саобраћајно повезивање парцеле, може се планирати преко прилазне рампе, на јавни пут на КП бр. 7166 КО Врдник, као што је наведено у захтеву.**
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 цевести, бетонски пропуст пречника Ø400мм са подужним падом у смеру обарања нивелете околног терена, са одговарајућим надслојем и сливницама за одвођење атмосферске воде или бетонским решеткама како би се спречило отицање воде на коловоз.
5. Постојећи канал за прихват и евакуацију атмосферских вода је потребно очистити и одмуљити, односно ставити у функцију пре почетка извођења радова на изградњи колског прилаза;
6. Тротоар се може изградити - реконструисати тако да нивелете и ширина предметног тротоара буду усклађене са суседним.

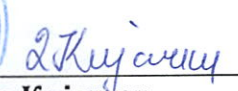
7. Поплочавање тротоара се може извршити одговарајућим материјалом предвиђеним за овакве врсте подлога (бетонске плоче или бехатон);
 8. Зелени појас у границама испред предметне парцеле може бити затрављен.
 9. Девастиране зелене површине вратити у претходно исправно стање.
 10. Урбанистичким пројектом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



Стојан Шукунда
маст.инж.грађ.



ВД Директора


Драгана Кијачки,
дипл.екон.

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
Одсек за превентивну заштиту
07.29 Број 217-8876/24
Дана 18.11.2024. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

„КТГ градња“
Врдник, ул. Бошка Сремца бр. 10

ОБАВЕШТЕЊЕ

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду грађевинског комплекса за изградњу кућа за одмор на кат. парцелама бр. 3550, 3551 и 3552 к.о. Врдник.

Разматрајући Ваш захтев, од дана 07.11.2024. године, за издавање услова за урбанистичко-архитектонску разраду грађевинског комплекса за изградњу кућа за одмор на кат. парцелама бр. 3550, 3551 и 3552 к.о. Врдник.

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 и 83/18), 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 **обавештавамо Вас** 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.

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
потпуковник полиције

Небојша Николић





Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, ул. Радничка бр. 20а (у даљем тексту: Завод), на основу чл. 9. и 57. Закона о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010–исправка, 14/2016 и 95/2018 - други закон, 71/2021, у даљем тексту: Закон), а у вези са чл. 136. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 18/2016 и 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 - одлука УС), поступајући по захтеву КТГ градња Врдник, из Врдника, за издавање услова заштите природе за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду грађевинског комплекса за изградњу кућа за одмор на катастарским парцелама број 3550, 3551 и 3552, КО Врдник, помоћник директора мр Наташа Пил, по овлашћењу број 04 035 2118 од 01.07.2024.године, дана 01.12.2024. године под бројем 03 020-3611/4, доноси:

РЕШЕЊЕ

о условима заштите природе

1. Предметне катастарске парцела број 3550, 3551 и 3552, КО Врдник, на којима се планира изградња комплекса кућа за одмор налазе се у оквиру заштитне зоне НП „Фрушка Гора“ (Закон о националним парковима („Сл. гласник РС“, бр. 84/2015 и 95/2018 - др. закон)) и у просторном обухвату еколошки значајног подручја „Фрушка Гора и Ковиљски рит“ (бр. 14) еколошке мреже Републике Србије. Еколошки значајним подручјем обухваћено је међународно значајно подручје за биљке - IPA Important Plant Area-Фрушка гора и Ковиљско-петроварадински рит, међународно и национално значајно подручје за птице - IBA Important Bird Area под називом „Фрушка гора“ са кодом RS019IBA. Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:
 - 1) Урбанистички пројекат за изградњу грађевинског комплекса кућа за одмор на катастарским парцелама број 3550, 3551 и 3552, КО Врдник, мора се ускладити са мерама заштите за заштитну зону НП „Фрушка Гора“ утврђеним Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Сл. гласник АПВ“, бр. 8/2019), мерама заштите Еколошке мреже Републике Србије, утврђеним Уредбом о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/2010), као и правилима градње наведеним у Просторном плану општине Ириг („Службени лист општине Срема“, бр. 31/2021, 38/2021-исправка);
 - 2) Архитектонска обрада објекта треба да буде прилагођена непосредном амбијенту и околном пејзажу, односно архитектонском наслеђу овог подручја (Просторни план подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Службени лист АПВ“ број 8/2019));
 - 3) Уређење зеленила на предметним парцелама може се вршити почев од фазе уређења простора за изградњу до завршетка изградње, уз поштовање следећих мера:
 - вештачке површине треба да буду засенчене крошњама лишћара високог зеленила у што већој мери;
 - у спрату дрвећа учешће листопадних врста треба да буде минимално 80%. У саставу зеленила дати предност аутохтоним врстама везаним за припадајући део фрушкогорског подручја, које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима;
 - Сам избор биљних таксона треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања;
 - Дати предност коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста;

- Приликом озелењавања избегавати примену инвазивних врста. На подручју Војводине сматрају се инвазивним следеће биљне врсте: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопна (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);
- 4) Просторни распоред зеленила треба да прати традиционалну структуру пејзажа предметног простора, са посебним освртом на живице и зелене појасеве по међама парцела који омогућују кретање дивљих врста преко антропогених површина.
 - 5) Најмање уз једну међну линију парцела формирати појас високог зеленила (дрворед или ред високих жбуња) листопадних врста, а уз једну страну парцеле формирати вишеспратно зеленило који садржи дрвенасте и жбунасте врсте, као и појас травне вегетације који се не одржава интензивно (коси се само 1-2 пута годишње).
 - 6) Уколико се око предметних парцела подиже ограда неопходно је обезбедити проходност исте за ситне дивље врсте. Најповољније су ограде од вертикалних елемената међу којима је растојање 10-12 cm. Код затворених ограда или приликом адаптације постојећих ограда, обезбедити кретање дивљим врстама према заштићеном подручју, остављањем отвора бар на доњем делу ограда (од површине тла минимално до 0,4-0,5 m висине) на сваких 50 m и код свих преломних тачака (углова) ограда;
 - 7) За потребе очувања строго заштићених и заштићених дивљих врста, осветљење планираних објеката на предметним парцелама треба да буде функционално у што већој мери, уз примену свих техничких решења која смањују негативно дејство осветљења на живи свет:
 - није дозвољено емитовање покретних светлосних снопова и светлосних снопова усмерених према небу нити украсно осветљење спољних делова објекта изнад висине крошње дрвећа;
 - светлосна тела спољног осветљавања поставити испод нивоа крошње (висина око 2,5-3 m);
 - није дозвољено украсно осветљење травњака и других зелених површина;
 - за изворе ноћног осветљења који се налазе на отвореном, изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости, којима се обезбеђује усмереност светлосних снопова према жељеним садржајима и спречава расипање светлости према небу (према ваздушном коридору миграције) и према појасевима високог зеленила;
 - у случају потребе за трајним ноћним осветљењем, користити таласну дужину плаве или зелене светлости.
 - 8) Отпад мора бити прописно обележен и привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања. Привремено одлагање чврстог отпада, који се не може искористити као секундарна сировина, вршити у посудама/уређајима одговарајућег капацитета којима се обезбеђује изолација отпадних материја од околног простора, а у складу са одредбама Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018 – др. закон);
 - 9) Током извођења радова треба имати у виду члан 99. Закона о заштити природе који извођача радова обавезује да, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну

вредност, иста пријави Министарству животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе.

- 10) У складу са захтевима Члана 5. Став 2. Закона о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. Закон, 43/11 - одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18 - др. закон и 95/18 - др. закон) и 94/2024 - др. закон), правна и физичка лица дужна су, између осталог, да у обављању својих делатности обезбеде: рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом.
2. Ово решење не ослобађа обавезе подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
3. У складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 68/2019, у даљем тексту: Правилник) и Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 115/2020), потребно је да пре реализације предметних радова и активности обратите надлежном органу електронским путем кроз ЦИС, а у складу са чланом 4 Правилника. Надлежни орган дефинисан је чланом 2. Правилника
4. Подносилац захтева је дужан да угради у пројектну документацију радове, активности у складу са издатим условима из тачке 1. овог решења.
5. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања акта не отпочне радове и активности за које је акт о условима заштите природе издат, дужан је да прибави нови акт. Такође, уколико дође до измена захтевом наведених активности, или промене локације/подручја, носилац активности дужан је да поднесе Покрајинском заводу за заштиту природе нов захтев за издавање акта о условима заштите природе.
6. Подносилац захтева платио је таксу у износу од 25.130,00 динара за издавање Решења у складу са Тарифом Покрајинских административних такси („Сл. лист АПВ“, бр. 40/2019, 59/2020 – усклађен дин. изн., 45/2021 - усклађен дин. изн., 54/2021, 52/2022 - усклађен дин. изн., 43/2023 – усклађен дин. изн. и 50/2024 – усклађен дин. изн.).

О б р а з л о ж е њ е

КТГ градња Врдник, из Врдника, обратило се Покрајинском заводу за заштиту природе захтевом заведеним под бројем 03 бр. 020-3611, за издавање услова заштите природе за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду грађевинског комплекса за изградњу кућа за одмор на катастарским парцелама број 3550, 3551 и 3552, КО Врдник.

На основу достављеног захтева и пратеће документације подносиоца захтева, утврђено је да је предмет захтева дефинисан у тачки 1. подтачки 1) овог Решења.

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

Предметне парцеле се налазе унутар заштитне зоне НП „Фрушка Гора“ (Закон о националним парковима ("Сл. гласник РС", бр. 84/2015 и 95/2018 - др. закон)) и у оквиру просторног обухвата еколошки значајног подручја „Фрушка Гора и Ковиљски рит“ (бр. 14) еколошке мреже Републике Србије (Уредба о еколошкој мрежи, („Сл. гласник РС“,

88/2010)). Еколошки значајним подручјем обухваћено је Емералд подручје „Фрушка гора“ са кодом RS0000007, међународно значајно подручје за биљке - IPA Important Plant Area-Фрушка гора и Ковиљско-петроварадински рит, међународно и национално значајно подручје за птице - IBA Important Bird Area под називом „Фрушка гора“ са кодом RS019IBA, подручје значајно за лептире – PBA Prime Butterfly Areas, са кодом Фрушка гора 07.

Услови прописани под тачкама 1. - 6. израђени су у складу са чланом 21. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - други закон, 72/2009 – други закон, 43/2011 одлука – УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018-други закон и 94/2024- други закон) којим је дефинисан принцип интегрисане заштите природе и животне средине: „Заштита природних вредности остварује се спровођењем мера за очување њиховог квалитета, количина и резерви, као и природних процеса, односно њихове међузависности и природне равнотеже у целини“. Очување природних процеса и заштита природних вредности у антропогеном пределу захтева исте мере које су предуслов стварања здраве животне средине, а право на здраву средину обезбеђено је Уставом Републике Србије.

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

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

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

Законски основ за доношење Решења:

Закон о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - други закон и 71/2021); Закон о заштити животне средине („Службени

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

Предметне активности се могу реализовати под условима дефинисаним овим Решењем.

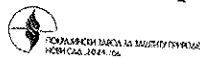
Упутство о правном средству: Против овог решења може се изјавити жалба Покрајинском секретаријату за урбанизам и заштиту животне средине у року од 15 дана од дана пријема решења. Уз доказ о уплати покрајинске административне таксе у износу од 470,00 динара на текући рачун 840-742231843-30, позив на број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



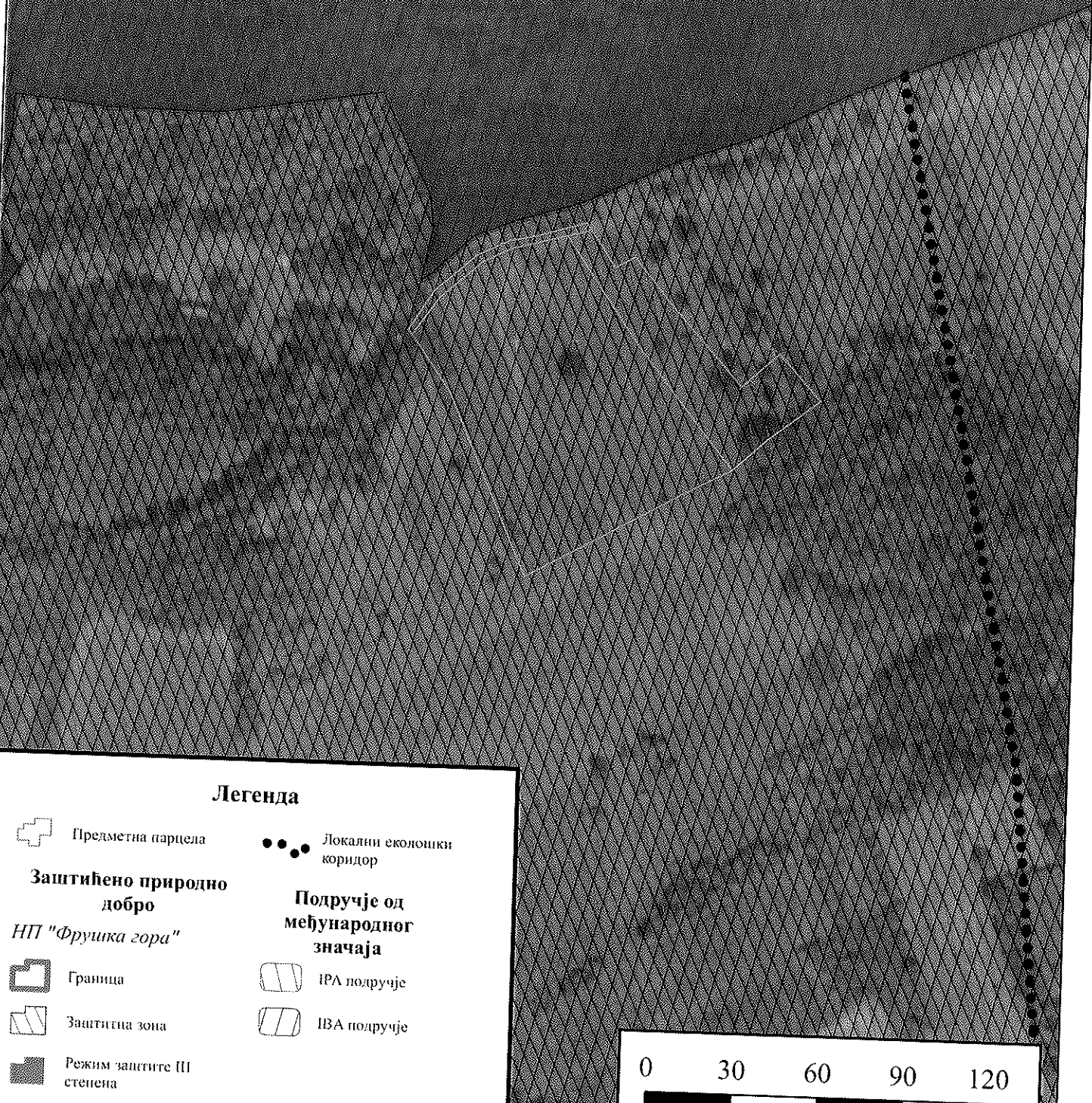
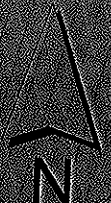
Достављено:

- Наслову
- архиви

предметних парцела односу на елементе еколошке мреже

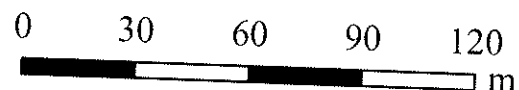


Прилог бр. 1



Легенда

- Предметна парцела
- Локални еколошки коридор
- Заштићено природно добро
- Граница
- Заштитна зона
- Режим заштите III степена
- Подручје од међународног значаја
- IPA подручје
- IBA подручје



КТГ градња Врдник

Бошка Сремца 10

22408 Врдник

**Канцеларија извршног
директора за инвестиције**

Ваш број: _____

Наш број: 06-9/3415

Датум: 19-11-2024

ПРЕДМЕТ: Издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду грађевинског комплекса за изградњу кућа за одмор на катастарским парцелама бр. 3550, 3551 и 3552 К.О. Врдник у Врднику

На основу вашег захтева којим од ЈП СРБИЈАГАС-а тражите издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду грађевинског комплекса за изградњу кућа за одмор на катастарским парцелама бр. 3550, 3551 и 3552 К.О. Врдник у Врднику, и приложеног материјала, обавештавамо Вас да у подручју планираних радова ЈП СРБИЈАГАС нема својих објеката, и самим тим ни услова.

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

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

С поштовањем,

Обрадила:

Сања Гардиновачки Живановић, маг.инж.маш.



Извршни директор за инвестиције

Јовица Будимир, дипл. инж. маш.



Доставити:

1. Наслову
2. Техн.архиви
3. а/а

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210-499391/1-2024

ДАТУМ: 08.11.2024

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 39

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

**КТГ градња Врдник
Бошка Сремца 10, Врдник**

ПРЕДМЕТ: Технички услови-информације за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко архитектонску разраду грађевинског комплекса за изградњу кућа за одмор на катастарским парцелама бр. 3550, 3550, и 3552 КО Врдник.

Поступајући по вашем захтеву број: од 08.11.2024, године, а у складу са Законом о изменама и допунама Закона о електронским комуникацијама "Службени гласник РС" број 62/14, Законом о планирању и изградњи "Службени гласник РС" број 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 62/23 Правилника о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објекта "Службени гласник РС" број 16/12, Правилника о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме приликом изградње пословних и стамбених објекта, "Службени гласник РС" број 123/12, Уредбе о одређивању услова за пројектовање и прикључење који се обавезно прибављају у поступку издавања локацијских услова, као и о садржини, поступку и начину издавања услова за пројектовање и прикључење ималаца јавних овлашћења и садржини, поступку и начину издавања локацијских услова, а у циљу заштите ТК објекта Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене техничке документације издају се

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ-ИНФОРМАЦИЈЕ

за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко архитектонску разраду грађевинског комплекса за изградњу кућа за одмор на катастарским парцелама бр. 3550, 3550, и 3552 КО Врдник. Инвеститор: „КТГ градња“ из Врдника, Бошка Сремца 10, Врдник.

На предметним парцелама „Телеком Србија“, нема изграђену подземну ЕКМ (електронску комуникациону мрежу). Место прикључења на ЕКМ биће накнадно дефинисано.

Пре почетка било каквих грађевинских радова потребно је у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ (Служба за мрежне операције Сремска Митровица, Тања Николић, дипл. инж. Руководилац одељења за кабловску приступну мрежу Сремска Митровица 1, тел: 022/471-161) tanjan@telekom.rs извршити трасирање и обележавање трасе постојећих каблова помоћу инструмента трагача каблова како би се дефинисали тачан положај и дубина телекомуникационих каблова, да би се затим одредио начин заштите постојећих телекомуникационих каблова уколико су угрожени.

Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих објеката електронских комуникација.

Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и слично).

Инвеститор/извођач радова 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 (пре свега уз постојеће и планиране саобраћајнице) како би се омогућило прикључење планираних објеката на постојећу мрежу Телекома. Предлажемо да се планом предвиди полагање цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова, од објекта ка уличном коридору – јавној површини.

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

GPON технологија је препоручено решење за пројектовање и изградњу електронске комуникационе мреже стамбеног објекта, јер омогућава обједињени телекомуникациони сервис: пренос говора, интернет и IP-TV.

Реализација GPON технологије у топологији FTTH (Fiber To The Home) подразумева изградњу приводног оптичког кабла и оптичке инсталације до сваке стамбено - пословне јединице. За то је потребно предвидети место или просторију за завршавање приводног оптичког кабла и телекомуникационе опреме, коридоре (цеви) за приступ, за вертикално и хоризонтално вођење оптичких инсталационих каблова кроз заједничке просторије објекта (ходнике) и за унутрашње вођење инсталационих каблова унутар стана – пословне јединице.

Изградња приводног кабла, опремање заједничких просторија објекта и прикључење предметног објекта на мрежу је обавеза „Телеком Србија“ а.д. Изградња коридора и унутрашњих ТК инсталација стана и пословних јединица обавеза инвеститора, осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и „Телеком Србија“ а.д. а према моделима о пословно техничкој сарадњи – обратити се Служби за продају приватним корисницима Нови Сад, Стојан Познанов, 021 4848422.

За потребе полагања приводног оптичког кабла (ЕКМ), потребно је обезбедити приступ предметном објекту путем приводне тк канализације. На предметној парцели(на граници са јавном површином) изградити монтажно окно (препоручујемо) и приводну канализацију минималног капацитета 1xØ50mm од окна до планираних објеката. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø100mm полупречник кривине треба да износи $R > 5m$ ради несметаног полагања тк кабла. Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова до места за опрему и завршавање приводног оптичког кабла, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана, 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.

Општи услови:

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

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

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

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

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

6. Ови услови важе све време важења локацијских услова издатих у складу са њима, односно до истека важења грађевинске дозволе.

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

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

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

8. Објект који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, не може бити прикључен на постојећу телекомуникациону мрежу сходно члану 160 Закона о планирању и изградњи (објављеног у Службеном гласнику РС бр. 72/2009, 81/2009-исправљен, 64/2010 одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 одлука УС, 50/2013 одлука УС, 98/2013 одлука УС, 132/2014 и 145/2014).

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

За продају услуга у будућем објекту контакт је Бане Папишта Координатор теренске продаје, Служба за теренску продају, тел. 0646504460.

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

С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад

Александра Бурсаћ

Прилог:

- препоруке за пројектовање и изградњу инсталационе мреже

Препоруке за пројектовање и изградњу инсталационе мреже

Полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала, уколико су пројектом објекта предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду до сваког стана, локала - пословног простора.

Потребно је уградити две вертикалне - успонске цеви од техничке просторије (места за смештај телекомуникационе опреме – оптичког разделника/ дистрибутивног ормана) до најниже етаже (заједничке гараже) објекта, минималног пречника 36mm.

Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву PVC цев или каналице. Инсталацију до корисника планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.657A стандарду - за полагање у затвореном простору, са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). Овај кабл се терминира у за то предвиђеном оптичком разделнику/орману (ODF или ОДО орману). Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и обавезно предвидети резерву кабла (у броју влакана и дужини) на свакој етажи као и на месту увода. На страни корисника, у стамбено – пословној јединици инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој (корисничкој) завршној кутији на SC/APC адаптерима. Предвидети резерве кабла на оба краја.

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

Унутар станова и пословних јединица планирати *F/UTP* каблове категорије минимум 5е. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до ММЦ (мултимедијални центар) не пређе 90m. Препорука каблирања је да се свака просторија у стану опреми са минимално једним прикључним местом, тј. два *F/UTP* кабла завршена на два RJ45 конектора, а просторије чија је једна димензија већа од 3,7m са два прикључна места, као и у локалима – пословним просторијама. ММЦ у стану представља тачку где ће бити позиционирана пасивна (модули за завршавање UTP каблова) и активна опрема (модем, рутер, ONT) за реализацију услуга, односно сервиса. Потребно је водити рачуна да због слабљења радио таласа при проласку кроз зидове унутар станова/локала, односно деградације WiFi функционалности, позиција ММЦ-а буде одређена на начин да се постигне што је могуће мањи број препрека (зидова) између активне опреме (нпр. ONT) и уређаја корисника (мобилни телефон, лап топ, таблет,...). У непосредној близини места на коме ће се налазити активна опрема потребно је обезбедити утичницу за прикључак на нисконапонску мрежу од 220V.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ИРИГ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за привреду, локални економски развој и
локалну пореску администрацију
Служба за инвестиције, одрживи развој и промоцију општине
Број: 003171456 2024 08464 002 000 380 001
Датум: 22.11.2024.године
И Р И Г, Војводе Путника бр. 1
Тел. 022/400-610; 022/462-035.

КТГ градња Врдник
ул. Бошка Сремца бр. 10, Врдник

Предмет: Одговор на захтев за издавање услова

На основу вашег захтева број од 08.11.2024.године за достављање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду грађевинског комплекса за изградњу кућа за одмор на катастарским парцелама број 3550, 3551 и 3552 КО Врдник у Врднику. Одељење за привреду, локални економски развој и локалну пореску администрацију Општинске управе општине Ириг нема посебне услове који могу да утичу да израду Урбанистичког пројекта. Напомињемо је у плану изградња комплетне комуналне инфраструктуре на наведеном подручју које онухвата УП, те је потребно водити рачуна да планирани објекти на локацији буду удаљени од регулационе линије, ради градње комунална инфраструктура (струја, вода, гас, канализациона мрежа итд) на парцели некатегорисаног пута.

Одељење за привреду, локални економски развој и локалну пореску администрацију Општинске управе општине Ириг узимајући у обзир податке наведене у захтеву за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду грађевинског комплекса за изградњу кућа за одмор на катастарским парцелама број 3550, 3551 и 3552 КО Врдник у Врднику, утврдило је да обухват урбанистичког пројекта не ремети даљи привредни развој локалне заједнице, те не утиче на план инфраструктурних пројеката, односно изградњу комуналне инфраструктуре насеља Врдник и будућег ширења туристичких садржаја према Фрушкој гори.

С поштовањем,

Руководилац Службе,
Богданка Филиповић
Богданка Филиповић



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
Број: 591-07/24-3
Датум: 13.11.2024. 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 од 07.11.2024. године "КТГ Градња" из Врдника, улица Бошка Сремца број 10, обрађивач Урбанистичког пројекта је Пројектни студио "Lambda Group" Д.О.О. Шид из Новог Сада, улица Сомборска број 19, за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду грађевинског комплекса за изградњу кућа за одмор на катастарским парцелама број 3550, 3551 и 3552 К.О. Врдник у Врднику, утврђује следеће

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ
ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА ЗА ИЗГРАДЊУ КУЋА ЗА
ОДМОР НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 3550, 3551
И 3552 К.О. ВРДНИК У ВРДНИКУ**

Према просторном плану општине Ириг предметна локација се налази у оквиру "Зоне кућа за одмор 4", локација 5.13. Парцеле су намењене изградњи кућа за одмор и повремено становање као и приступног пута од јавне саобраћајне површине до планираних садржаја. Урбанистичким пројектом је предвиђено формирање пет нових грађевинских парцела са по једним објектом и са заједничком интерном саобраћајницом на катастарским парцелама број 3550, 3551 и 3552 К.О. Врдник у Врднику.

Увидом у документацију Завода можемо констатовати да предметној локацији нису констатовани археолошки локалитети, предмети археолошког садржаја, као ни објеката архитектонског наслеђа, али је обавеза Инвеститора да приликом извођења земљаних радова на изградњи објеката и инфраструктурних прикључака обезбеди извођење археолошког надзора који врши надлежна служба заштите.

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

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

-ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;

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

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

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

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



в. д. Директора

Илија Недић

Достављено:

- "КТГ Градња" из Врдника, улица Бошка Сремца број 10;
- документацији;
- архиви.



1.1. NASLOVNA STRANA

1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor: Katago, Vuka Karadžića 42 , Ruma

Objekat: Porodična kuća Su+P+Ps
br. katastarske parcele: 3551
Katastarska opština: Vrdnik

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR Idejno rešenje

Za građenje / izvođenje radova: Nova gradnja

Projektant: Lamda Group doo, Somborska 19 – lokal 1, 21000 Novi Sad

Odgovorno lice projektanta: Andraš Lukač

Potpis:

Glavni projektant: Andraš Lukač mast.inž.arh.
Broj licence: 300 P297 17
Potpis:

Projektanti saradnici:
Radonja Dabetić, mast.inž.arh.
Ivana Maksimović, mast.inž.arh.
Monika Borbaš, mast.inž.arh.
Danijela Čalić mast.inž.arh.
Dušan Lilić, mast.inž.arh.
Kristijan Knežević, mast.inž.arh.
Jasna Malešević, mast.inž.arh.
Dragana Banjanin Lapčević mast.inž.arh

Broj tehničke dokumentacije: E 02/25-1
Mesto i datum: Novi Sad, januar 2025.



1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

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



1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Na osnovu člana 128 Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13—odluka US, 50/2013—odluka US, 98/2013—odluka US, 132/14 i 145/14, 83/18, 31/19 i 37/19, 09/2020, 52/21, i 62/23) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/2023) kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

Za izradu IDEJNOG REŠENJA za izgradnju Porodične kuće Su+P+Ps u Vrdniku na katastarskoj parcela 3551, K.O. Vrdnik, određuje se:

Andraš Lukač, dipl.inž.arh...... 300 P297 17

Projektant: Lamda Group doo
Somborska 19-lokal 1, 21000 Novi Sad

Odgovorno lice/zastupnik: Andraš Lukač, dipl.inž.arh.

Potpis:

Broj dela projekta: E 02/25-1
Mesto i datum: Novi Sad, januar 2025.



1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Glavni projektant IDEJNOG REŠENJA za izgradnju Porodične kuće Su+P+Ps u Vrdniku na katastarskoj parcela 3551, K.O. Vrdnik,

Andraš Lukač, dipl.inž.arh.

IZJAVLJUJEM

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

Odgovorni projektant: Andraš Lukač dipl.inž.arh.

Broj licence: 300 P297 17

Potpis:

Broj dela projekta:

E 02/25-1

Mesto i datum:

Novi Sad, januar 2025.



1.5 TEKSTULANA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS -uz IDEJNO REŠENJE (IDR)-

Za potrebe investitora *Katago, ulica Vuka Karadžića 42 iz Rume*, izrađeno je idejno rešenje za izgradnju Porodične kuće Su+P+Ps, u Vrdniku, katastarska parcela 3551, K.O. Vrdnik.

OPŠTI PODACI O LOKACIJI OBJEKTA

Planirani objekat projektuje se na kat. parceli 3551 K.O. Vrdnik, ukupne površine 7132,87m² koja je predviđena da se prepraeliše na četiri manjih građevinskih parcela kao i na internu saobraćajnicu radi zadovoljavanja planom zadatih uslova za formiranje stambenih kompleksa. Prva parcela koja je predmet ovog IDR-a je u istočnom delu postojeće parcele je pravougaonog oblika, i građevinski formirana prema važećem planu i ukupne je veličine 1020,01m². Parcela je u nagibu prema severnoj strani sa ukupnom visinskom razlikom od oko 5m na zapadnoj strani.

Predviđeno je postavljanje objekta unutar građevinske linije koja je udaljenja 10m od planirane regulacione linije sa severne strane tj. prema planiranoj internoj saobraćajnici, kao i na 4m od susedne novoplanirane parcele sa zapadne strane. Na parceli trenutno nema izgrađenih objekata.

Za novoprojektovani objekat potrebno je obezbediti nove priključke struje, VIK i gasa po uslovima javnih službi. Trenutno na parceli ne postoje priključci javnih preduzeća .

DISPOZICIJA

Na parceli je predviđena izgradnja kuće spratnosti Su+P+Ps. Objekat je slobodnostojeći i nepravilnog razuđenog parvougaonika u osnovi. Predmetna parcela ima izlaz na novu internu saobraćajnicu sa severne strane kako za kolski (3 parking mesta) tako i za pešačku komunikaciju. U zadnjem delu parcele prema jugu na sredini dvorišta parcela je projektovana sa parternim uređenjem sa poplaćanim površinama kao i sa vodenim površinama. Ujedno u dvorištu parcele su predviđene zelene površine niskog i visokog rastinja. Cela parcela prema susedima je predviđena da se pregradi žičanom ogradom. Sa južne strane parcela ima kolski pristup inetrnoj pešačkoj ulici u okviru kompleksa. Prema ulici je zidana ograda visine prema pravilniku sa kapijama za kolski i prešaki pristup.

Objekat je projektovan kao slobodno stojeći objekat. Postavljen po planskoj dokumentaciji unutar građevinske linije koja je udaljenja od 10m od planirane regulacione linije sa severne strane tj. prema planiranoj internoj saobraćajnici, kao i na 4m od susedne novoplanirane parcele sa zapadne strane.

Orijentacija fasadnih otvora dnevnih prostorija je ka jugu i istoku i severu (ulična strana). Bočna fasada prema susedu prema zapadu je sa otvorima visokog parapeta.

Pešački i kolski pristup objektu ostvaren je sa severne strane predmetne parcele. Ulaz u objekat je iz ulaznog trema.

SADRŽAJ

Projektom se planira kuća spatnosti Su+P+Ps. Suteran objekta je ispod jednog dela prizemlja. Suteran je u nameni ostave i preko centralnog stepeništa se dolazi do istog. Zbog konfiguracije terena etaža je polu ukopana i kao takva prema zepadnoj strani ima i visoko parapetni prozor. U suterenu je projektovana samo jedna prostorija. Prizemlje stambenog dela je sa izdignutom kotom poda na prizemlju na +0,10m od kote



okolnog terena. Zbog većeg nagiba parcele objekat će biti postavljen na veću kotu od nivoa interne ulice. Kuća je sa jednom stambenom jedinicom. Veličina stambenog dela je neto 190.76m² i bruto 248.56m².

Ulaz u stambeni objekat je sa prednje ulične, severne strane preko ulaznog trema. Ulazna kota objekta je +0,10m uzdignuta od kote terena objekta na nivou prizemlja. Preko ulaznog trema se pristupa ulaznom hodniku preko kojeg se može ući u malo kupatilo kao i ostavu. Ujedno iz ulaznog hodnika se pristupa degažmanu iz kojeg je moguće preko stepeništa popeti se na povučenu etažu objekta kao i dnevnoj sobi sa trepezarijom i kuhinjom. Ujedno na prizemlju iz malog kupatila se može pristupiti spa kupatilu koje je orijentisano prema terasi kuće. Na prizemlju sve prostorije su orijentisane prema dvorišnoj fasadi tj. prema jugu i istoku. Ujedno iz velike dnevne sobe se pristupa kuhinji. Na povučenoj etaži objekta su spavaće sobe, veliko kupatilo kao i vešeraj. Sve sobe imaju izlaz na terasu. Svi veći otvori prostorija na povučenoj etaži su orijentisani prema dvorišnoj strani tj. prema istoku i jugu. Sa severne i zapadne strane su samo projektovane otvori tj. prozor-svetlarnik za stepenište kao i visoko parapetni prozori kupatila kao i vešeraja. Krov objekta je dvovodan na drvenoj podkonstrukciji sa nagibom krova od 6° i sa oblogom od lima i koji je sakriven iza naglašenog venca objekta.

Spratna visina stambenog dela kao na prizemlju tako i na povučenoj etaži je 280cm. U gabaritu objekta dominira visina venca od +7,50m.

MATERIJALIZACIJA I OBRADA

Konstrukcija objekta je sa nosećim zidovima i sa AB betonskim horizontalnim i vertikalnim serkažima, fundirana na kombinaciji od trakastih AB temelja sa temeljnom AB pločom sa minimalnim ukopom od 80cm. Hidroizolacija podne betonske ploče izvodi se u sistemu "kondor" hidroizolacije ili slično, na podlozi od mršavog betona, sa obaveznim podizanjem i nastavkom po vertikalnim ukopanim površinama kao i premazima na delovima AB serklaža. Hidroizolacija dela objekta sa temeljnom pločom sve izvodi sa membranama ili sličnim materijalima za podzemne etaže. Hidroizolacije izvesti u svemu po uputstvu proizvođača.

Fasadni zidovi objekta su zidani od termo bloka 25cm, sa fasadnom izolacijom i finalnom završnom obradom u vidu kontaktne fasade i kamene obloge.

Objekat je projektovan tako da zadovolji minimalne uslove o energetske efikasnosti objekata a po važećim pravilnicima iz ove oblasti. Termički omotač objekta čine fasadni zidovi, međuspratna tavanica ka negrejanom prostoru, krov iznad grejanog prostora, prozori i vrata. Svi elementi termičkog omotača su projektovani tako da proračunske vrednosti koeficijentata toplotne provodljivosti budu manje od dozvoljenih vrednosti po pravilniku U_{max} (W/m²K). Fasadna termika izvodi se od stiropora d=10cm na delu.

Unutrašnji pregradni zidovi su od opeke i/ili bloka 12cm, i 25 cm. Svi unutrašnji zidani zidovi se malterišu krečno – cementnim malterom, gletuju tri puta i premazuju poludisperzivnom bojom u tonu po izboru projektanta. Zidovi kupatila se oblažu keramičkim pločicama celom visinom zida, a u kuhinji duž radnih elemenata do visine od 160cm.

Podovi su u kombinaciji od keramičkih pločica i parketa. Izvode se kao plivajući podovi sa termoizolacijom d=5cm (u nivou stambenog dela odnosno prema proračunu EEE), PVC folijom, cem. košuljicom d=5cm, i završnom podnom oblogom po izboru – granitna keramika, parket, laminat ili sl. Obrada sokle po obimu zidova u zavisnosti od podne obloge. Na prelazu površina sa različitim podnom oblogom predvideti prelaznu lajsnu po izboru projektanta. U prostorijama sa potencijalnim kvašenjem izvesti hidroizolaciju sa podizanjem min 20cm uz obimne zidove.

Plafoni se malterišu, gletuju i boje poludisperzivnom bojom.

Krov je formiran kao dominantno dvovodan sa nagibom 6° sa krovim pokrivačem od lima na drvenoj podkonstrukciji.

Horizontalne i vertikalne oluke za odvod atmosferske vode izvesti od čeličnog pocinkovanog lima plastificiranog u RAL tonu po izboru projektanta.

Spoljašnja građevinska stolarija – prozori i vrata su od ALU fasadne bravarije. Veličina prozora odgovara propisanim zahtevima prirodnog osvetljenja prostorija. Ugradnja portala je suvim postupkom na



unapred pripremljenu poziciju sa obimnim "slepim" štokom od čeličnih kutijastih profila ili Z-distancera. Prozori su opremljeni okretno – nagibnim okovom, visokokvalitetnim šarkama, aluminijumskom kvakom, rozetom i odgovarajućim mehanizmom za roletne ili drugi ugrađeni sistem zasenčenja. Zaptivna EPDM traka po celom obodu krila. Ispuna je od stakla - dvoslojno niskoemisiono paket (4+16+4). Zahtevani maksimalni koeficijent prolaza toplote za celu poziciju $U=1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$. Ugradnju spoljašnje okapnice izvesti od čeličnog lima plastificiranog u boji profila stolarije, a unutrašnje prozorske daske od MDF ploče 18mm (završna obrada poliuretan po RAL karti). Svi fasadni portali sa parapetom nižim od 90cm na spratu se izrađuju se sa prečkom – profilom na visini min 90cm od gotovog poda.

Unutrašnja vrata su drvena, u dimenzija prema JUS-u u zavisnosti od namene prostorija. Osnovni štok od MDF-a sa ojačanjima od špera ili punog drveta na pozicijama šarki i brave. Šupljine između zida i štoka ispunjavaju se pur penom. Štelujuće završne aplikacione pervajz lajsne od MDF-a. Ram krila vrata od punog drveta debljine 32mm, odnosno, u debljini ispune. Ispuna od ekstrudirane iverice 32mm, sa završnom obradom od MDF ploča 6mm, sa završnom obradom po izboru klijenta (poliuretan po RAL karti/ prirodni furnir). Zaptivna EPDM traka po celom obodu štoka. Okov - Vezu krila i štoka čine 3 visokokvalitetne brodske šarke. Vrata poseduju bravu sa cilindrom, aluminijumsku kvaku, rozetu i standardnu (sobnu) ključaonicu (opciono – WC brava i ključaonica).

Ulazna spoljašnja vrata – protivprovalna po izboru investitora.

Većina stambenih prostorija je prirodno osvetljena i provetrena a prostorije koje nisu one imaju ventilaciju za provertenje.

Zelene površine u parteru predviđene su za sađenje trave, niskog, srednjeg i visokog rastinja, postavljanje ukrasnog šljunka (iberlaufa) i malča. Popločane površine namenjene pristupu pešaka i vozila izvode se od betonskih – behaton ploča $d=6\text{cm}$, postavljenih u odgovarajućem sloju peska i šljunka adekvatne granulacije, i oivičene betonskim vibropresovanim ivičnjacima. Popločane površine izvesti sa padom min 1-2% prema ulici, i prema ozelenjenim površinama.

Odgovorni projektant: Andraš Lukač, master .inž.arh.

Potpis:.

**1.6 NUMERIČKA DOKUMENTACIJA**

Suteren						
BR.	NAZIV PROSTORIJE	VRSTA PODA	POVRŠINA PODA	KOEF.	KORISNA POVRŠINA	
1	Hodnik	ker. pločice	7.47 m2	0.97	7.25 m2	
2	Stepenište	ker. pločice	7.24 m2	0.97	7.02 m2	
3	Pomoćna prostorija	ker. pločice	17.84 m2	0.97	17.30 m2	
			Ukupno bez koef.:		32.55 m2	
			Ukupno sa koef. 0.97:		31.57 m2	
Prizemlje						
BR.	NAZIV PROSTORIJE	VRSTA PODA	POVRŠINA PODA	KOEF.	KORISNA POVRŠINA	
1	Ulaz	ker. pločice	5.57 m2	0.97	5.40 m2	
2	Ostava	ker. pločice	1.79 m2	0.97	1.74 m2	
3	Kupatilo	ker. pločice	5.30 m2	0.97	5.14 m2	
4	Spa Kupatilo	ker. pločice	14.41 m2	0.97	13.98 m2	
5	Stepenište	ker. pločice	7.24 m2	0.97	7.02 m2	
6	Degažman	ker. pločice	3.19 m2	0.97	3.09 m2	
7	Kuhinja	ker. pločice	9.46 m2	0.97	9.18 m2	
8	Dnevna soba sa trpezarijom	parket	37.20 m2	0.97	36.08 m2	
			Ukupno bez koef.:		84.16 m2	
			Ukupno sa koef. 0.97:		81.64 m2	
Povučena etaža						
BR.	NAZIV PROSTORIJE	VRSTA PODA	POVRŠINA PODA	KOEF.	KORISNA POVRŠINA	
1	Hodnik	parket	6.30 m2	0.97	6.11 m2	
2	Vešeraj	ker. pločice	4.22 m2	0.97	4.09 m2	
3	Kupatilo	ker. pločice	5.70 m2	0.97	5.53 m2	
4	Soba	parket	15.96 m2	0.97	15.48 m2	
5	Soba	parket	11.53 m2	0.97	11.18 m2	
6	Soba	parket	13.57 m2	0.97	13.16 m2	
7	Terasa	ker. pločice	22.67 m2	0.97	21.99 m2	
			Ukupno bez koef.:		79.95 m2	
			Ukupno sa koef. 0.97:		77.55 m2	
ukupna neto površina suterena:					31.57 m2	
ukupna bruto površina suterena:					37.65 m2	
ukupna neto površina prizemlja:					81.64 m2	
ukupna bruto površina prizemlja:					102.01 m2	
ukupna neto površina povučene etaže:					77.55 m2	
ukupna bruto površina povučene etaže:					108.75 m2	
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA:					190.76 m2	
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA:					248.41 m2	



URBANISTIČKI PARAMETRI:

Površina parcele = $1020,10\text{m}^2$

Spratnost : Su+P + Ps (suteran, prizemlje i povučena etaža)

Broj stanova = 1

Prosek površina stanova = $190,76\text{m}^2$

Broj parking mesta = 3

Ukupna NETO površina = $190,76\text{ m}^2$

Ukupna NETO nadzemna površina = $159,19\text{ m}^2$

Ukupna BRUTO površina prizemlja = $102,01\text{ m}^2$

Ukupna BRUTO nadzemna površina = $210,76\text{ m}^2$

BRGP = $248,41\text{ m}^2$

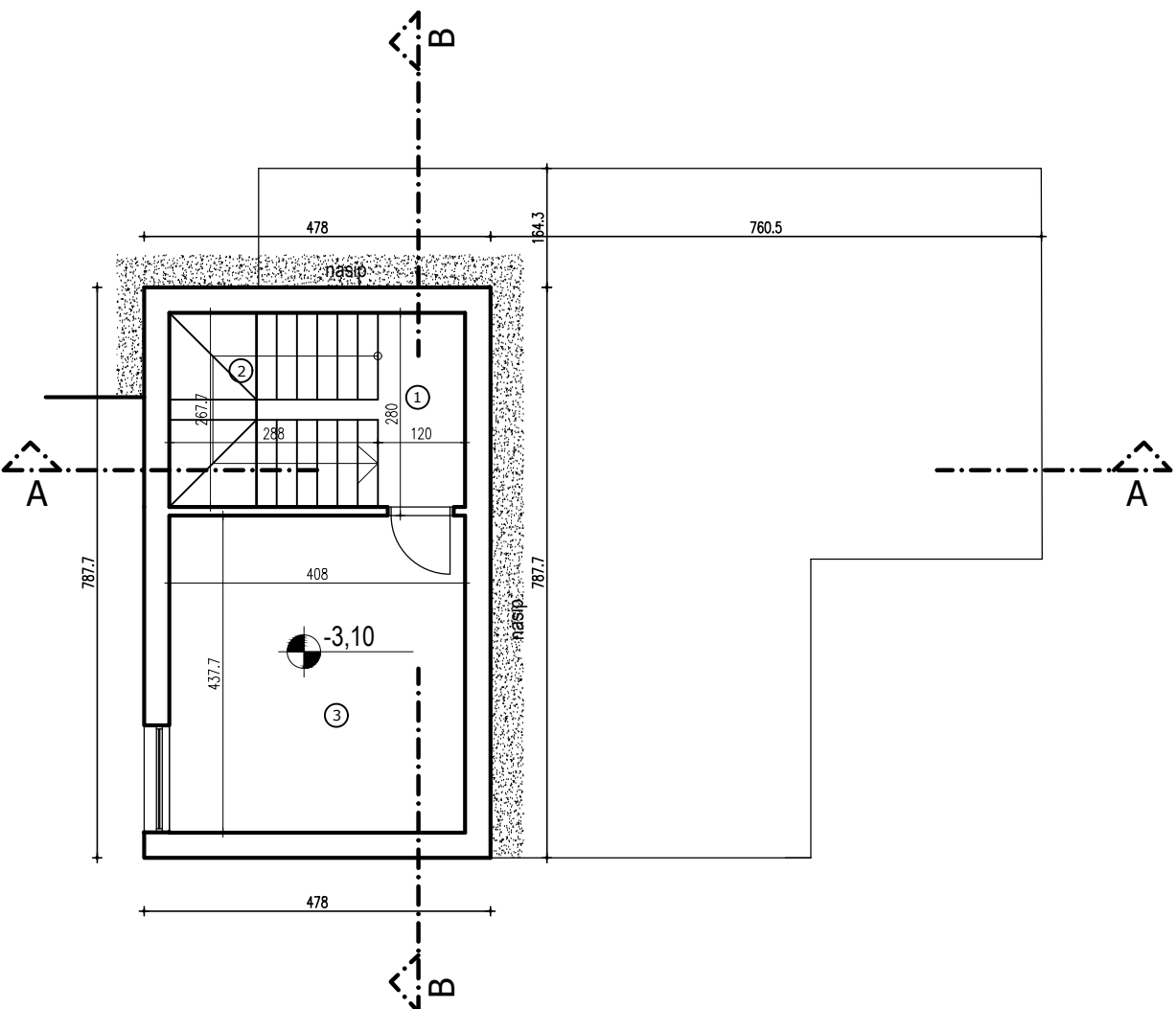
Indeks izgrađenosti = 0,21

Indeks zauzetosti = 10,00%

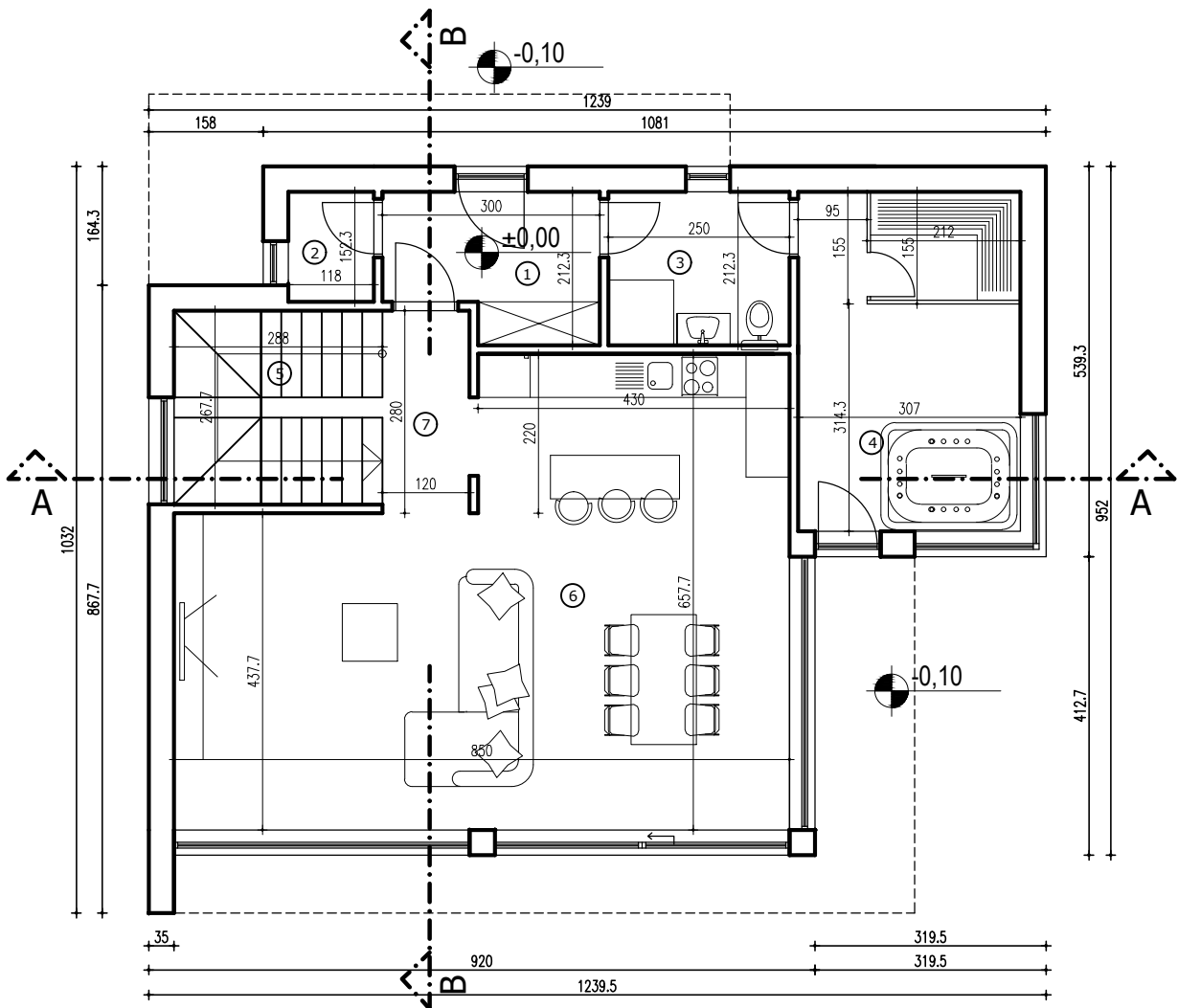
Zelene površine = 49%



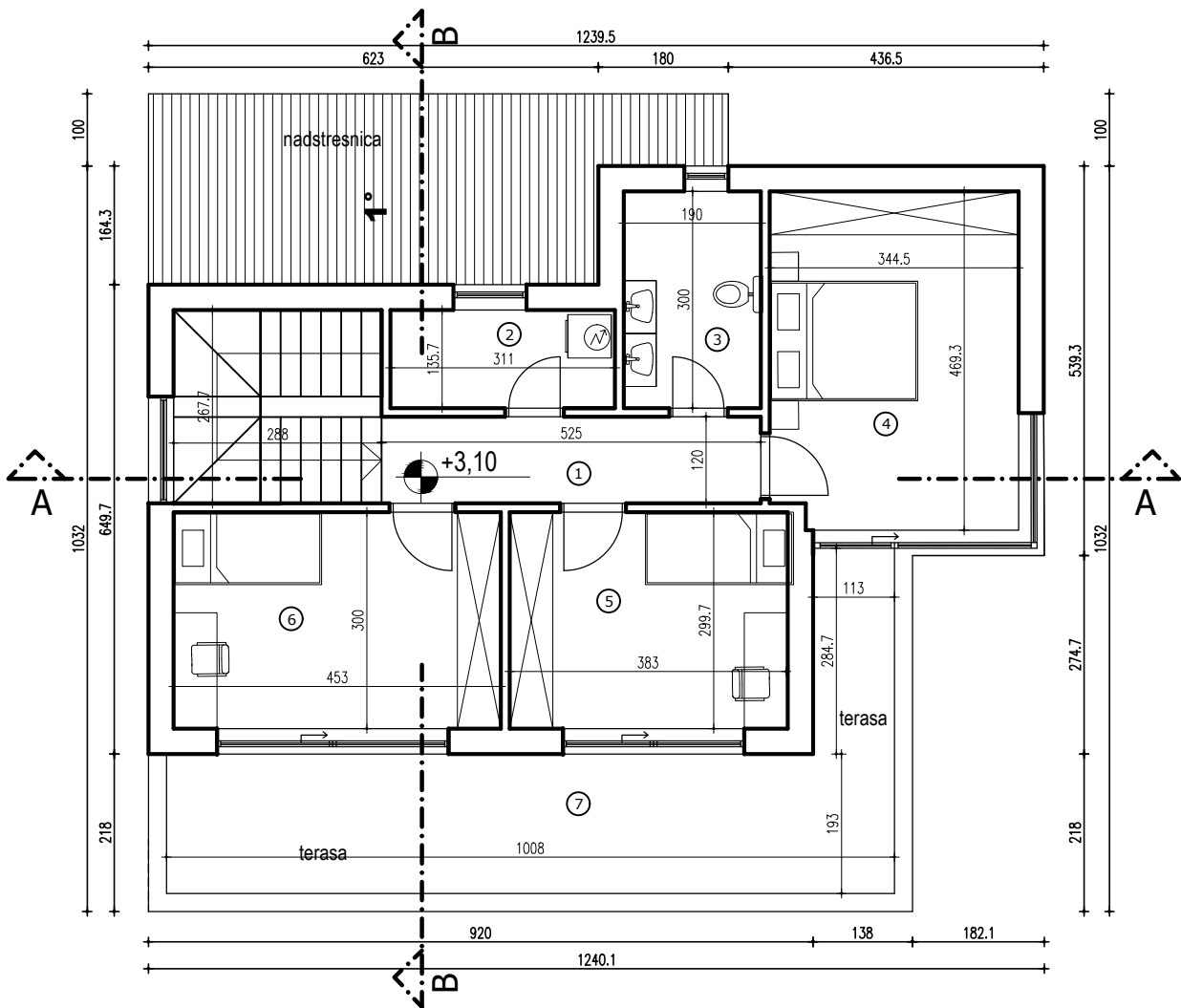
1.7 GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



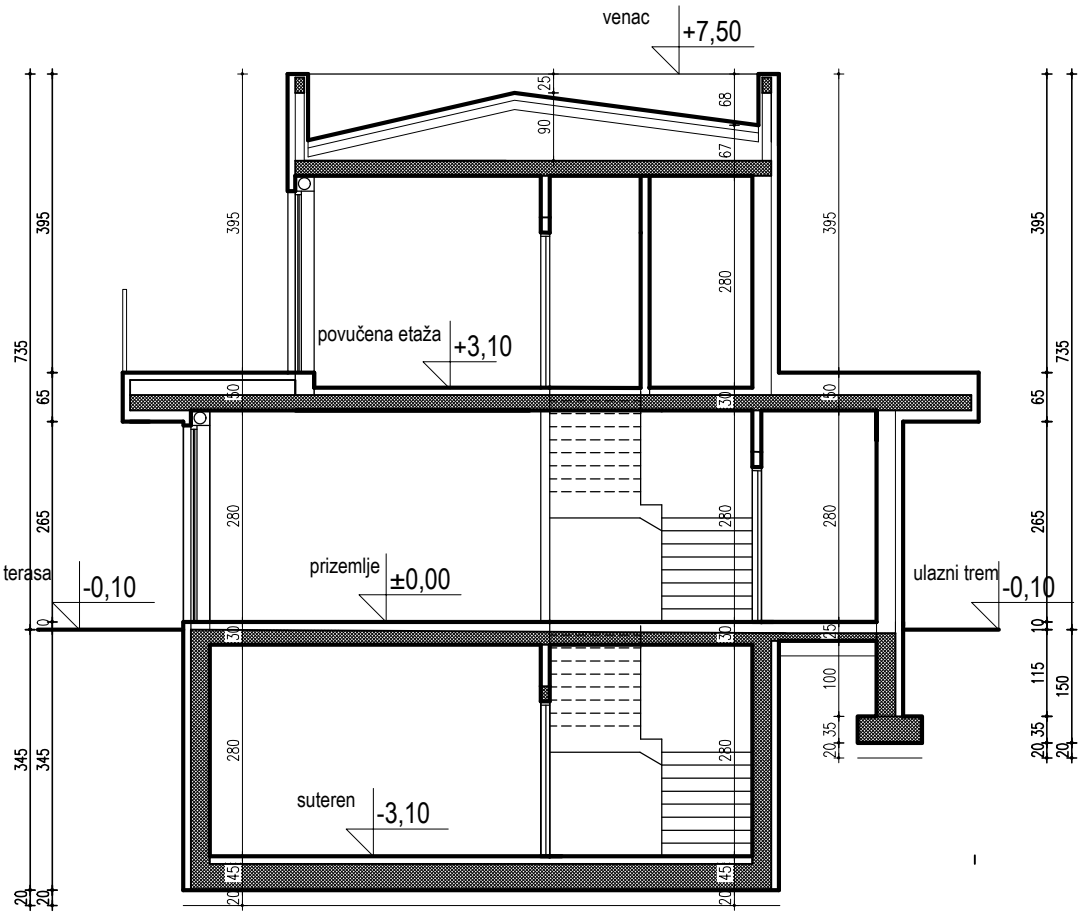
investitor	KATAGO, Vuka Karadžića 42, Ruma	OSNOVA SUTERENA		
objekat	Porodična kuća P+P5	odg. projektant	Andraš Lukac, mast linž. arh. br. licence 300 P297 17	
mesto gradnje	3551 KO Vrđnik	razmera	R 1:100	mart 2025
ozn.vr:tehn.dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	IDR 0. - Glavna sveska	E 02/25-1	LAMDA GROUP, Novi Sad	1.1



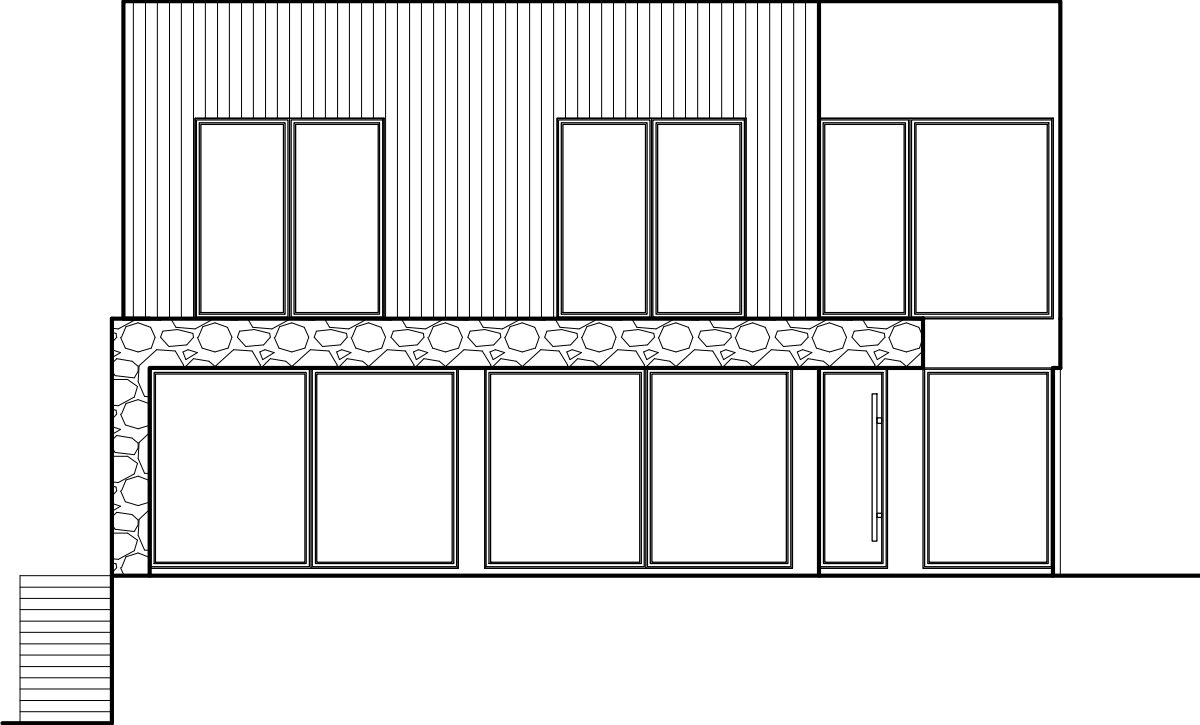
investitor	KATAGO, Vuka Karadžića 42, Ruma	OSNOVA PRIZEMLJA		
objekat	Porodična kuća P+P5	odg. projektant	Andraš Lukac, mast inž. arh. br. licence 300 P297/17	
mesto gradnje	3551 KO Vrđnik	razmera	R 1:100	mart 2025
ozn.vr:tehn.dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	IDR 0. - Glavna sveska	E 02/25-1	LAMDA GROUP, Novi Sad	1.2



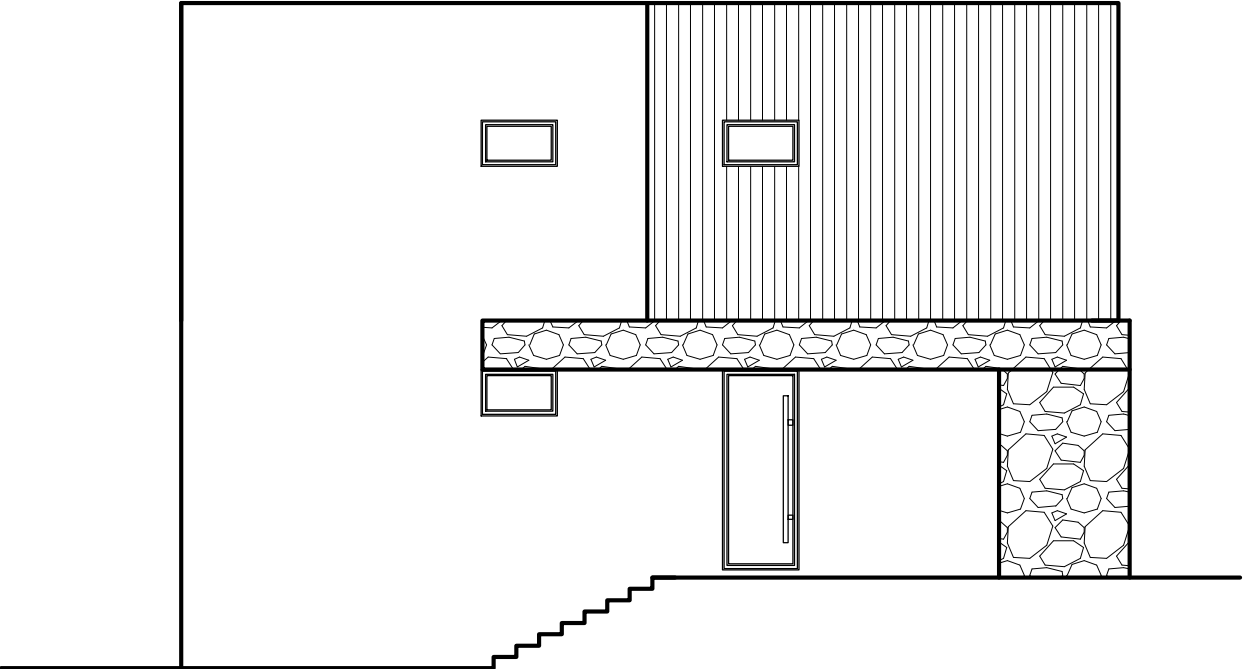
investitor	KATAGO,		
objekat	Vukla Karadžića 42, Ruma		
odjelak	Porodična kuća P+PS	odg. projektant	OSNOVA POVIJESNE ETIŽE
broj projekta	3551 KO Vrtnik	razmera	Andrija Lukac, mast linz, am. br. licence 300 P297 17
ozn. vr. teh. dokumentacije	IDR		
ozn. i naz. dela projekta	0. - Glavna sveska	E 02/25-1	LAMDA GROUP, Novi Sad
			1.3
			mart 2025



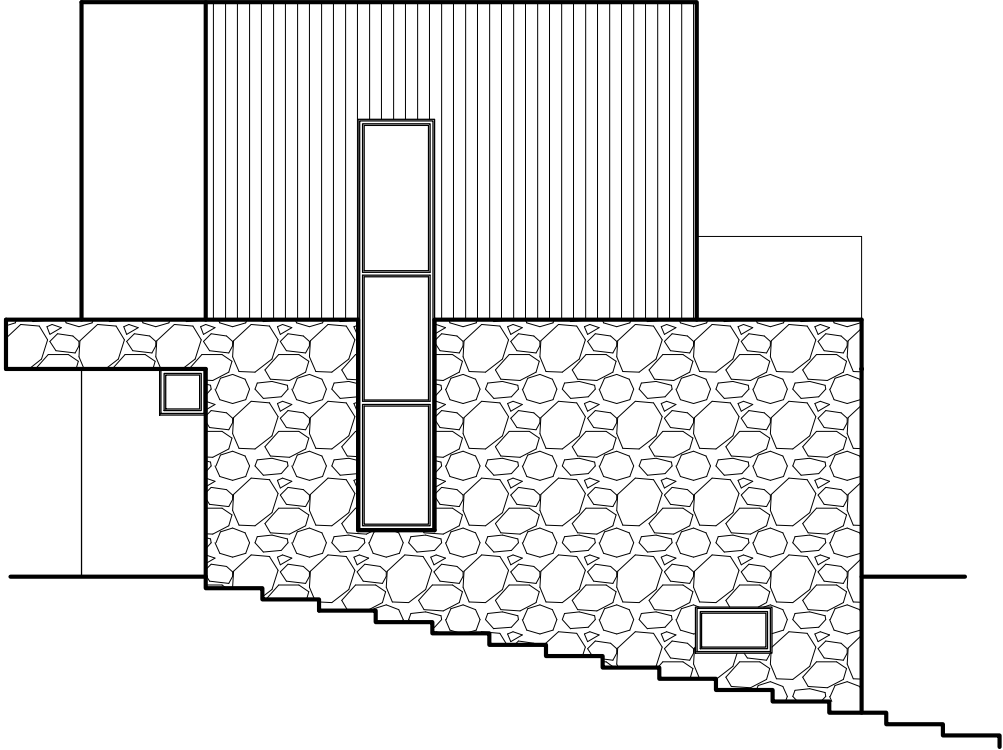
investitor	KATAGO, Vuka Karadžića 42, Ruma	PRESEK B-B	
objekat	Porodična kuća P+PS	odg. projektant	Andraš Lukac, mast inž. arh. br. licence 300 P297 17
mesto gradnje	3551 KO Vrdnik	razmera	R 1:100
ozn.vr:tehn.dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	IDR 0. - Glavna sveska	E 02/25-1	LAMDA GROUP, Novi Sad
			mart 2025
			1.6



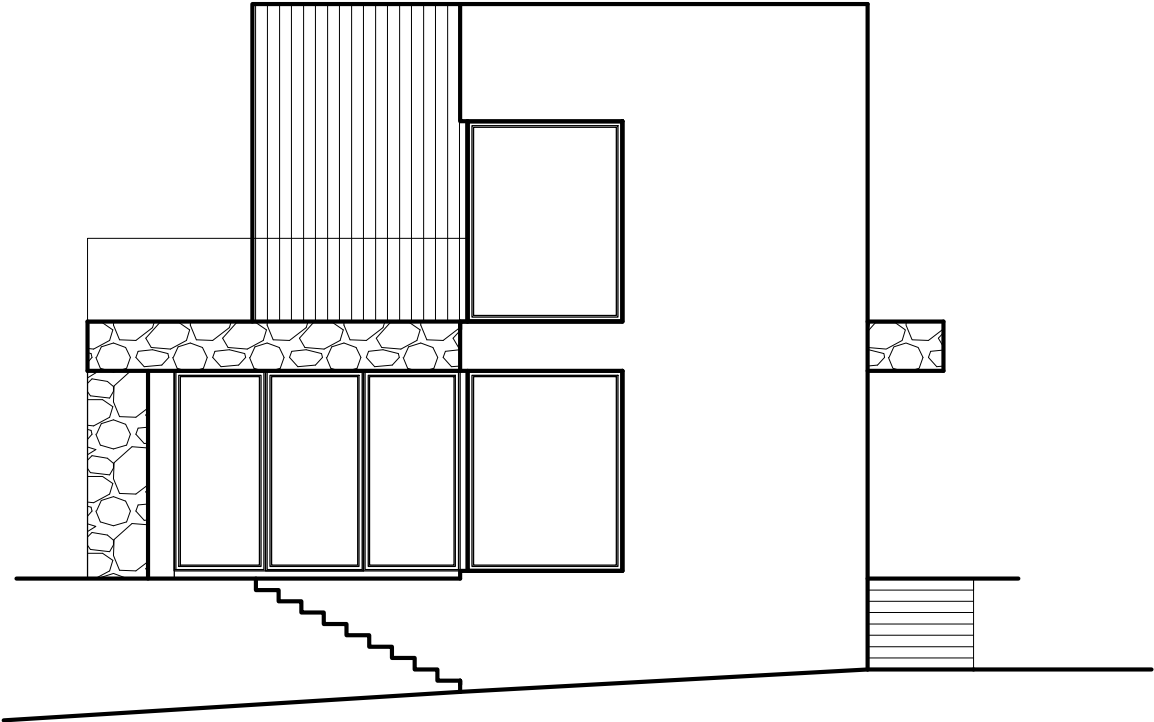
investitor	KATAGO, Vuka Karadžića 42, Ruma		FASADA JUGOZAPAD	
objekat	Porodična kuća P+PS	odg. projektant	Andraš Lukac, mast linž. arh. br. licence 300 P297/17	
mesto gradnje	3551 KO Vrdnik	razmera	R 1:100	mart 2025
ozn.vr:tehn.dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	IDR 0. - Glavna sveska	E 02/25-1	LAMDA GROUP, Novi Sad	1.7



investitor	KATAGO,		FADADA SEVEROJUG	
objekat	Vukla Karadžića 42, Ruma	odg. projektant	Andraš Lukac, mast inž. arh. br. licence 300 P297 17	
mesto gradnje	Porodična kuća P+PS	razmera		
ozn.vr:tehn.dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	3551 KO Vrdnik	R 1:100	LAMDA GROUP, Novi Sad	1.8
	IDR	E 02/25-1		mart 2025
	0. - Glavna sveska			



investitor	KATAGO, Vuka Karadžića 42, Ruma	FASADA - SEVEROZAPAD	
objekat	Porodična kuća P+PS	odg. projektant	Andraš Lukac, mast linž. arh. br. licence 300 P297 17
mesto gradnje	3551 KO Vrđnik	razmera	R 1:100
ozn.vr: teh.n. dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	IDR 0. - Glavna sveska	E 02/25-1	LAMDA GROUP, Novi Sad
			1.9
			mart 2025



investitor	KATAGO, Vuka Karadžića 42, Ruma	FASADA - JUGOISTOČNA		
objekat	Porodična kuća P+PS	odg. projektant	Andraš Lukac, mast inž. arh. br. licence 300 P297 17	
mesto gradnje	3551 KO Vrđnik	razmera	R 1:100	mart 2025
ozn.vr:tehn.dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	IDR 0. - Glavna sveska	E 02/25-1	LAMDA GROUP, Novi Sad	1.10



1.1. NASLOVNA STRANA

1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor: Katago, Vuka Karadžića 42 , Ruma

Objekat: Porodična kuća Su+P+Ps
br. katastarske parcele: 3551
Katastarska opština: Vrdnik

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR Idejno rešenje

Za građenje / izvođenje radova: Nova gradnja

Projektant: Lamda Group doo, Somborska 19 – lokal 1, 21000 Novi Sad

Odgovorno lice projektanta: Andraš Lukač

Potpis:

Glavni projektant: Andraš Lukač mast.inž.arh.
Broj licence: 300 P297 17
Potpis:

Projektanti saradnici:
Radonja Dabetić, mast.inž.arh.
Ivana Maksimović, mast.inž.arh.
Monika Borbaš, mast.inž.arh.
Danijela Čalić mast.inž.arh.
Dušan Lilić, mast.inž.arh.
Kristijan Knežević, mast.inž.arh.
Jasna Malešević, mast.inž.arh.
Dragana Banjanin Lapčević mast.inž.arh

Broj tehničke dokumentacije: E 02/25-2
Mesto i datum: Novi Sad, januar 2025.



1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

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



1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Na osnovu člana 128 Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13—odluka US, 50/2013—odluka US, 98/2013—odluka US, 132/14 i 145/14, 83/18, 31/19 i 37/19, 09/2020, 52/21, i 62/23) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/2023) kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

Za izradu IDEJNOG REŠENJA za izgradnju Porodične kuće Su+P+Ps u Vrdniku na katastarskoj parcela 3551, K.O. Vrdnik, određuje se:

Andraš Lukač, dipl.inž.arh...... 300 P297 17

Projektant: Lamda Group doo
Somborska 19-lokal 1, 21000 Novi Sad

Odgovorno lice/zastupnik: Andraš Lukač, dipl.inž.arh.

Potpis:

Broj dela projekta: E 02/25-2
Mesto i datum: Novi Sad, januar 2025.



1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Glavni projektant IDEJNOG REŠENJA za izgradnju Porodične kuće Su+P+Ps u Vrdniku na katastarskoj parcela 3551, K.O. Vrdnik,

Andraš Lukač, dipl.inž.arh.

IZJAVLJUJEM

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

Odgovorni projektant: Andraš Lukač dipl.inž.arh.

Broj licence: 300 P297 17

Potpis:

Broj dela projekta:

E 02/25-2

Mesto i datum:

Novi Sad, januar 2025.



1.5 TEKSTULANA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS -uz IDEJNO REŠENJE (IDR)-

Za potrebe investitora *Katago, ulica Vuka Karadžića 42 iz Rume*, izrađeno je idejno rešenje za izgradnju Porodične kuće Su+P+Ps, u Vrdniku, katastarska parcela 3551, K.O. Vrdnik.

OPŠTI PODACI O LOKACIJI OBJEKTA

Planirani objekat projektuje se na kat. parceli 3551 K.O. Vrdnik, ukupne površine 7132,87m² koja je predviđena da se prepraeliše na četiri manjih građevinskih parcela kao i na internu saobraćajnicu radi zadovoljavanja planom zadatih uslova za formiranje stambenih kompleksa. Druga parcela koja je predmet ovog IDR-a je u istočnom delu postojeće parcele je pravougaonog oblika, i građevinski formirana prema važećem planu i ukupne je veličine 1022,46m². Parcela je u nagibu prema severnoj strani sa ukupnom visinskom razlikom od oko 4m na zapadnoj strani.

Predviđeno je postavljanje objekta unutar građevinske linije koja je udaljenja 10m od planirane regulacione linije sa severne strane tj. prema planiranoj internoj saobraćajnici, kao i na 4m od susedne novoplanirane parcele sa zapadne strane. Na parceli trenutno nema izgrađenih objekata.

Za novoprojektovani objekat potrebno je obezbediti nove priključke struje, VIK i gasa po uslovima javnih službi. Trenutno na parceli ne postoje priključci javnih preduzeća .

DISPOZICIJA

Na parceli je predviđena izgradnja kuće spratnosti Su+P+Ps. Objekat je slobodnostojeći i nepravilnog razuđenog parvougaonika u osnovi. Predmetna parcela ima izlaz na novu internu saobraćajnicu sa severne strane kako za kolski (3 parking mesta) tako i za pešačku komunikaciju. U zadnjem delu parcele prema jugu na sredini dvorišta parcela je projektovana sa parternim uređenjem sa poplaćanim površinama kao i sa vodenim površinama. Ujedno u dvorištu parcele su predviđene zelene površine niskog i visokog rastinja. Cela parcela prema susedima je predviđena da se pregradi žičanom ogradom. Sa južne strane parcela ima kolski pristup inetrnoj pešačkoj ulici u okviru kompleksa. Prema ulici je zidana ograda visine prema pravilniku sa kapijama za kolski i prešaki pristup.

Objekat je projektovan kao slobodno stojeći objekat. Postavljen po planskoj dokumentaciji unutar građevinske linije koja je udaljenja od 10m od planirane regulacione linije sa severne strane tj. prema planiranoj internoj saobraćajnici, kao i na 4m od susedne novoplanirane parcele sa zapadne strane.

Orijentacija fasadnih otvora dnevnih prostorija je ka jugu i istoku i severu (ulična strana). Bočna fasada prema susedu prema zapadu je sa otvorima visokog parapeta.

Pešački i kolski pristup objektu ostvaren je sa severne strane predmetne parcele. Ulaz u objekat je iz ulaznog trema.

SADRŽAJ

Projektom se planira kuća spatnosti Su+P+Ps. Suteran objekta je ispod jednog dela prizemlja. Suteran je u nameni ostave i preko centralnog stepeništa se dolazi do istog. Zbog konfiguracije terena etaža je polu ukopana i kao takva prema zepadnoj strani ima i visoko parapetni prozor. U suterenu je projektovana samo jedna prostorija. Prizemlje stambenog dela je sa izdignutom kotom poda na prizemlju na +0,10m od kote



okolnog terena. Zbog većeg nagiba parcele objekat će biti postavljen na veću kotu od nivoa interne ulice. Kuća je sa jednom stambenom jedinicom. Veličina stambenog dela je neto 217.48m² i bruto 280.70m².

Ulaz u stambeni objekat je sa prednje ulične, severne strane preko ulaznog trema. Ulazna kota objekta je +0,10m uzdignuta od kote terena objekta na nivou prizemlja. Preko ulaznog trema se pristupa ulaznom hodniku preko kojeg se može ući u ostavu. Ujedno iz ulaznog hodnika se pristupa degažmanu iz kojeg je moguće preko stepeništa popeti se na povučenu etažu objekta, pristupiti malom kupatilu kao i dnevnoj sobi sa trepezarijom i kuhinjom. Ujedno na prizemlju iz malog kupatila se može pristupiti spa kupatilu koje je orijentisano prema terasi kuće. Na prizemlju sve prostorije su orijentisane prema dvorišnoj fasadi tj. prema jugu i istoku. Ujedno iz velike dnevne sobe se pristupa kuhinji. Na povučenoj etaži objekta su spavaće sobe, veliko kupatilo kao i vešeraj. Sve sobe imaju izlaz na terasu. Svi veći otvori prostorija na povučenoj etaži su orijentisani prema dvorišnoj strani tj. prema istoku i jugu. Sa severne i zapadne strane su samo projektovani otvori tj. prozorsvetlarnik za stepenište kao i visoko parapetni prozori kupatila kao i vešeraja. Krov objekta je jednovodan na drvenoj podkonstrukciji sa nagibom krova od 6° i sa oblogom od lima i koji je sakriven iza naglašenog venca objekta.

Spratna visina stambenog dela kao na prizemlju tako i na povučenoj etaži je 280cm. U gabaritu objekta dominira visina venca od +7,50m.

MATERIJALIZACIJA I OBRADA

Konstrukcija objekta je sa nosećim zidovima i sa AB betonskim horizontalnim i vertikalnim serkažima, fundirana na kombinaciji od trakastih AB temelja sa temeljnom AB pločom sa minimalnim ukopom od 80cm. Hidroizolacija podne betonske ploče izvodi se u sistemu "kondor" hidroizolacije ili slično, na podlozi od mršavog betona, sa obaveznim podizanjem i nastavkom po vertikalnim ukopanim površinama kao i premazima na delovima AB serklaža. Hidroizolacija dela objekta sa temeljnom pločom sve izvodi sa membranama ili sličnim materijalima za podzemne etaže. Hidroizolacije izvesti u svemu po uputstvu proizvođača.

Fasadni zidovi objekta su zidani od termo bloka 25cm, sa fasadnom izolacijom i finalnom završnom obradom u vidu kontaktne fasade i kamene obloge.

Objekat je projektovan tako da zadovolji minimalne uslove o energetske efikasnosti objekata a po važećim pravilnicima iz ove oblasti. Termički omotač objekta čine fasadni zidovi, međuspratna tavanica ka negrejanom prostoru, krov iznad grejanog prostora, prozori i vrata. Svi elementi termičkog omotača su projektovani tako da proračunske vrednosti koeficijenata toplotne provodljivosti budu manje od dozvoljenih vrednosti po pravilniku U_{max} (W/m²K). Fasadna termika izvodi se od stiropora d=10cm na delu.

Unutrašnji pregradni zidovi su od opeke i/ili bloka 12cm, i 25 cm. Svi unutrašnji zidani zidovi se malterišu krečno – cementnim malterom, gletuju tri puta i premazuju poludisperzivnom bojom u tonu po izboru projektanta. Zidovi kupatila se oblažu keramičkim pločicama celom visinom zida, a u kuhinji duž radnih elemenata do visine od 160cm.

Podovi su u kombinaciji od keramičkih pločica i parketa. Izvode se kao plivajući podovi sa termoizolacijom d=5cm (u nivou stambenog dela odnosno prema proračunu EEE), PVC folijom, cem.košuljicom d=5cm, i završnom podnom oblogom po izboru – granitna keramika, parket, laminat ili sl. Obrada sokle po obimu zidova u zavisnosti od podne obloge. Na prelazu površina sa različitom podnom oblogom predvideti prelaznu lajsnu po izboru projektanta. U prostorijama sa potencijalnim kvašenjem izvesti hidroizolaciju sa podizanjem min 20cm uz obimne zidove.

Plafoni se malterišu, gletuju i boje poludisperzivnom bojom.

Krov je formiran kao dominantno jednovodan sa nagibom 6° sa krovnim pokrivačem od lima na drvenoj podkonstrukciji.

Horizontalne i vertikalne oluke za odvod atmosferske vode izvesti od čeličnog pocinkovanog lima plastificiranog u RAL tonu po izboru projektanta.

Spoljašnja građevinska stolarija – prozori i vrata su od ALU fasadne bravarije. Veličina prozora odgovara propisanim zahtevima prirodnog osvetljenja prostorija. Ugradnja portala je suvim postupkom na



unapred pripremljenu poziciju sa obimnim "slepim" štokom od čeličnih kutijastih profila ili Z-distancera. Prozori su opremljeni okretno – nagibnim okovom, visokokvalitetnim šarkama, aluminijumskom kvakom, rozetom i odgovarajućim mehanizmom za roletne ili drugi ugrađeni sistem zasenčenja. Zaptivna EPDM traka po celom obodu krila. Ispuna je od stakla - dvoslojno niskoemisiono paket (4+16+4). Zahtevani maksimalni koeficijent prolaza toplote za celu poziciju $U=1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$. Ugradnju spoljašnje okapnice izvesti od čeličnog lima plastificiranog u boji profila stolarije, a unutrašnje prozorske daske od MDF ploče 18mm (završna obrada poliuretan po RAL karti). Svi fasadni portali sa parapetom nižim od 90cm na spratu se izrađuju se sa prečkom – profilom na visini min 90cm od gotovog poda.

Unutrašnja vrata su drvena, u dimenzija prema JUS-u u zavisnosti od namene prostorija. Osnovni štok od MDF-a sa ojačanjima od špera ili punog drveta na pozicijama šarki i brave. Šupljine između zida i štoka ispunjavaju se pur penom. Štelujuće završne aplikacione pervajz lajsne od MDF-a. Ram krila vrata od punog drveta debljine 32mm, odnosno, u debljini ispune. Ispuna od ekstrudirane iverice 32mm, sa završnom obradom od MDF ploča 6mm, sa završnom obradom po izboru klijenta (poliuretan po RAL karti/ prirodni furnir). Zaptivna EPDM traka po celom obodu štoka. Okov - Vezu krila i štoka čine 3 visokokvalitetne brodske šarke. Vrata poseduju bravu sa cilindrom, aluminijumsku kvaku, rozetu i standardnu (sobnu) ključaonicu (opciono – WC brava i ključaonica).

Ulazna spoljašnja vrata – protivprovalna po izboru investitora.

Većina stambenih prostorija je prirodno osvetljena i provetrena a prostorije koje nisu one imaju ventilaciju za proventenje.

Zelene površine u parteru predviđene su za sađenje trave, niskog, srednjeg i visokog rastinja, postavljanje ukrasnog šljunka (iberlaufa) i malča. Popločane površine namenjene pristupu pešaka i vozila izvode se od betonskih – behaton ploča $d=6\text{cm}$, postavljenih u odgovarajućem sloju peska i šljunka adekvatne granulacije, i oivičene betonskim vibropresovanim ivičnjacima. Popločane površine izvesti sa padom min 1-2% prema ulici, i prema ozelenjenim površinama.

Odgovorni projektant: Andraš Lukač, master .inž.arh.

Potpis:.



1.6 NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

Suteren						
BR.	NAZIV PROSTORIJE	VRSTA PODA	POVRŠINA PODA	KOEF.	KORISNA POVRŠINA	
1	Hodnik	ker. pločice	18.49 m2	0.97	17.94 m2	
2	Stepenište	ker. pločice	7.92 m2	0.97	7.68 m2	
3	Pomoćna prostorija	ker. pločice	15.15 m2	0.97	14.70 m2	
			Ukupno bez koef.:		41.56 m2	
			Ukupno sa koef. 0.97:		40.31 m2	
Prizemlje						
BR.	NAZIV PROSTORIJE	VRSTA PODA	POVRŠINA PODA	KOEF.	KORISNA POVRŠINA	
1	Ulaz	ker. pločice	6.17 m2	0.97	5.98 m2	
2	Ostava	ker. pločice	3.18 m2	0.97	3.08 m2	
3	Kupatilo	ker. pločice	4.48 m2	0.97	4.35 m2	
4	Spa Kupatilo	ker. pločice	15.05 m2	0.97	14.60 m2	
5	Stepenište	ker. pločice	7.92 m2	0.97	7.68 m2	
6	Degažman	ker. pločice	3.79 m2	0.97	3.68 m2	
7	Kuhinja	ker. pločice	9.03 m2	0.97	8.76 m2	
8	Dnevna soba sa trpezarijom	parket	37.44 m2	0.97	36.32 m2	
			Ukupno bez koef.:		87.06 m2	
			Ukupno sa koef. 0.97:		84.45 m2	
Povučena etaža						
BR.	NAZIV PROSTORIJE	VRSTA PODA	POVRŠINA PODA	KOEF.	KORISNA POVRŠINA	
1	Hodnik	parket	9.83 m2	0.97	9.54 m2	
2	Vešeraj	ker. pločice	5.22 m2	0.97	5.06 m2	
3	Kupatilo	ker. pločice	8.58 m2	0.97	8.32 m2	
4	Soba	parket	12.68 m2	0.97	12.30 m2	
5	Soba	parket	12.67 m2	0.97	12.29 m2	
6	Soba	parket	16.76 m2	0.97	16.26 m2	
7	Terasa	ker. pločice	29.85 m2	0.97	28.95 m2	
			Ukupno bez koef.:		95.59 m2	
			Ukupno sa koef. 0.97:		92.72 m2	
ukupna neto površina sutereana:					40.31 m2	
ukupna bruto površina sutereana:					51.50 m2	
ukupna neto površina prizemlja:					84.45 m2	
ukupna bruto površina prizemlja:					102.05 m2	
ukupna neto površina povučena etaža					92.72 m2	
ukupna bruto površina povećena etaža:					127.15 m2	
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA:					217.48 m2	
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA:					280.70 m2	



URBANISTIČKI PARAMETRI:

Površina parcele = 1022,46 m²

Spratnost : Su + P + Ps (suetern, prizemlje i povučena etaža)

Broj stanova = 1

Prosek površina stanova = 217,48m²

Broj parking mesta = 3

Ukupna NETO površina = 217,48 m²

Ukupna NETO nadzemna površina = 177,17 m²

Ukupna BRUTO površina prizemlja = 102,05 m²

Ukupna BRUTO nadzemna površina = 229,20 m²

BRGP = 280,70 m²

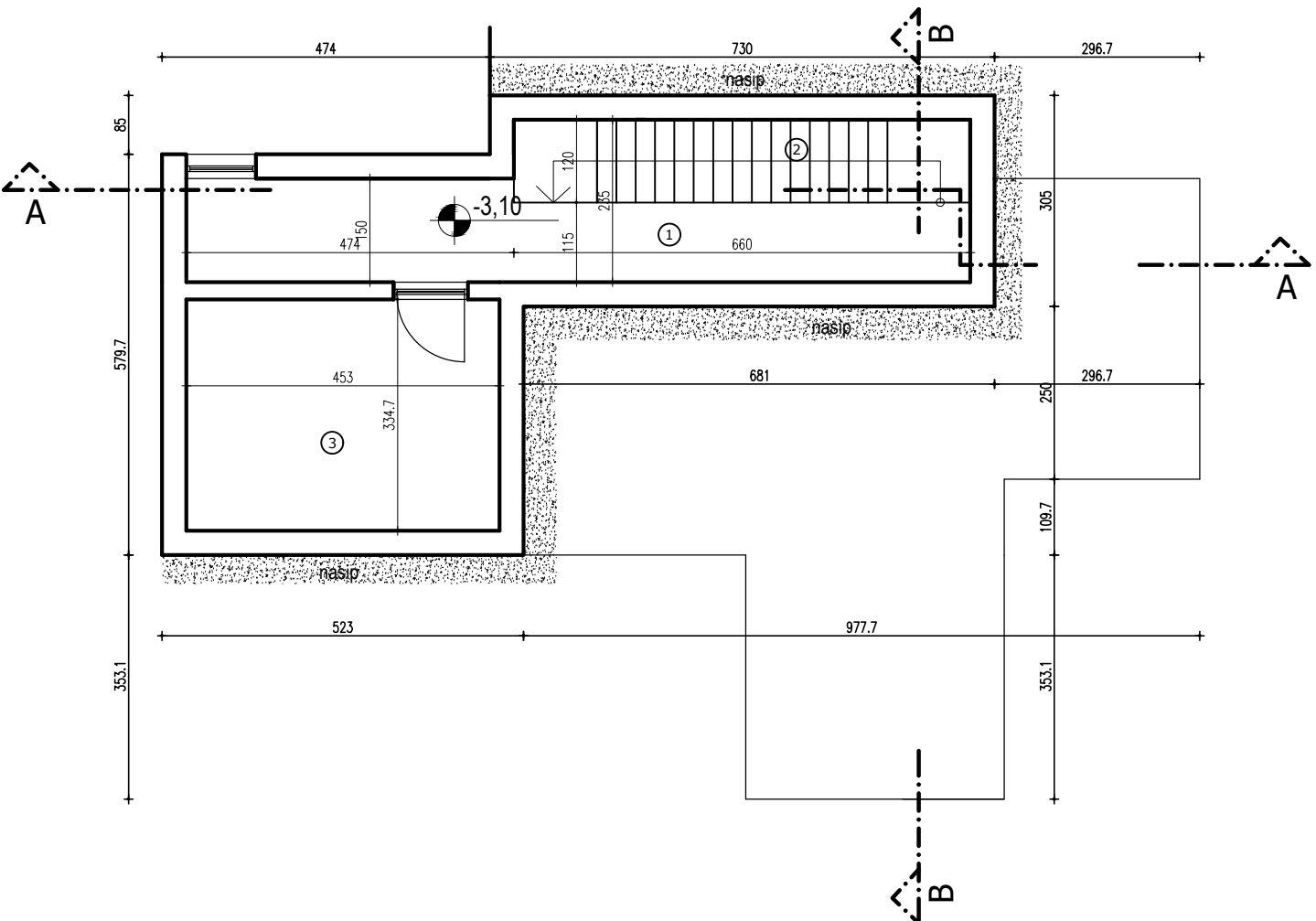
Indeks izgrađenosti = 0,22

Indeks zauzetosti = 9,98%

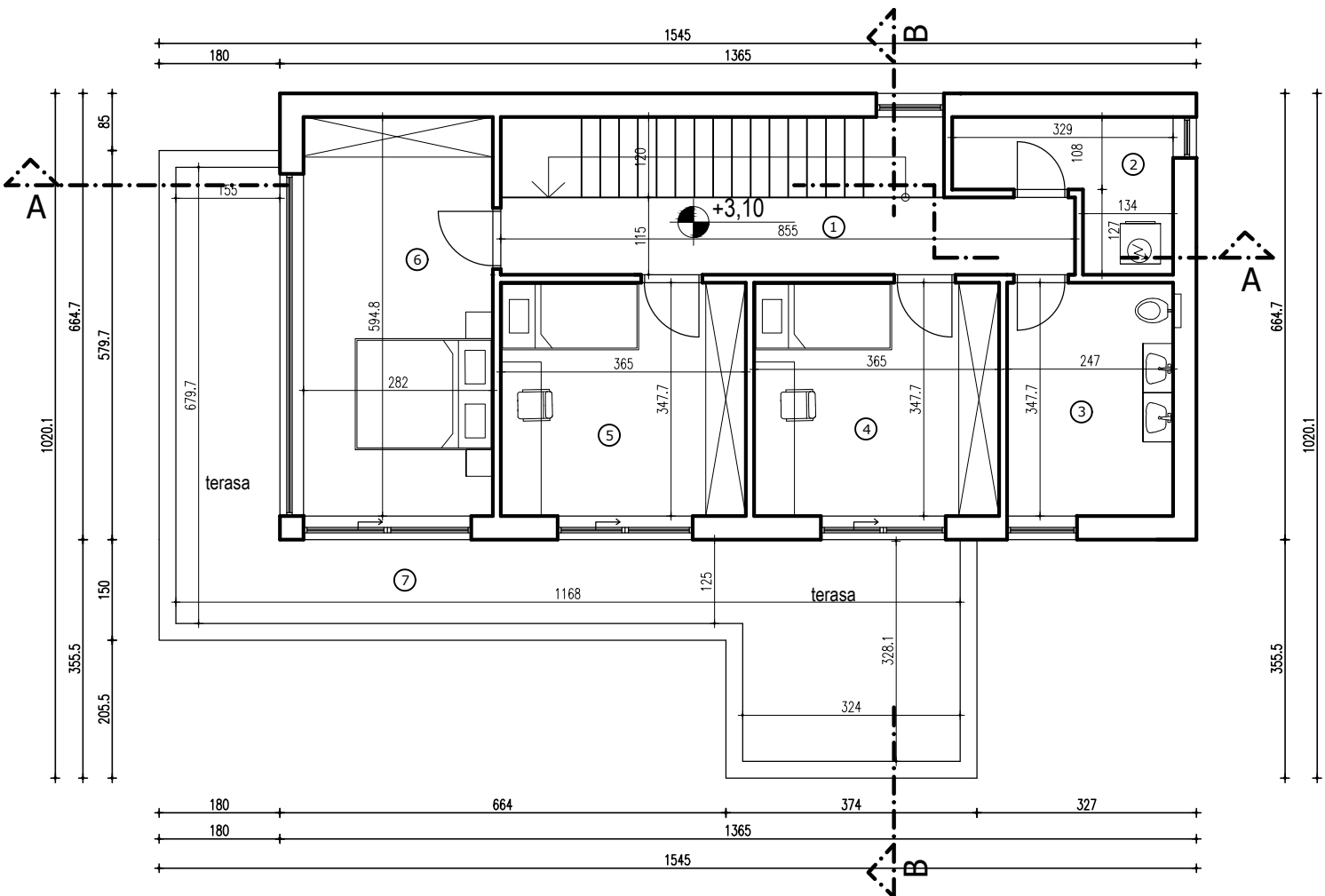
Zelene površine = 51%



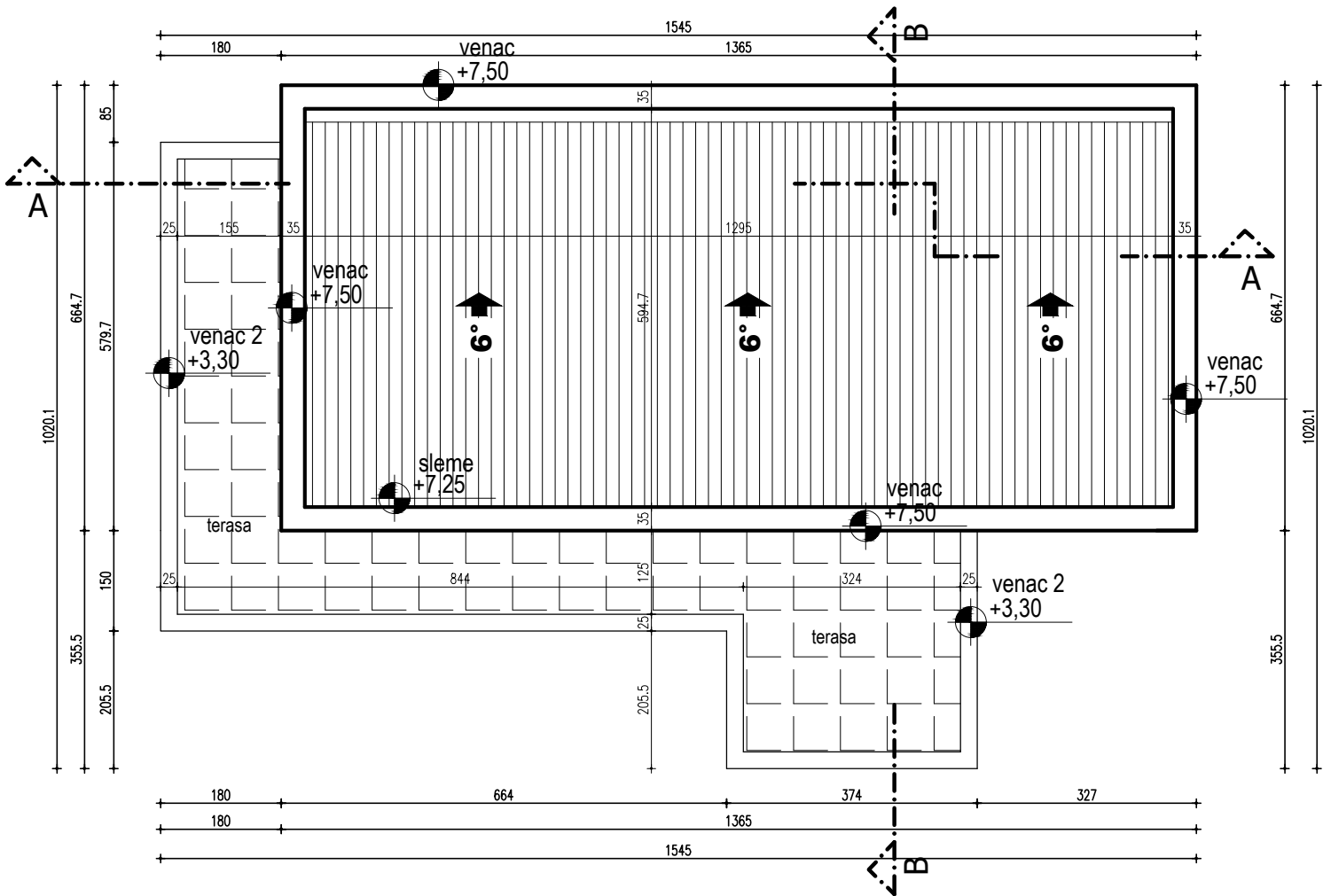
1.7 GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



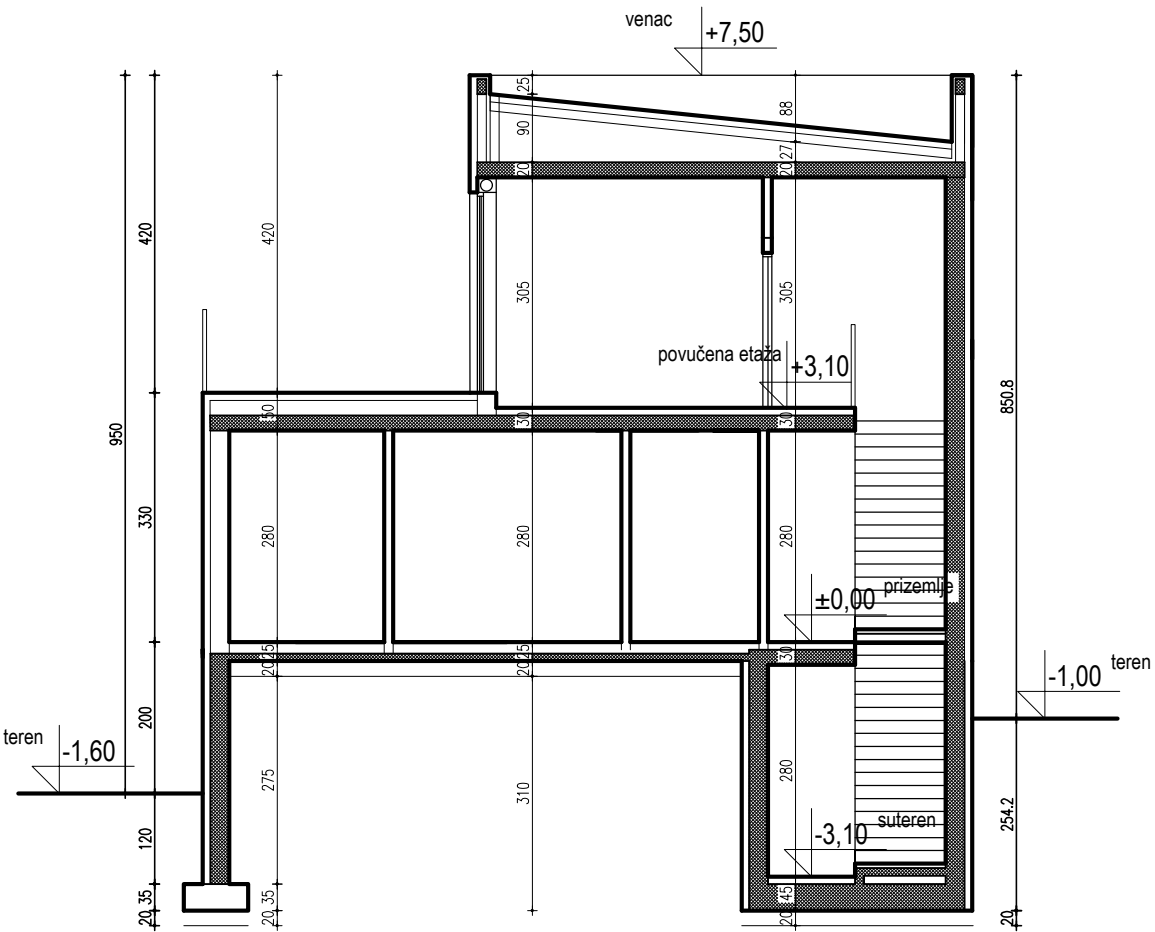
investitor	KATAGO,	OSNOVA SUTERENA	
objekat	Vukša Karadžića 42, Ruma		
odjelak	Porodična kuća P+P+S	odg. projektant	Andraš Lukac, mast inž. arh. br. licence 300 P297/17
vrsta gradnje	3551 KO Vrdnik	razmera	R 1:100
ozn. vr. teh. dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	IDR 0. - Glavna sveska	E 02/25-2	LAMDA GROUP, Novi Sad
			mart 2025
			2.1



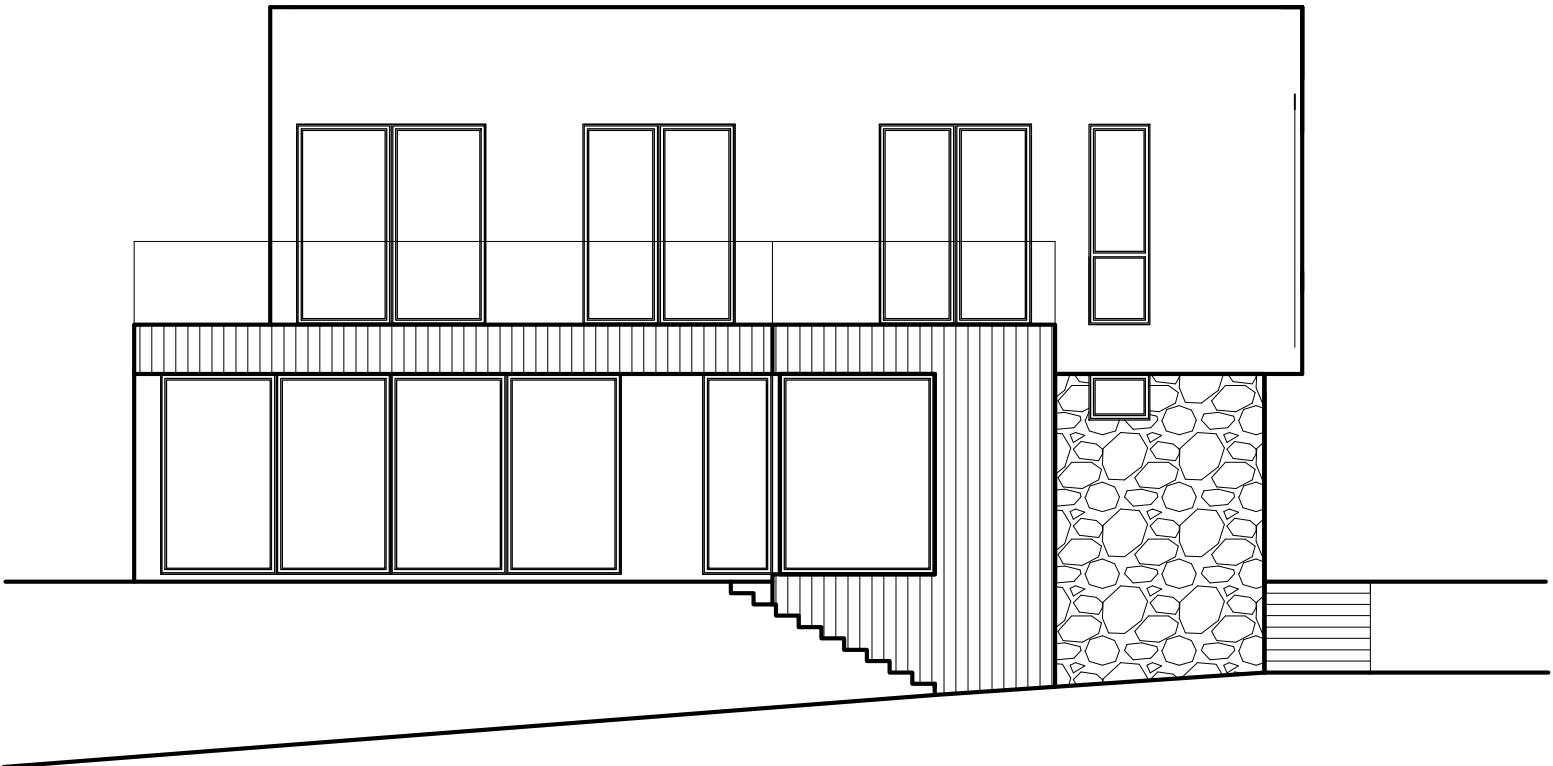
investitor	KATAGO, Vuka Karadžića 42, Ruma	OSNOVA POVIJESNE ETIŽE	
objekat	Porodična kuća P+P5	odg. projektant	Andrija Lukac, inž. arh. br. licence 300 P297/17
mesto gradnje	3551 KO Vrdnik	razmera	R 1:100
ozn.vr:tehn.dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	IDR 0. - Glavna sveska	E 02/25-2	LAMDA GROUP, Novi Sad
			mart 2025



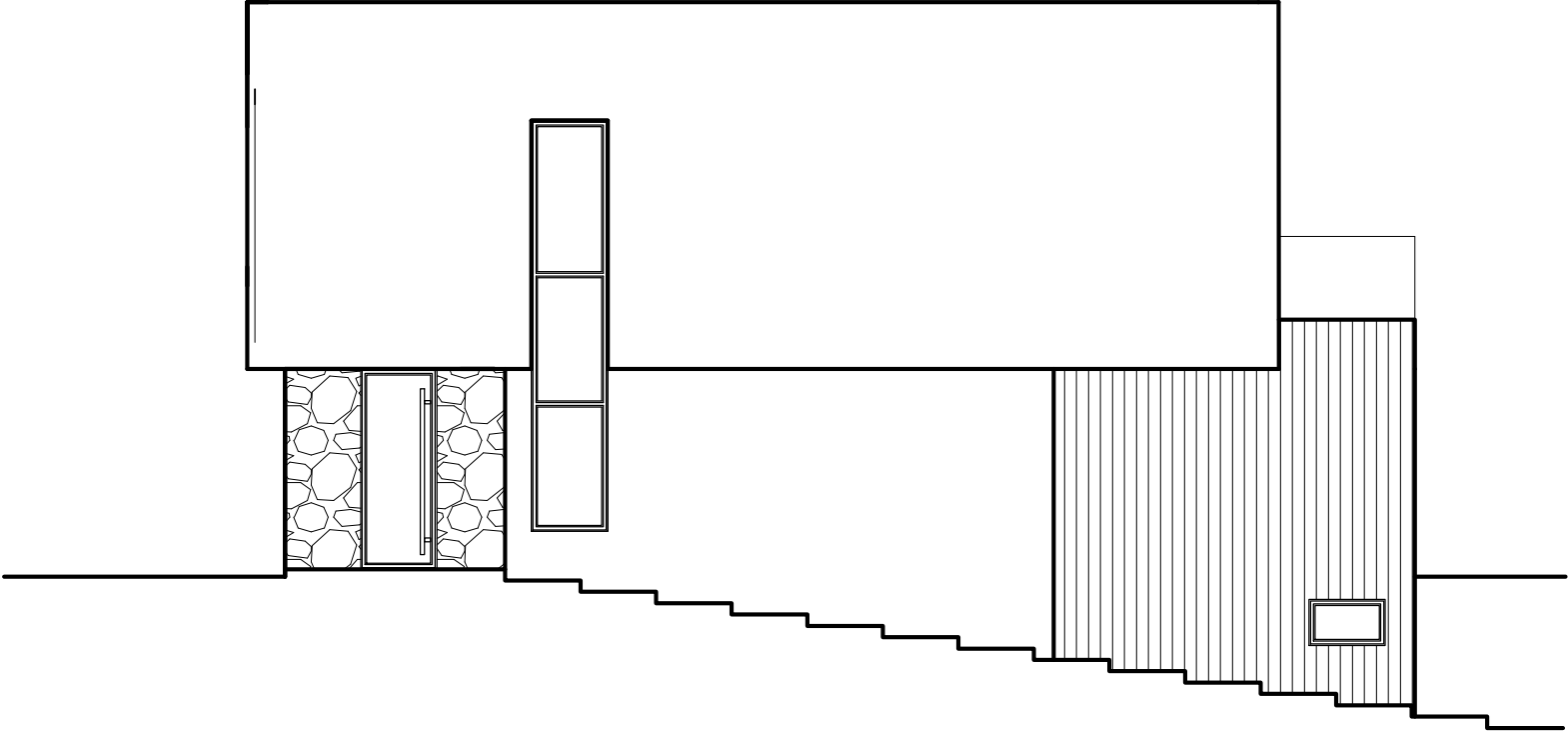
investitor	KATAGO,	odg. projektant	OSNOVA POVIJUČENE ETAŽE
objekat	Vuoka Karadžića 42, Ruma	razmera	Andrija Lukac, inž. arh.
mesto gradnje	Porodična kuća P+P5		br. licence 300 P297/17
ozn. vr. teh. dokumentacije	3551 KO Vrdnik		R 1:100
ozn. i naz. dela projekta	IDR	E 02/25-2	LAMDA GROUP, Novi Sad
	0. - Glavna sveska		mart 2025
			2.4



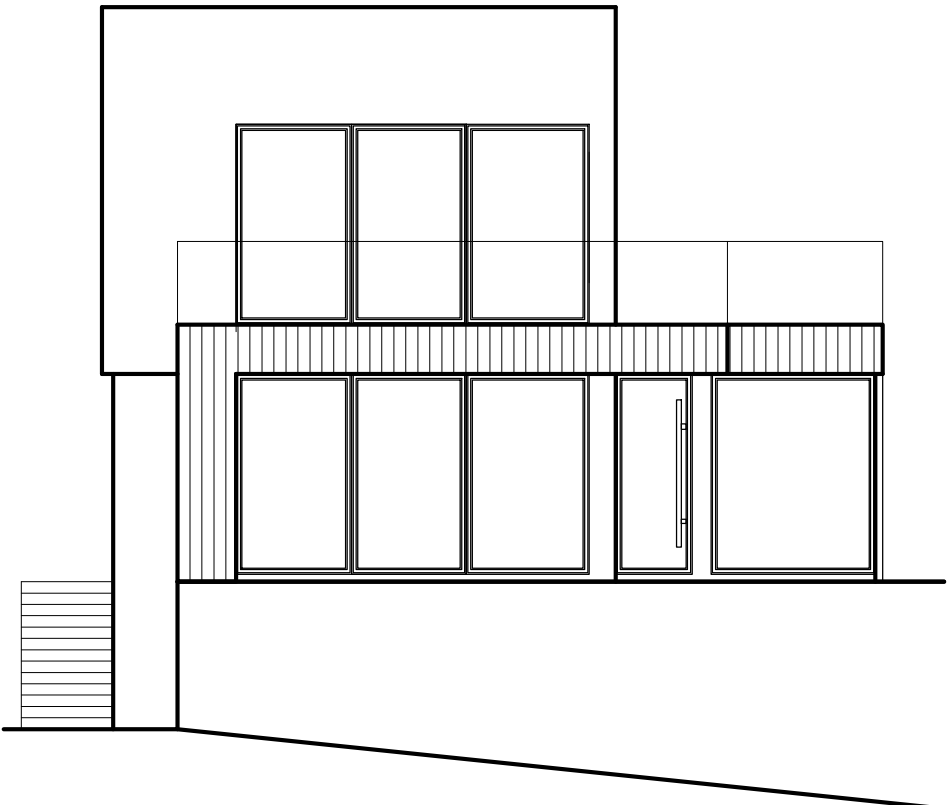
investitor	KATAGO, Vuka Karadžića 42, Ruma	PRESEK B-B	
objekat	Porodična kuća P+PS	odg. projektant	Andraš Lukac, mast inž. arh. br. licence 300 P297/17
mesto gradnje	3551 KO Vrdnik	razmera	R 1:100
ozn.vr:tehn.dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	IDR 0. - Glavna sveska	E 02/25-2	LAMDA GROUP, Novi Sad
			mart 2025
			2.6



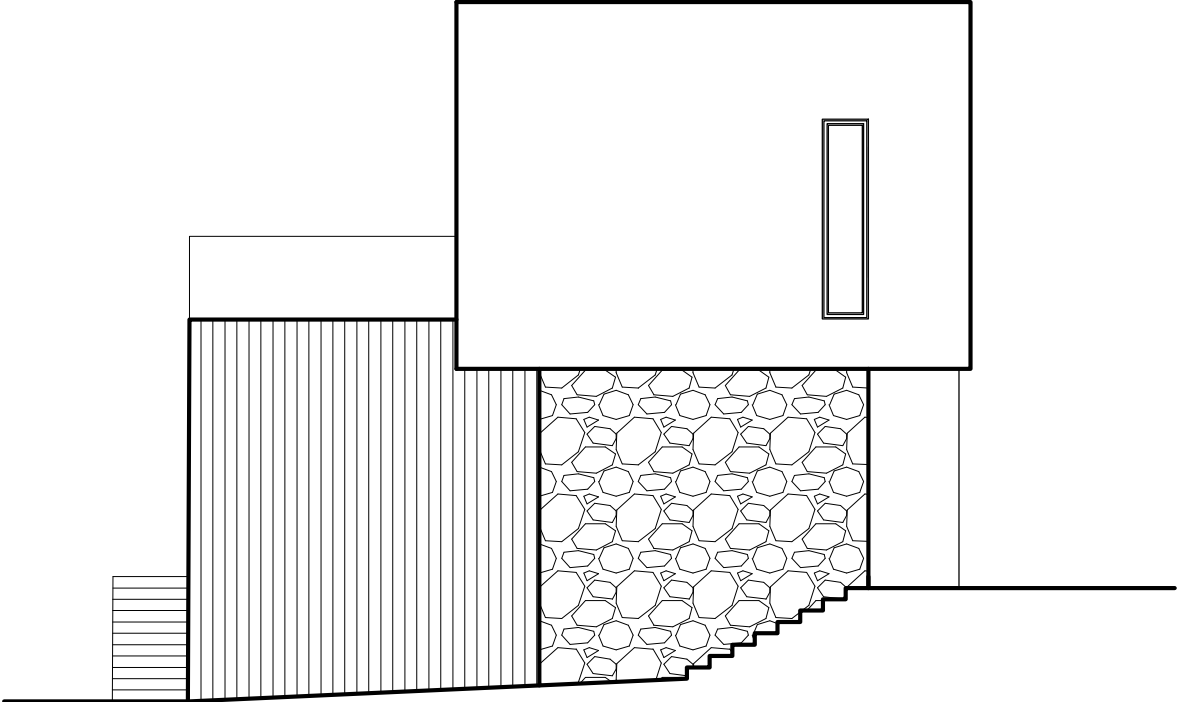
investitor	KATAGO, Vuka Karadžića 42, Ruma	FASADA - JUGOISTOČNA	
objekat	Porodična kuća P+PS	odg. projektant	Andraš Lukac, mast inž. arh. br. licence 300 P297 17
mesto gradnje	3551 KO Vrdnik	razmera	R 1:100
ozn.vr:tehn.dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	IDR 0. - Glavna sveska	E 02/25-2	LAMDA GROUP, Novi Sad
			mart 2025
			2.7



investitor	KATAGO, Vuka Karadžića 42, Ruma	FASADA - SEVEROZAPAD	
objekat	Porodična kuća P+PS	odg. projektant	Andraš Lukac, mast linž. arh. br. licence 300 P297 17
mesto gradnje	3551 KO Vrdnik	razmera	R 1:100
ozn.vr:tehn.dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	IDR 0. - Glavna sveska	E 02/25-2	LAMDA GROUP, Novi Sad
			mart 2025
			2.8



investitor	KATAGO, Vuka Karadžića 42, Ruma	FASADA JUGOZAPAD	
objekat	Porodična kuća P+PS	odg. projektant	Andraš Lukac, mast inž. arh. br. licence 300 P297 17
mesto gradnje	3551 KO Vrđnik	razmera	R 1:100
ozn.vr:tehn.dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	IDR 0. - Glavna sveska	E 02/25-2	LAMDA GROUP, Novi Sad
			mart 2025
			2.9



investitor	KATAGO, Vuka Karadžića 42, Ruma	FADADA SEVEROJUG		
objekat	Porodična kuća P+PS	odg. projektant	Andraš Lukac, mast inž. arh. br. licence 300 P297 17	
mesto gradnje	3551 KO Vrđnik	razmera	R 1:100	mart 2025
ozn.vr:tehn.dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	IDR 0. - Glavna sveska	E 02/25-2	LAMDA GROUP, Novi Sad	2.10



1.1. NASLOVNA STRANA

1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor: Katago, Vuka Karadžića 42 , Ruma

Objekat: Porodična kuća Su+P+Ps
br. katastarske parcele: 3551
Katastarska opština: Vrdnik

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR Idejno rešenje

Za građenje / izvođenje radova: Nova gradnja

Projektant: Lamda Group doo, Somborska 19 – lokal 1, 21000 Novi Sad

Odgovorno lice projektanta: Andraš Lukač

Potpis:

Glavni projektant: Andraš Lukač mast.inž.arh.
Broj licence: 300 P297 17
Potpis:

Projektanti saradnici:
Radonja Dabetić, mast.inž.arh.
Ivana Maksimović, mast.inž.arh.
Monika Borbaš, mast.inž.arh.
Danijela Čalić mast.inž.arh.
Dušan Lilić, mast.inž.arh.
Kristijan Knežević, mast.inž.arh.
Jasna Malešević, mast.inž.arh.
Dragana Banjanin Lapčević mast.inž.arh

Broj tehničke dokumentacije: E 02/25-3
Mesto i datum: Novi Sad, januar 2025.



1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

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



1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Na osnovu člana 128 Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13—odluka US, 50/2013—odluka US, 98/2013—odluka US, 132/14 i 145/14, 83/18, 31/19 i 37/19, 09/2020, 52/21, i 62/23) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/2023) kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

Za izradu IDEJNOG REŠENJA za izgradnju Porodične kuće Su+P+Ps u Vrdniku na katastarskoj parcela 3551, K.O. Vrdnik, određuje se:

Andraš Lukač, dipl.inž.arh...... 300 P297 17

Projektant: Lamda Group doo
Somborska 19-lokal 1, 21000 Novi Sad

Odgovorno lice/zastupnik: Andraš Lukač, dipl.inž.arh.

Potpis:

Broj dela projekta: E 02/25-3
Mesto i datum: Novi Sad, januar 2025.



1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Glavni projektant IDEJNOG REŠENJA za izgradnju Porodične kuće Su+P+Ps u Vrdniku na katastarskoj parcela 3551, K.O. Vrdnik,

Andraš Lukač, dipl.inž.arh.

IZJAVLJUJEM

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

Odgovorni projektant: Andraš Lukač dipl.inž.arh.

Broj licence: 300 P297 17

Potpis:

Broj dela projekta: E 02/25-3
Mesto i datum: Novi Sad, januar 2025.



1.5 TEKSTULANA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS -uz IDEJNO REŠENJE (IDR)-

Za potrebe investitora *Katago, ulica Vuka Karadžića 42 iz Rume*, izrađeno je idejno rešenje za izgradnju Porodične kuće Su+P+Ps, u Vrdniku, katastarska parcela 3551, K.O. Vrdnik.

OPŠTI PODACI O LOKACIJI OBJEKTA

Planirani objekat projektuje se na kat. parceli 3551 K.O. Vrdnik, ukupne površine 7132,87m² koja je predviđena da se prepraeliše na četiri manjih građevinskih parcela kao i na internu saobraćajnicu radi zadovoljavanja planom zadatih uslova za formiranje stambenih kompleksa. treća parcela koja je predmet ovog IDR-a je u srednjem delu postojeće parcele je pravougaonog oblika, i građevinski formirana prema važećem planu i ukupne je veličine 1020,74m². Parcela je u nagibu prema severnoj strani sa ukupnom visinskom razlikom od oko 5m na zapadnoj strani.

Predviđeno je postavljanje objekta unutar građevinske linije koja je udaljenja 10m od planirane regulacione linije sa severne strane tj. prema planiranoj internoj saobraćajnici, kao i na 4m od susedne novoplanirane parcele sa zapadne strane. Na parceli trenutno nema izgrađenih objekata.

Za novoprojektovani objekat potrebno je obezbediti nove priključke struje, VIK i gasa po uslovima javnih službi. Trenutno na parceli ne postoje priključci javnih preduzeća .

DISPOZICIJA

Na parceli je predviđena izgradnja kuće spratnosti Su+P+Ps. Objekat je slobodnostojeći i nepravilnog razuđenog parvougaonika u osnovi. Predmetna parcela ima izlaz na novu internu saobraćajnicu sa severne strane kako za kolski (3 parking mesta) tako i za pešačku komunikaciju. U zadnjem delu parcele prema jugu na sredini dvorišta parcela je projektovana sa parternim uređenjem sa poplaćanim površinama kao i sa vodenim površinama. Ujedno u dvorištu parcele su predviđene zelene površine niskog i visokog rastinja. Cela parcela prema susedima je predviđena da se pregradi žičanom ogradom. Sa južne strane parcela ima kolski pristup inetrnoj pešačkoj ulici u okviru kompleksa. Prema ulici je zidana ograda visine prema pravilniku sa kapijama za kolski i prešaki pristup.

Objekat je projektovan kao slobodno stojeći objekat. Postavljen po planskoj dokumentaciji unutar građevinske linije koja je udaljenja od 10m od planirane regulacione linije sa severne strane tj. prema planiranoj internoj saobraćajnici, kao i na 4m od susedne novoplanirane parcele sa zapadne strane.

Orijentacija fasadnih otvora dnevnih prostorija je ka jugu i istoku i severu (ulična strana). Bočna fasada prema susedu prema zapadu je sa otvorima visokog parapeta.

Pešački i kolski pristup objektu ostvaren je sa severne strane predmetne parcele. Ulaz u objekat je iz ulaznog trema.

SADRŽAJ

Projektom se planira kuća spatnosti Su+P+Ps. Suteran objekta je ispod jednog dela prizemlja. Suteran je u nameni ostave i preko centralnog stepeništa se dolazi do istog. Zbog konfiguracije terena etaža je polu ukopana i kao takva prema zepadnoj strani ima i visoko parapetni prozor. U suterenu je projektovana samo jedna prostorija. Prizemlje stambenog dela je sa izdignutom kotom poda na prizemlju na +0,10m od kote



okolnog terena. Zbog većeg nagiba parcele objekat će biti postavljen na veću kotu od nivoa interne ulice. Kuća je sa jednom stambenom jedinicom. Veličina stambenog dela je neto 190.76m² i bruto 248.56m².

Ulaz u stambeni objekat je sa prednje ulične, severne strane preko ulaznog trema. Ulazna kota objekta je +0,10m uzdignuta od kote terena objekta na nivou prizemlja. Preko ulaznog trema se pristupa ulaznom hodniku preko kojeg se može ući u malo kupatilo kao i ostavu. Ujedno iz ulaznog hodnika se pristupa degažmanu iz kojeg je moguće preko stepeništa popeti se na povučenu etažu objekta kao i dnevnoj sobi sa trepezarijom i kuhinjom. Ujedno na prizemlju iz malog kupatila se može pristupiti spa kupatilu koje je orijentisano prema terasi kuće. Na prizemlju sve prostorije su orijentisane prema dvorišnoj fasadi tj. prema jugu i istoku. Ujedno iz velike dnevne sobe se pristupa kuhinji. Na povučenoj etaži objekta su spavaće sobe, veliko kupatilo kao i vešeraj. Sve sobe imaju izlaz na terasu. Svi veći otvori prostorija na povučenoj etaži su orijentisani prema dvorišnoj strani tj. prema istoku i jugu. Sa severne i zapadne strane su samo projektovane otvori tj. prozor-svetlarnik za stepenište kao i visoko parapetni prozori kupatila kao i vešeraja. Krov objekta je dvovodan na drvenoj podkonstrukciji sa nagibom krova od 6° i sa oblogom od lima i koji je sakriven iza naglašenog venca objekta.

Spratna visina stambenog dela kao na prizemlju tako i na povučenoj etaži je 280cm. U gabaritu objekta dominira visina venca od +7,50m.

MATERIJALIZACIJA I OBRADA

Konstrukcija objekta je sa nosećim zidovima i sa AB betonskim horizontalnim i vertikalnim serkažima, fundirana na kombinaciji od trakastih AB temelja sa temeljnom AB pločom sa minimalnim ukopom od 80cm. Hidroizolacija podne betonske ploče izvodi se u sistemu "kondor" hidroizolacije ili slično, na podlozi od mršavog betona, sa obaveznim podizanjem i nastavkom po vertikalnim ukopanim površinama kao i premazima na delovima AB serklaža. Hidroizolacija dela objekta sa temeljnom pločom sve izvodi sa membranama ili sličnim materijalima za podzemne etaže. Hidroizolacije izvesti u svemu po uputstvu proizvođača.

Fasadni zidovi objekta su zidani od termo bloka 25cm, sa fasadnom izolacijom i finalnom završnom obradom u vidu kontaktne fasade i kamene obloge.

Objekat je projektovan tako da zadovolji minimalne uslove o energetske efikasnosti objekata a po važećim pravilnicima iz ove oblasti. Termički omotač objekta čine fasadni zidovi, međuspratna tavanica ka negrejanom prostoru, krov iznad grejanog prostora, prozori i vrata. Svi elementi termičkog omotača su projektovani tako da proračunske vrednosti koeficijentata toplotne provodljivosti budu manje od dozvoljenih vrednosti po pravilniku U_{max} (W/m²K). Fasadna termika izvodi se od stiropora d=10cm na delu.

Unutrašnji pregradni zidovi su od opeke i/ili bloka 12cm, i 25 cm. Svi unutrašnji zidani zidovi se malterišu krečno – cementnim malterom, gletuju tri puta i premazuju poludisperzivnom bojom u tonu po izboru projektanta. Zidovi kupatila se oblažu keramičkim pločicama celom visinom zida, a u kuhinji duž radnih elemenata do visine od 160cm.

Podovi su u kombinaciji od keramičkih pločica i parketa. Izvode se kao plivajući podovi sa termoizolacijom d=5cm (u nivou stambenog dela odnosno prema proračunu EEE), PVC folijom, cem. košuljicom d=5cm, i završnom podnom oblogom po izboru – granitna keramika, parket, laminat ili sl. Obrada sokle po obimu zidova u zavisnosti od podne obloge. Na prelazu površina sa različitim podnom oblogom predvideti prelaznu lajsnu po izboru projektanta. U prostorijama sa potencijalnim kvašenjem izvesti hidroizolaciju sa podizanjem min 20cm uz obimne zidove.

Plafoni se malterišu, gletuju i boje poludisperzivnom bojom.

Krov je formiran kao dominantno dvovodan sa nagibom 6° sa krovim pokrivačem od lima na drvenoj podkonstrukciji.

Horizontalne i vertikalne oluke za odvod atmosferske vode izvesti od čeličnog pocinkovanog lima plastificiranog u RAL tonu po izboru projektanta.

Spoljašnja građevinska stolarija – prozori i vrata su od ALU fasadne bravarije. Veličina prozora odgovara propisanim zahtevima prirodnog osvetljenja prostorija. Ugradnja portala je suvim postupkom na



unapred pripremljenu poziciju sa obimnim "slepim" štokom od čeličnih kutijastih profila ili Z-distancera. Prozori su opremljeni okretno – nagibnim okovom, visokokvalitetnim šarkama, aluminijumskom kvakom, rozetom i odgovarajućim mehanizmom za roletne ili drugi ugrađeni sistem zasenčenja. Zaptivna EPDM traka po celom obodu krila. Ispuna je od stakla - dvoslojno niskoemisiono paket (4+16+4). Zahtevani maksimalni koeficijent prolaza toplote za celu poziciju $U=1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$. Ugradnju spoljašnje okapnice izvesti od čeličnog lima plastificiranog u boji profila stolarije, a unutrašnje prozorske daske od MDF ploče 18mm (završna obrada poliuretan po RAL karti). Svi fasadni portali sa parapetom nižim od 90cm na spratu se izrađuju se sa prečkom – profilom na visini min 90cm od gotovog poda.

Unutrašnja vrata su drvena, u dimenzija prema JUS-u u zavisnosti od namene prostorija. Osnovni štok od MDF-a sa ojačanjima od špera ili punog drveta na pozicijama šarki i brave. Šupljine između zida i štoka ispunjavaju se pur penom. Štelujuće završne aplikacione pervajz lajsne od MDF-a. Ram krila vrata od punog drveta debljine 32mm, odnosno, u debljini ispune. Ispuna od ekstrudirane iverice 32mm, sa završnom obradom od MDF ploča 6mm, sa završnom obradom po izboru klijenta (poliuretan po RAL karti/ prirodni furnir). Zaptivna EPDM traka po celom obodu štoka. Okov - Vezu krila i štoka čine 3 visokokvalitetne brodske šarke. Vrata poseduju bravu sa cilindrom, aluminijumsku kvaku, rozetu i standardnu (sobnu) ključaonicu (opciono – WC brava i ključaonica).

Ulazna spoljašnja vrata – protivprovalna po izboru investitora.

Većina stambenih prostorija je prirodno osvetljena i provetrena a prostorije koje nisu one imaju ventilaciju za provertenje.

Zelene površine u parteru predviđene su za sađenje trave, niskog, srednjeg i visokog rastinja, postavljanje ukrasnog šljunka (iberlaufa) i malča. Popločane površine namenjene pristupu pešaka i vozila izvode se od betonskih – behaton ploča $d=6\text{cm}$, postavljenih u odgovarajućem sloju peska i šljunka adekvatne granulacije, i oivičene betonskim vibropresovanim ivičnjacima. Popločane površine izvesti sa padom min 1-2% prema ulici, i prema ozelenjenim površinama.

Odgovorni projektant: Andraš Lukač, master .inž.arh.

Potpis:.



1.6 NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

Suteren						
BR.	NAZIV PROSTORIJE	VRSTA PODA	POVRŠINA PODA	KOEF.	KORISNA POVRŠINA	
1	Hodnik	ker. pločice	7.47 m2	0.97	7.25 m2	
2	Stepenište	ker. pločice	7.24 m2	0.97	7.02 m2	
3	Pomoćna prostorija	ker. pločice	17.84 m2	0.97	17.30 m2	
			Ukupno bez koef.:		32.55 m2	
			Ukupno sa koef. 0.97:		31.57 m2	
Prizemlje						
BR.	NAZIV PROSTORIJE	VRSTA PODA	POVRŠINA PODA	KOEF.	KORISNA POVRŠINA	
1	Ulaz	ker. pločice	5.57 m2	0.97	5.40 m2	
2	Ostava	ker. pločice	1.79 m2	0.97	1.74 m2	
3	Kupatilo	ker. pločice	5.30 m2	0.97	5.14 m2	
4	Spa Kupatilo	ker. pločice	14.41 m2	0.97	13.98 m2	
5	Stepenište	ker. pločice	7.24 m2	0.97	7.02 m2	
6	Degažman	ker. pločice	3.19 m2	0.97	3.09 m2	
7	Kuhinja	ker. pločice	9.46 m2	0.97	9.18 m2	
8	Dnevna soba sa trpezarijom	parket	37.20 m2	0.97	36.08 m2	
			Ukupno bez koef.:		84.16 m2	
			Ukupno sa koef. 0.97:		81.64 m2	
Povučena etaža						
BR.	NAZIV PROSTORIJE	VRSTA PODA	POVRŠINA PODA	KOEF.	KORISNA POVRŠINA	
1	Hodnik	parket	6.30 m2	0.97	6.11 m2	
2	Vešeraj	ker. pločice	4.22 m2	0.97	4.09 m2	
3	Kupatilo	ker. pločice	5.70 m2	0.97	5.53 m2	
4	Soba	parket	15.96 m2	0.97	15.48 m2	
5	Soba	parket	11.53 m2	0.97	11.18 m2	
6	Soba	parket	13.57 m2	0.97	13.16 m2	
7	Terasa	ker. pločice	22.67 m2	0.97	21.99 m2	
			Ukupno bez koef.:		79.95 m2	
			Ukupno sa koef. 0.97:		77.55 m2	
ukupna neto površina suterena:					31.57 m2	
ukupna bruto površina suterena:					37.65 m2	
ukupna neto površina prizemlja:					81.64 m2	
ukupna bruto površina prizemlja:					102.01 m2	
ukupna neto površina povučene etaže:					77.55 m2	
ukupna bruto površina povučene etaže:					108.75 m2	
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA:					190.76 m2	
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA:					248.41 m2	



URBANISTIČKI PARAMETRI:

Površina parcele = 1020,74m²

Spratnost : Su+P + Ps (suteran, prizemlje i povučena etaža)

Broj stanova = 1

Prosek površina stanova = 190,76m²

Broj parking mesta = 3

Ukupna NETO površina = 190,76 m²

Ukupna NETO nadzemna površina = 159,19 m²

Ukupna BRUTO površina prizemlja = 102,01 m²

Ukupna BRUTO nadzemna površina = 210,76 m²

BRGP = 248,41 m²

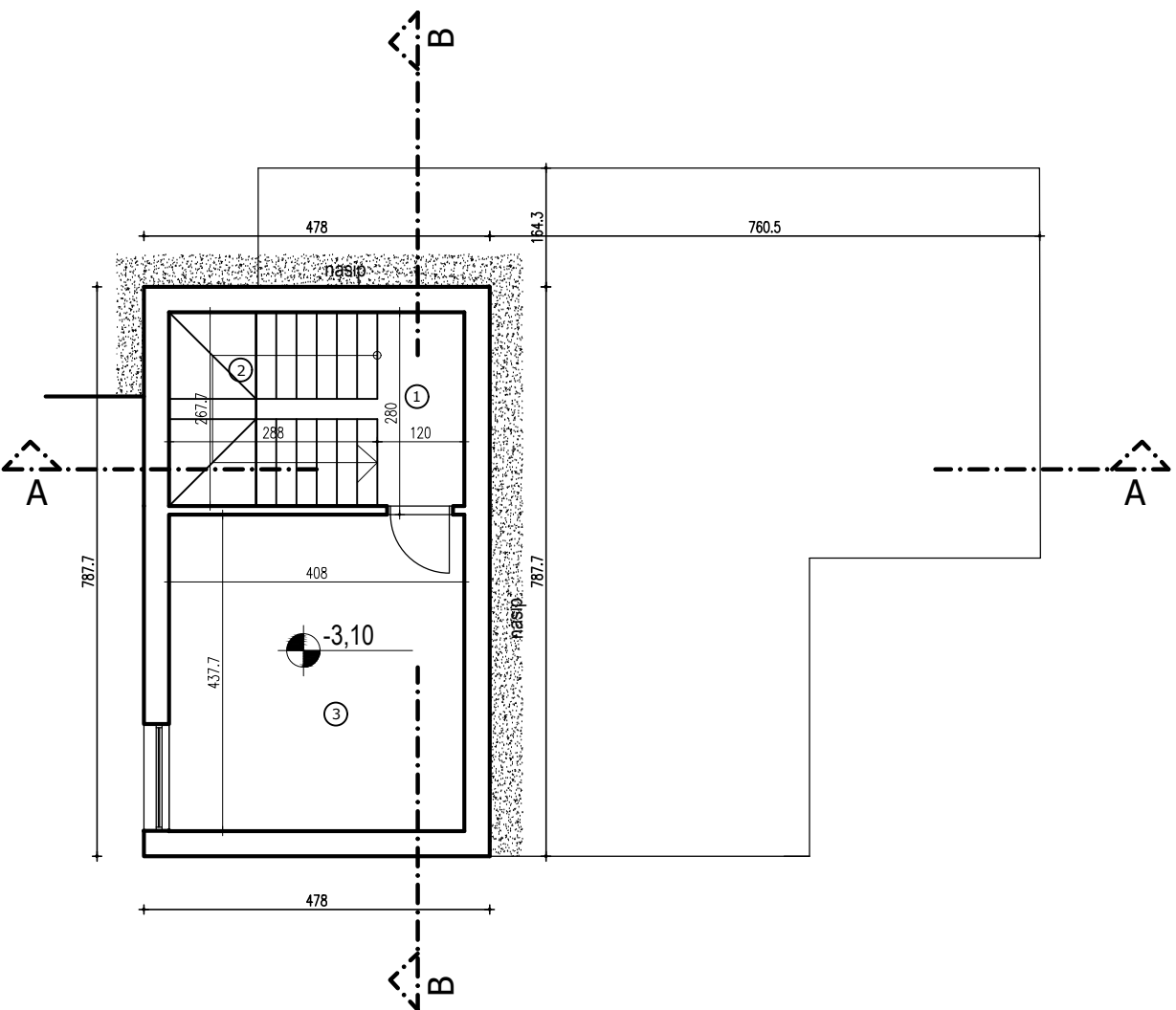
Indeks izgrađenosti = 0,21

Indeks zauzetosti = 9,99%

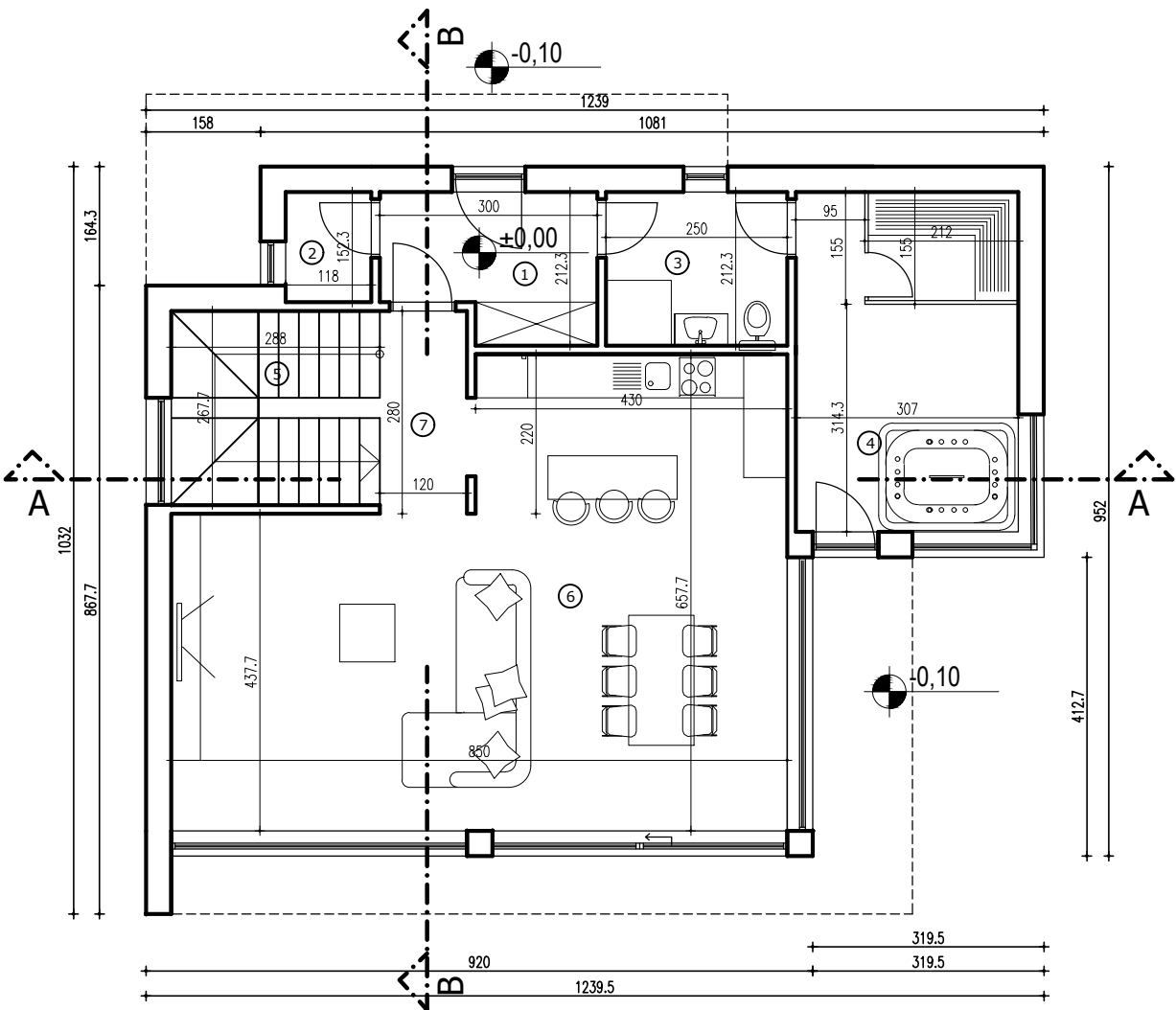
Zelene površine = 49%



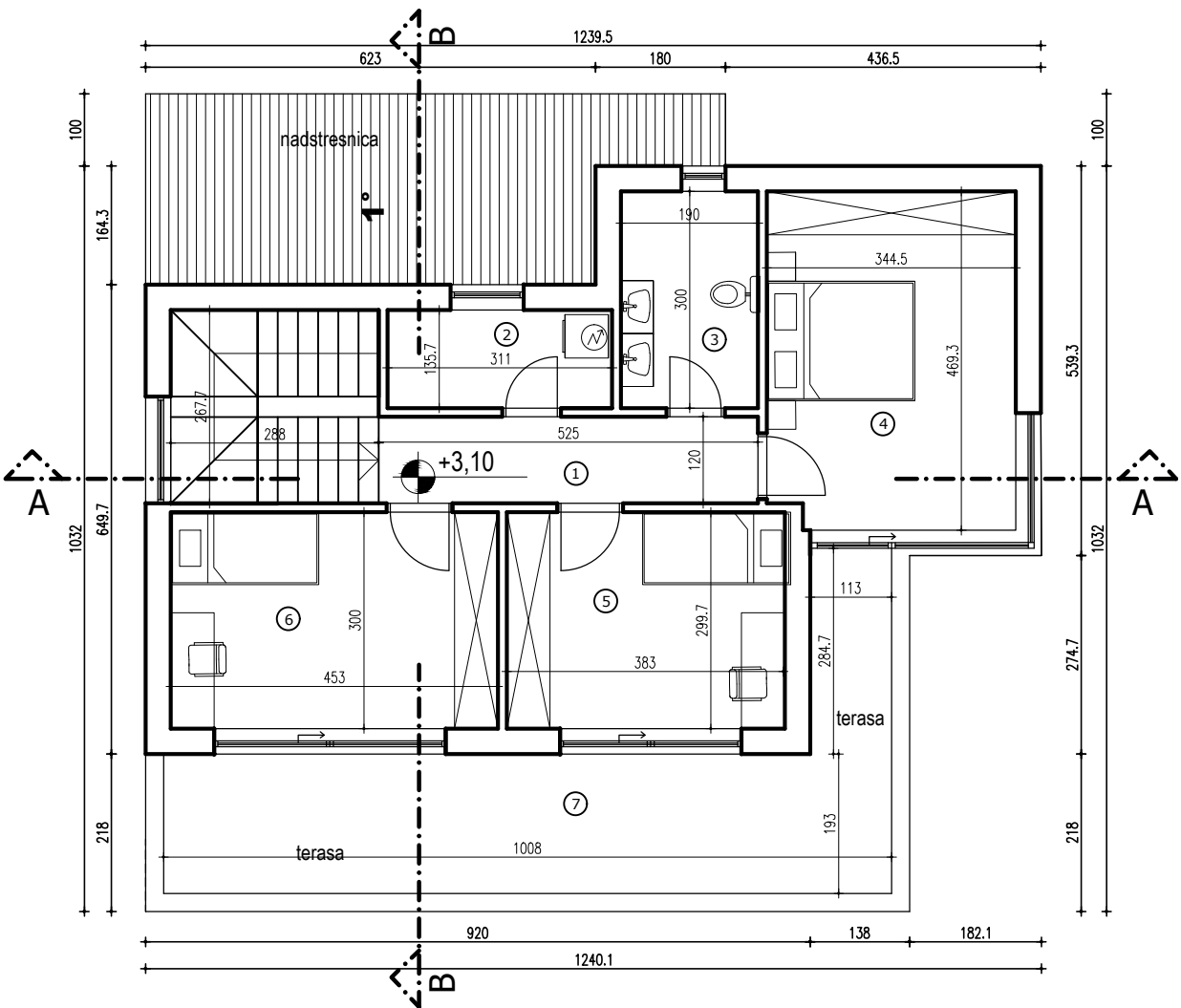
1.7 GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



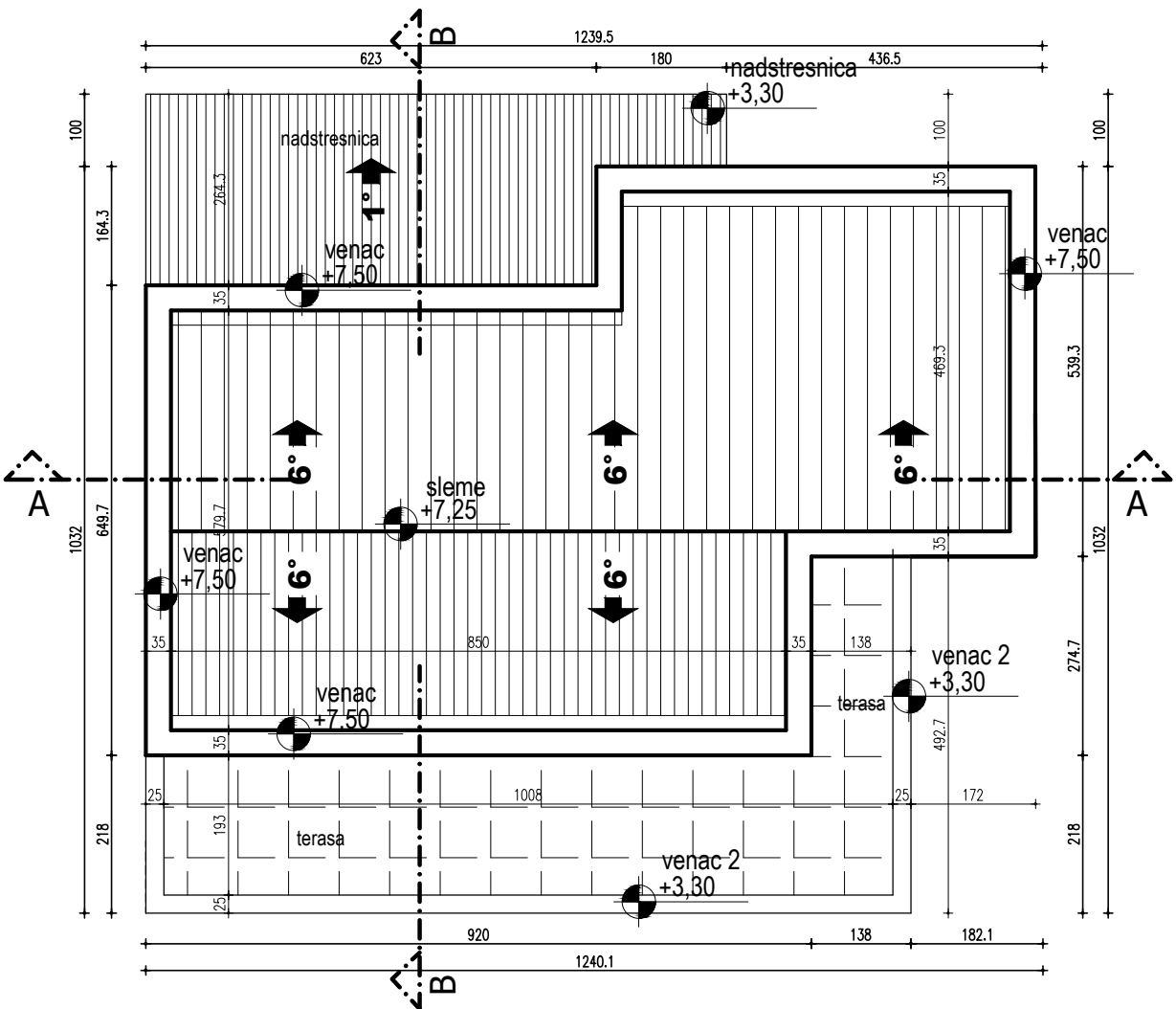
investitor	KATAGO, Vuka Karadžića 42, Ruma	OSNOVA SUTERENA	
objekat	Porodična kuća P+P5	odg. projektant	Andraš Lukac, mast linž. arh. br. licence 300 P297 17
mesto gradnje	3551 KO Vrđnik	razmera	R 1:100
ozn.vr:tehn.dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	IDR 0. - Glavna sveska	E 02/25-3	LAMDA GROUP, Novi Sad
			3.1
		mart 2025	



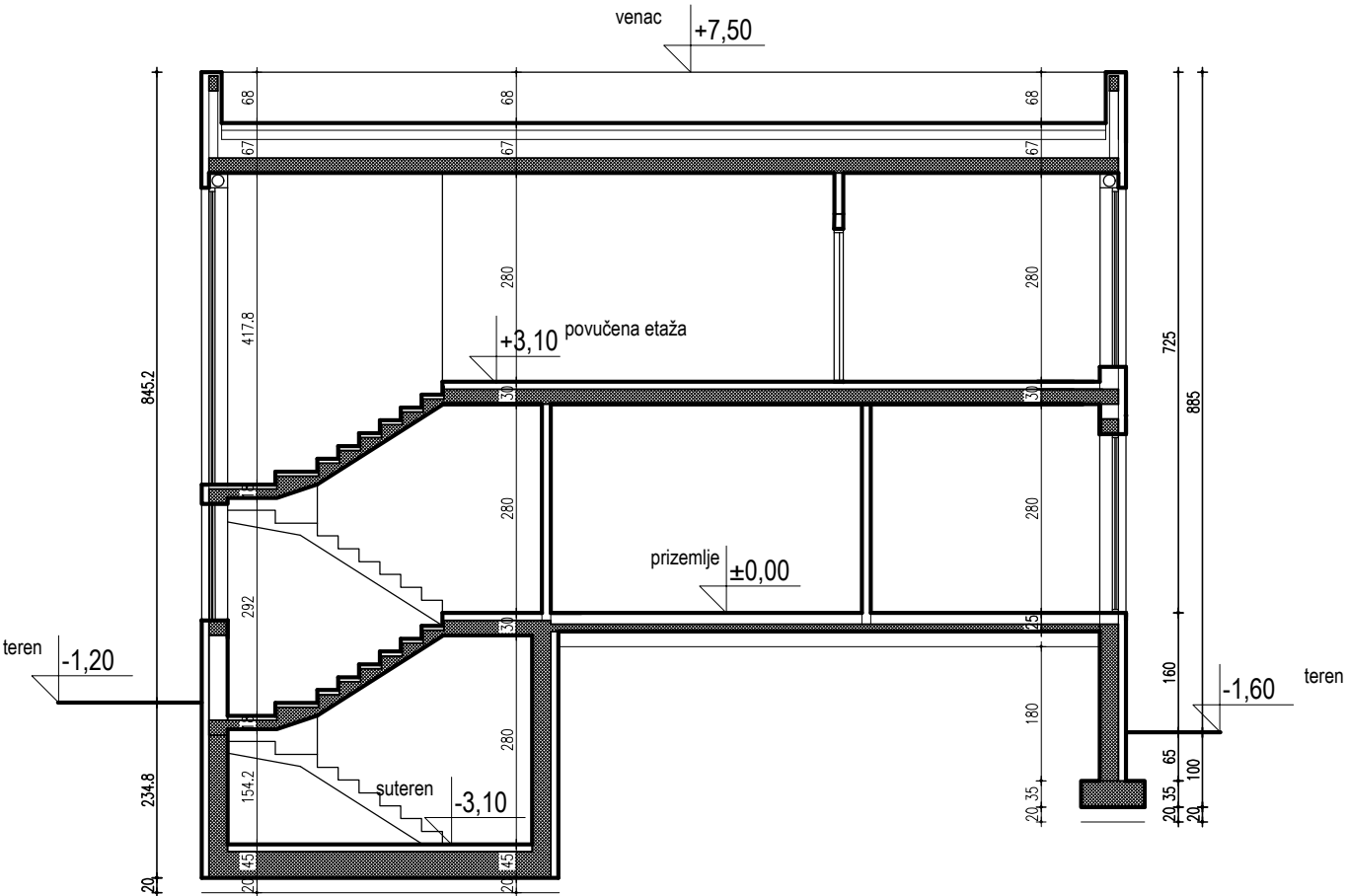
investitor	KATAGO, Vuka Karadžića 42, Ruma	OSNOVA PRIZEMLJA		
objekat	Porodična kuća P+P5	odg. projektant	Andraš Lukac, mast inž. arh. br. licence 300 P297/17	
mesto gradnje	3551 KO Vrđnik	razmera	R 1:100	mart 2025
ozn.vr:tehn.dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	IDR 0. - Glavna sveska	E 02/25-3	LAMDA GROUP, Novi Sad	3.2



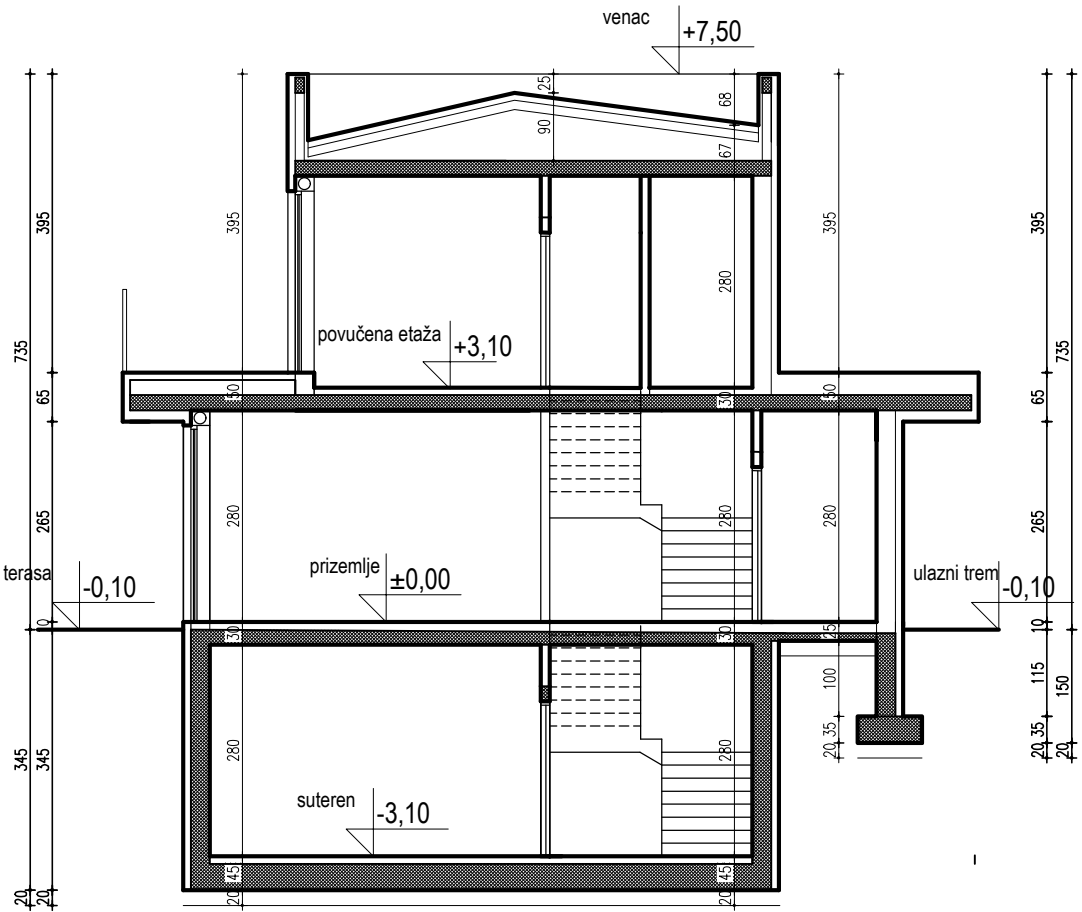
investitor	KATAGO,		
objekat	Vuka Karadžića 42, Ruma		
	Porodična kuća P+PS	odg. projektant	OSNOVA POVUČENE ETAŽE
mesto gradnje	3551 KO Vrđnik	razmera	Andraš Lukac, mast.inž. arh. br. licence 300 P297/17
ozn.vr:tehn.dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	IDR 0. - Glavna sveska	E 02/25-3	LAMDA GROUP, Novi Sad
			mart 2025
			3.3



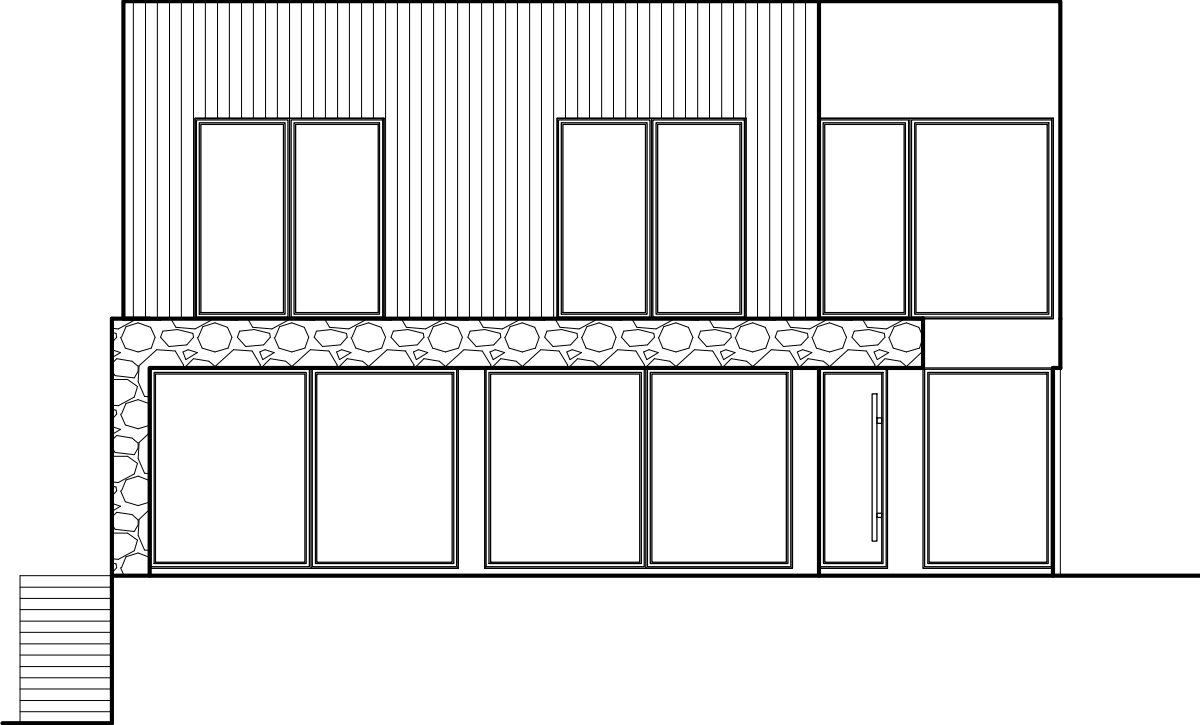
investitor	KATAGO, Vukla Karadžića 42, Ruma		
objekat	Porodična kuća P+PS	odg. projektant	OSNOVA POVIJECENE ETAZE
mesto gradnje	3551 KO Vrdnik	razmera	Andrija Lukac, master inž. arh. br. licence 300 P297/17
ozn.vr: teh. dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	IDR 0. - Glavna sveska	E 02/25-3	LAMDA GROUP, Novi Sad
			mart 2025
			3.4



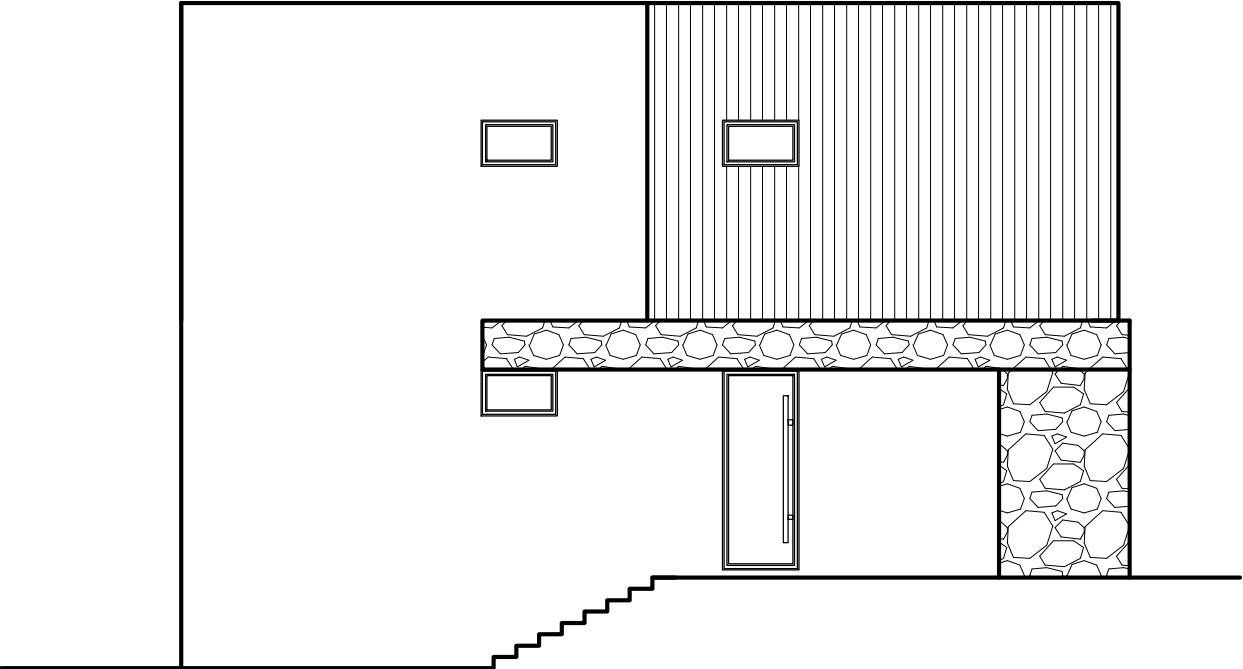
investitor	KATAGO, Vuka Karadžića 42, Ruma	PRESEK A-A	
objekat	Porodična kuća P+PS	odg. projektant	Andraš Lukac, mast inž. arh. br. licence 300 P297/17
mesto gradnje	3551 KO Vrdnik	razmera	R 1:100
ozn.vr:tehn.dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	IDR 0. - Glavna sveska	E 02/25-3	LAMDA GROUP, Novi Sad
			mart 2025
			3.5



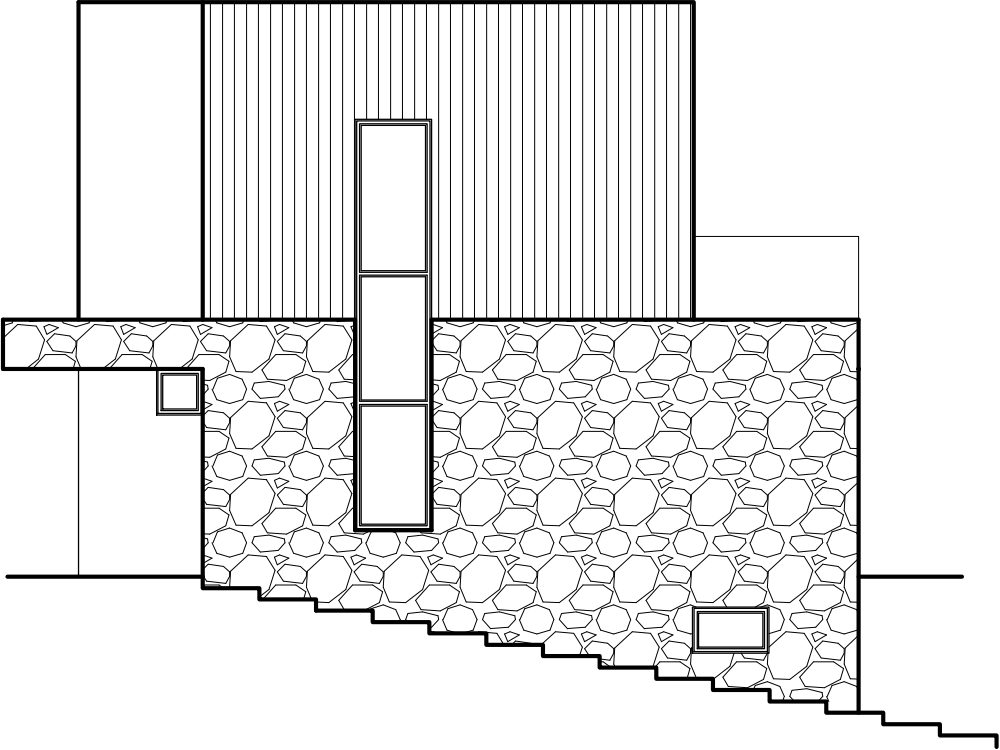
investitor	KATAGO, Vuka Karadžića 42, Ruma		PRESEK B-B	
objekat	Porodična kuća P+PS	odg. projektant	Andraš Lukac, mast inž. arh. br. licence 300 P297/17	mart 2025
mesto gradnje	3551 KO Vrdnik	razmera		
ozn.vr:tehn.dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	IDR 0. - Glavna sveska	E 02/25-3	LAMDA GROUP, Novi Sad	3.6



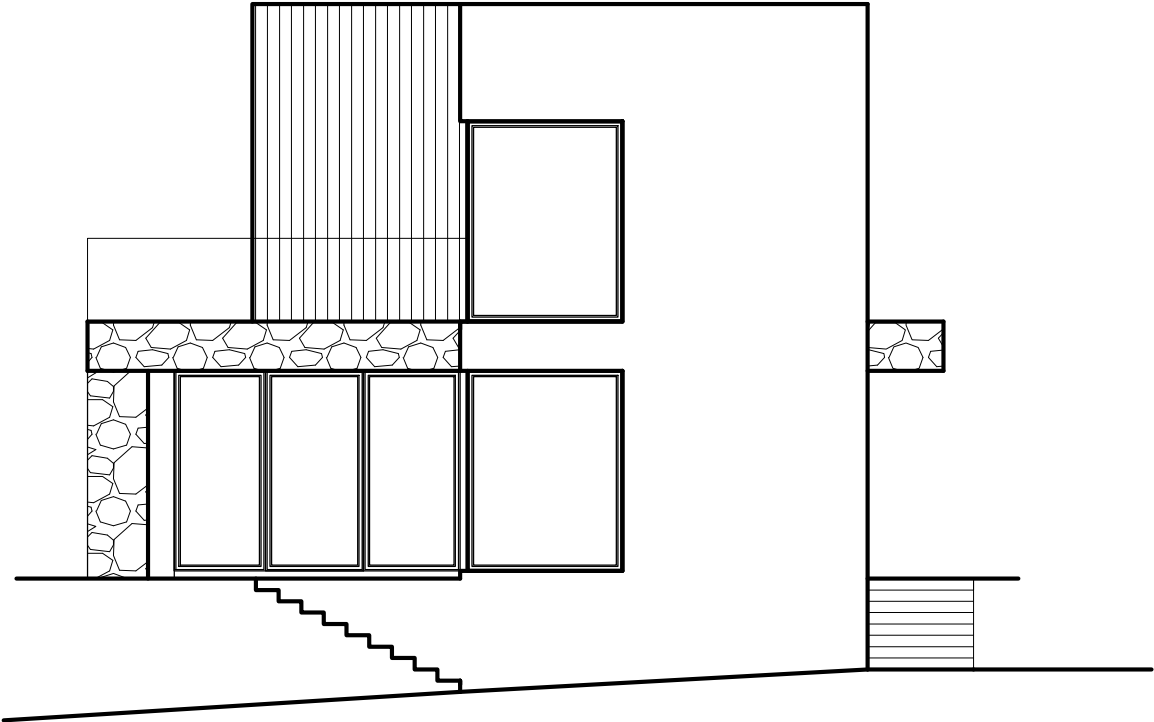
investitor	KATAGO, Vuka Karadžića 42, Ruma		FASADA JUGOZAPAD	
objekat	Porodična kuća P+PS	odg. projektant	Andraš Lukac, mast linž. arh. br. licence 300 P297 17	
mesto gradnje	3551 KO Vrdnik	razmera	R 1:100	mart 2025
ozn.vr:tehn.dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	IDR 0. - Glavna sveska	E 02/25-3	LAMDA GROUP, Novi Sad	3.7



investitor	KATAGO, Vukša Karađžića 42, Ruma		FADADA SEVEROJUG	
objekat	Porodična kuća P+PS	odg. projektant	Andraš Lukac, mast inž. arh. br. licence 300 P297/17	
mesto gradnje	3551 KO Vrdnik	razmera		mart 2025
ozn.vr: teh. dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	IDR 0. - Glavna sveska	E 02/25-3	LAMDA GROUP, Novi Sad	3.8



investitor	KATAGO, Vuka Karadžića 42, Ruma	FASADA - SEVEROZAPAD	
objekat	Porodična kuća P+PS	odg. projektant	Andraš Lukac, mast linž. arh. br. licence 300 P297 17
mesto gradnje	3551 KO Vrdnik	razmera	R 1:100
ozn.vr:tehn.dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	IDR 0. - Glavna sveska	E 02/25-3	LAMDA GROUP, Novi Sad
			3.9
			mart 2025



investitor	KATAGO, Vuka Karadžića 42, Ruma		
objekat	Porodična kuća P+PS	odg. projektant	mart 2025
mesto gradnje	3551 KO Vrdnik	razmera	
ozn.vr:tehn.dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	IDR 0. - Glavna sveska	E 02/25-3	LAMDA GROUP, Novi Sad
FASADA - JUGOISTOČNA		3.10	
Andraš Lukac, mast linz arh. br. licence 300 P297 17		R 1:100	



1.1. NASLOVNA STRANA

1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor: Katago, Vuka Karadžića 42 , Ruma

Objekat: Porodična kuća Su+P+Ps
br. katastarske parcele: 3551
Katastarska opština: Vrdnik

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR Idejno rešenje

Za građenje / izvođenje radova: Nova gradnja

Projektant: Lamda Group doo, Somborska 19 – lokal 1, 21000 Novi Sad

Odgovorno lice projektanta: Andraš Lukač

Potpis:

Glavni projektant: Andraš Lukač mast.inž.arh.
Broj licence: 300 P297 17
Potpis:

Projektanti saradnici:
Radonja Dabetić, mast.inž.arh.
Ivana Maksimović, mast.inž.arh.
Monika Borbaš, mast.inž.arh.
Danijela Čalić mast.inž.arh.
Dušan Lilić, mast.inž.arh.
Kristijan Knežević, mast.inž.arh.
Jasna Malešević, mast.inž.arh.
Dragana Banjanin Lapčević mast.inž.arh

Broj tehničke dokumentacije: E 02/25-4
Mesto i datum: Novi Sad, januar 2025.



1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

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



1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Na osnovu člana 128 Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13—odluka US, 50/2013—odluka US, 98/2013—odluka US, 132/14 i 145/14, 83/18, 31/19 i 37/19, 09/2020, 52/21, i 62/23) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/2023) kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

Za izradu IDEJNOG REŠENJA za izgradnju Porodične kuće Su+P+Ps u Vrdniku na katastarskoj parcela 3551, K.O. Vrdnik, određuje se:

Andraš Lukač, dipl.inž.arh...... 300 P297 17

Projektant: Lamda Group doo
Somborska 19-lokal 1, 21000 Novi Sad

Odgovorno lice/zastupnik: Andraš Lukač, dipl.inž.arh.

Potpis:

Broj dela projekta: E 02/25-4
Mesto i datum: Novi Sad, januar 2025.



1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Glavni projektant IDEJNOG REŠENJA za izgradnju Porodične kuće Su+P+Ps u Vrdniku na katastarskoj parcela 3551, K.O. Vrdnik,

Andraš Lukač, dipl.inž.arh.

IZJAVLJUJEM

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

Odgovorni projektant: Andraš Lukač dipl.inž.arh.

Broj licence: 300 P297 17

Potpis:

Broj dela projekta: E 02/25-4
Mesto i datum: Novi Sad, januar 2025.



1.5 TEKSTULANA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS -uz IDEJNO REŠENJE (IDR)-

Za potrebe investitora *Katago, ulica Vuka Karadžića 42 iz Rume*, izrađeno je idejno rešenje za izgradnju Porodične kuće Su+P+Ps, u Vrdniku, katastarska parcela 3551, K.O. Vrdnik.

OPŠTI PODACI O LOKACIJI OBJEKTA

Planirani objekat projektuje se na kat. parceli 3551 K.O. Vrdnik, ukupne površine 7132,87m² koja je predviđena da se prepraeliše na četiri manjih građevinskih parcela kao i na internu saobraćajnicu radi zadovoljavanja planom zadatih uslova za formiranje stambenih kompleksa. Druga parcela koja je predmet ovog IDR-a je u istočnom delu postojeće parcele je pravougaonog oblika, i građevinski formirana prema važećem planu i ukupne je veličine 1019,74m². Parcela je u nagibu prema severnoj strani sa ukupnom visinskom razlikom od oko 4m na zapadnoj strani.

Predviđeno je postavljanje objekta unutar građevinske linije koja je udaljenja 10m od planirane regulacione linije sa severne strane tj. prema planiranoj internoj saobraćajnici, kao i na 4m od susedne novoplanirane parcele sa zapadne strane. Na parceli trenutno nema izgrađenih objekata.

Za novoprojektovani objekat potrebno je obezbediti nove priključke struje, VIK i gasa po uslovima javnih službi. Trenutno na parceli ne postoje priključci javnih preduzeća .

DISPOZICIJA

Na parceli je predviđena izgradnja kuće spratnosti Su+P+Ps. Objekat je slobodnostojeći i nepravilnog razuđenog parvougona u osnovi. Predmetna parcela ima izlaz na novu internu saobraćajnicu sa severne strane kako za kolski (3 parking mesta) tako i za pešačku komunikaciju. U zadnjem delu parcele prema jugu na sredini dvorišta parcela je projektovana sa parternim uređenjem sa poplaćanim površinama kao i sa vodenim površinama. Ujedno u dvorištu parcele su predviđene zelene površine niskog i visokog rastinja. Cela parcela prema susedima je predviđena da se pregradi žičanom ogradom. Sa južne strane parcela ima kolski pristup inetrnoj pešačkoj ulici u okviru kompleksa. Prema ulici je zidana ograda visine prema pravilniku sa kapijama za kolski i prešaki pristup.

Objekat je projektovan kao slobodno stojeći objekat. Postavljen po planskoj dokumentaciji unutar građevinske linije koja je udaljenja od 10m od planirane regulacione linije sa severne strane tj. prema planiranoj internoj saobraćajnici, kao i na 4m od susedne novoplanirane parcele sa zapadne strane.

Orijentacija fasadnih otvora dnevnih prostorija je ka jugu i istoku i severu (ulična strana). Bočna fasada prema susedu prema zapadu je sa otvorima visokog parapeta.

Pešački i kolski pristup objektu ostvaren je sa severne strane predmetne parcele. Ulaz u objekat je iz ulaznog trema.

SADRŽAJ

Projektom se planira kuća spatnosti Su+P+Ps. Suteran objekta je ispod jednog dela prizemlja. Suteran je u nameni ostave i preko centralnog stepeništa se dolazi do istog. Zbog konfiguracije terena etaža je polu ukopana i kao takva prema zepadnoj strani ima i visoko parapetni prozor. U suterenu je projektovana samo jedna prostorija. Prizemlje stambenog dela je sa izdignutom kotom poda na prizemlju na +0,10m od kote



okolnog terena. Zbog većeg nagiba parcele objekat će biti postavljen na veću kotu od nivoa interne ulice. Kuća je sa jednom stambenom jedinicom. Veličina stambenog dela je neto 217.48m² i bruto 280.70m².

Ulaz u stambeni objekat je sa prednje ulične, severne strane preko ulaznog trema. Ulazna kota objekta je +0,10m uzdignuta od kote terena objekta na nivou prizemlja. Preko ulaznog trema se pristupa ulaznom hodniku preko kojeg se može ući u ostavu. Ujedno iz ulaznog hodnika se pristupa degažmanu iz kojeg je moguće preko stepeništa popeti se na povučenu etažu objekta, pristupiti malom kupatilu kao i dnevnoj sobi sa trepezarijom i kuhinjom. Ujedno na prizemlju iz malog kupatila se može pristupiti spa kupatilu koje je orijentisano prema terasi kuće. Na prizemlju sve prostorije su orijentisane prema dvorišnoj fasadi tj. prema jugu i istoku. Ujedno iz velike dnevne sobe se pristupa kuhinji. Na povučenoj etaži objekta su spavaće sobe, veliko kupatilo kao i vešeraj. Sve sobe imaju izlaz na terasu. Svi veći otvori prostorija na povučenoj etaži su orijentisani prema dvorišnoj strani tj. prema istoku i jugu. Sa severne i zapadne strane su samo projektovani otvori tj. prozorsvetlarnik za stepenište kao i visoko parapetni prozori kupatila kao i vešeraja. Krov objekta je jednovodan na drvenoj podkonstrukciji sa nagibom krova od 6° i sa oblogom od lima i koji je sakriven iza naglašenog venca objekta.

Spratna visina stambenog dela kao na prizemlju tako i na povučenoj etaži je 280cm. U gabaritu objekta dominira visina venca od +7,50m.

MATERIJALIZACIJA I OBRADA

Konstrukcija objekta je sa nosećim zidovima i sa AB betonskim horizontalnim i vertikalnim serkažima, fundirana na kombinaciji od trakastih AB temelja sa temeljnom AB pločom sa minimalnim ukopom od 80cm. Hidroizolacija podne betonske ploče izvodi se u sistemu "kondor" hidroizolacije ili slično, na podlozi od mršavog betona, sa obaveznim podizanjem i nastavkom po vertikalnim ukopanim površinama kao i premazima na delovima AB serklaža. Hidroizolacija dela objekta sa temeljnom pločom sve izvodi sa membranama ili sličnim materijalima za podzemne etaže. Hidroizolacije izvesti u svemu po uputstvu proizvođača.

Fasadni zidovi objekta su zidani od termo bloka 25cm, sa fasadnom izolacijom i finalnom završnom obradom u vidu kontaktne fasade i kamene obloge.

Objekat je projektovan tako da zadovolji minimalne uslove o energetske efikasnosti objekata a po važećim pravilnicima iz ove oblasti. Termički omotač objekta čine fasadni zidovi, međuspratna tavanica ka negrejanom prostoru, krov iznad grejanog prostora, prozori i vrata. Svi elementi termičkog omotača su projektovani tako da proračunske vrednosti koeficijenata toplotne provodljivosti budu manje od dozvoljenih vrednosti po pravilniku U_{max} (W/m²K). Fasadna termika izvodi se od stiropora d=10cm na delu.

Unutrašnji pregradni zidovi su od opeke i/ili bloka 12cm, i 25 cm. Svi unutrašnji zidani zidovi se malterišu krečno – cementnim malterom, gletuju tri puta i premazuju poludisperzivnom bojom u tonu po izboru projektanta. Zidovi kupatila se oblažu keramičkim pločicama celom visinom zida, a u kuhinji duž radnih elemenata do visine od 160cm.

Podovi su u kombinaciji od keramičkih pločica i parketa. Izvode se kao plivajući podovi sa termoizolacijom d=5cm (u nivou stambenog dela odnosno prema proračunu EEE), PVC folijom, cem.košuljicom d=5cm, i završnom podnom oblogom po izboru – granitna keramika, parket, laminat ili sl. Obrada sokle po obimu zidova u zavisnosti od podne obloge. Na prelazu površina sa različitom podnom oblogom predvideti prelaznu lajsnu po izboru projektanta. U prostorijama sa potencijalnim kvašenjem izvesti hidroizolaciju sa podizanjem min 20cm uz obimne zidove.

Plafoni se malterišu, gletuju i boje poludisperzivnom bojom.

Krov je formiran kao dominantno jednovodan sa nagibom 6° sa krovnim pokrivačem od lima na drvenoj podkonstrukciji.

Horizontalne i vertikalne oluke za odvod atmosferske vode izvesti od čeličnog pocinkovanog lima plastificiranog u RAL tonu po izboru projektanta.

Spoljašnja građevinska stolarija – prozori i vrata su od ALU fasadne bravarije. Veličina prozora odgovara propisanim zahtevima prirodnog osvetljenja prostorija. Ugradnja portala je suvim postupkom na



unapred pripremljenu poziciju sa obimnim "slepim" štokom od čeličnih kutijastih profila ili Z-distancera. Prozori su opremljeni okretno – nagibnim okovom, visokokvalitetnim šarkama, aluminijumskom kvakom, rozetom i odgovarajućim mehanizmom za roletne ili drugi ugrađeni sistem zasenčenja. Zaptivna EPDM traka po celom obodu krila. Ispuna je od stakla - dvoslojno niskoemisiono paket (4+16+4). Zahtevani maksimalni koeficijent prolaza toplote za celu poziciju $U=1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$. Ugradnju spoljašnje okapnice izvesti od čeličnog lima plastificiranog u boji profila stolarije, a unutrašnje prozorske daske od MDF ploče 18mm (završna obrada poliuretan po RAL karti). Svi fasadni portali sa parapetom nižim od 90cm na spratu se izrađuju se sa prečkom – profilom na visini min 90cm od gotovog poda.

Unutrašnja vrata su drvena, u dimenzija prema JUS-u u zavisnosti od namene prostorija. Osnovni štok od MDF-a sa ojačanjima od špera ili punog drveta na pozicijama šarki i brave. Šupljine između zida i štoka ispunjavaju se pur penom. Štelujuće završne aplikacione pervajz lajsne od MDF-a. Ram krila vrata od punog drveta debljine 32mm, odnosno, u debljini ispune. Ispuna od ekstrudirane iverice 32mm, sa završnom obradom od MDF ploča 6mm, sa završnom obradom po izboru klijenta (poliuretan po RAL karti/ prirodni furnir). Zaptivna EPDM traka po celom obodu štoka. Okov - Vezu krila i štoka čine 3 visokokvalitetne brodske šarke. Vrata poseduju bravu sa cilindrom, aluminijumsku kvaku, rozetu i standardnu (sobnu) ključaonicu (opciono – WC brava i ključaonica).

Ulazna spoljašnja vrata – protivprovalna po izboru investitora.

Većina stambenih prostorija je prirodno osvetljena i provetrena a prostorije koje nisu one imaju ventilaciju za proventenje.

Zelene površine u parteru predviđene su za sađenje trave, niskog, srednjeg i visokog rastinja, postavljanje ukrasnog šljunka (iberlaufa) i malča. Popločane površine namenjene pristupu pešaka i vozila izvode se od betonskih – behaton ploča $d=6\text{cm}$, postavljenih u odgovarajućem sloju peska i šljunka adekvatne granulacije, i oivičene betonskim vibropresovanim ivičnjacima. Popločane površine izvesti sa padom min 1-2% prema ulici, i prema ozelenjenim površinama.

Odgovorni projektant: Andraš Lukač, master .inž.arh.

Potpis:.



1.6 NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

Suteren						
BR.	NAZIV PROSTORIJE	VRSTA PODA	POVRŠINA PODA	KOEF.	KORISNA POVRŠINA	
1	Hodnik	ker. pločice	18.49 m2	0.97	17.94 m2	
2	Stepenište	ker. pločice	7.92 m2	0.97	7.68 m2	
3	Pomoćna prostorija	ker. pločice	15.15 m2	0.97	14.70 m2	
			Ukupno bez koef.:		41.56 m2	
			Ukupno sa koef. 0.97:		40.31 m2	
Prizemlje						
BR.	NAZIV PROSTORIJE	VRSTA PODA	POVRŠINA PODA	KOEF.	KORISNA POVRŠINA	
1	Ulaz	ker. pločice	6.17 m2	0.97	5.98 m2	
2	Ostava	ker. pločice	3.18 m2	0.97	3.08 m2	
3	Kupatilo	ker. pločice	4.48 m2	0.97	4.35 m2	
4	Spa Kupatilo	ker. pločice	15.05 m2	0.97	14.60 m2	
5	Stepenište	ker. pločice	7.92 m2	0.97	7.68 m2	
6	Degažman	ker. pločice	3.79 m2	0.97	3.68 m2	
7	Kuhinja	ker. pločice	9.03 m2	0.97	8.76 m2	
8	Dnevna soba sa trpezarijom	parket	37.40 m2	0.97	36.28 m2	
			Ukupno bez koef.:		87.02 m2	
			Ukupno sa koef. 0.97:		84.41 m2	
Povučena etaža						
BR.	NAZIV PROSTORIJE	VRSTA PODA	POVRŠINA PODA	KOEF.	KORISNA POVRŠINA	
1	Hodnik	parket	9.83 m2	0.97	9.54 m2	
2	Vešeraj	ker. pločice	5.22 m2	0.97	5.06 m2	
3	Kupatilo	ker. pločice	8.58 m2	0.97	8.32 m2	
4	Soba	parket	12.68 m2	0.97	12.30 m2	
5	Soba	parket	12.67 m2	0.97	12.29 m2	
6	Soba	parket	16.76 m2	0.97	16.26 m2	
7	Terasa	ker. pločice	29.85 m2	0.97	28.95 m2	
			Ukupno bez koef.:		95.59 m2	
			Ukupno sa koef. 0.97:		92.72 m2	
ukupna neto površina suterena:					40.31 m2	
ukupna bruto površina suterena:					51.50 m2	
ukupna neto površina prizemlja:					84.41 m2	
ukupna bruto površina prizemlja:					101.97 m2	
ukupna neto površina povučena etaža					92.72 m2	
ukupna bruto površina povećana etaža:					127.05 m2	
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA:					217.44 m2	
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA:					280.52 m2	



URBANISTIČKI PARAMETRI:

Površina parcele = 1019,74 m²

Spratnost : Su + P + Ps (sueter, prizemlje i povučena etaža)

Broj stanova = 1

Prosek površina stanova = 217,44m²

Broj parking mesta = 3

Ukupna NETO površina = 217,44 m²

Ukupna NETO nadzemna površina = 177,13 m²

Ukupna BRUTO površina prizemlja = 101,97 m²

Ukupna BRUTO nadzemna površina = 229,02 m²

BRGP = 280,52 m²

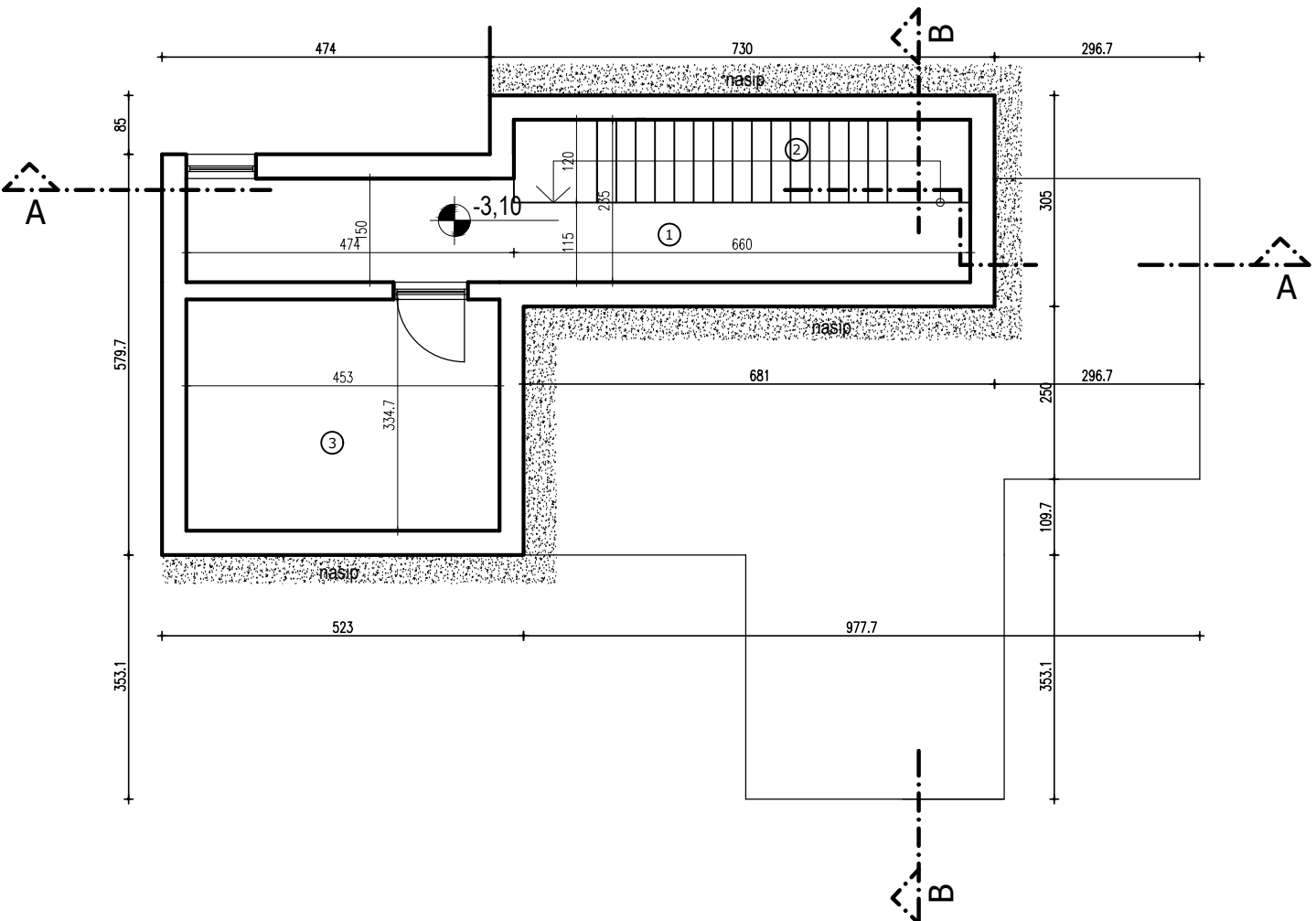
Indeks izgrađenosti = 0,22

Indeks zauzetosti = 9,98%

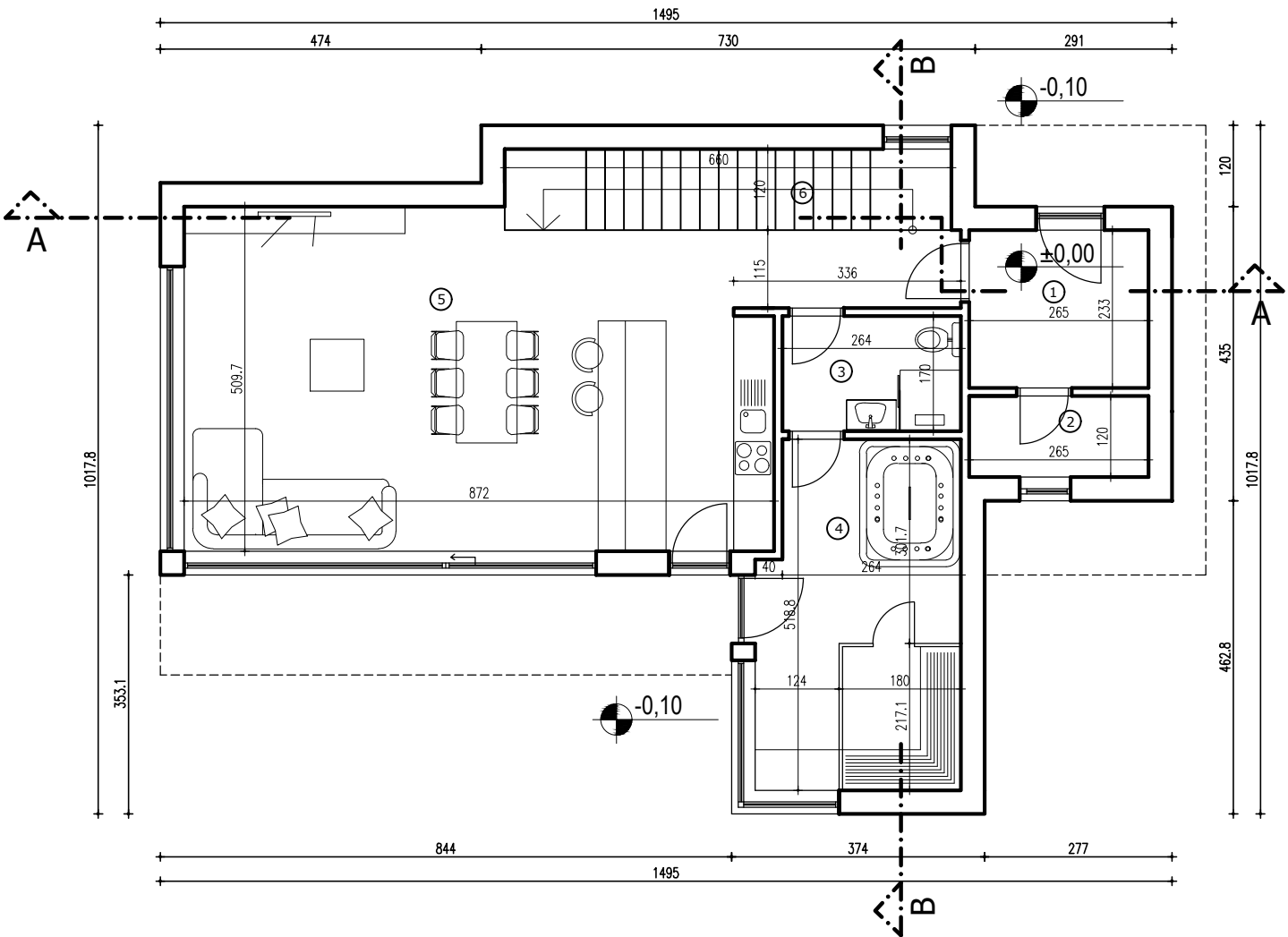
Zelene površine = 51%



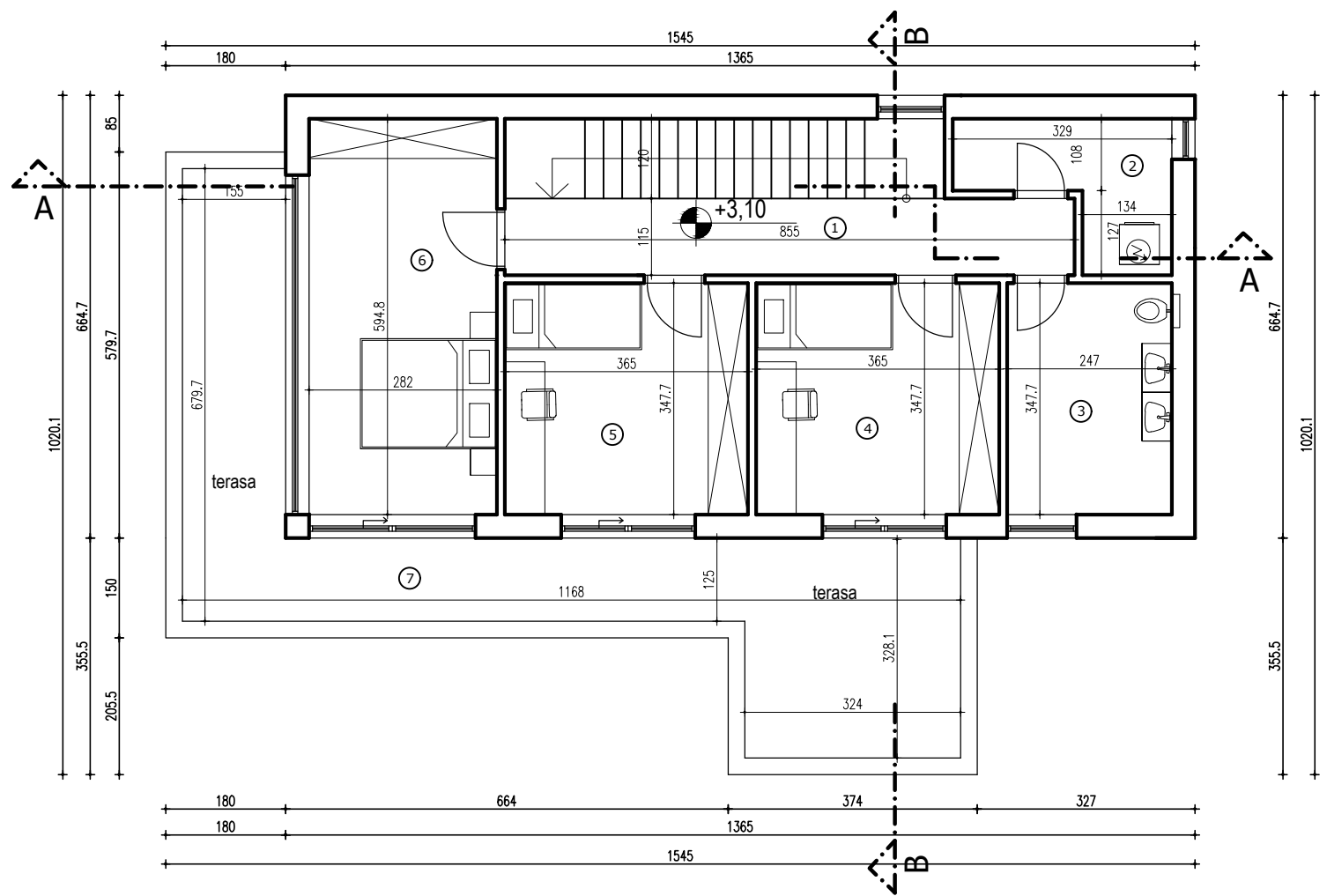
1.7 GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



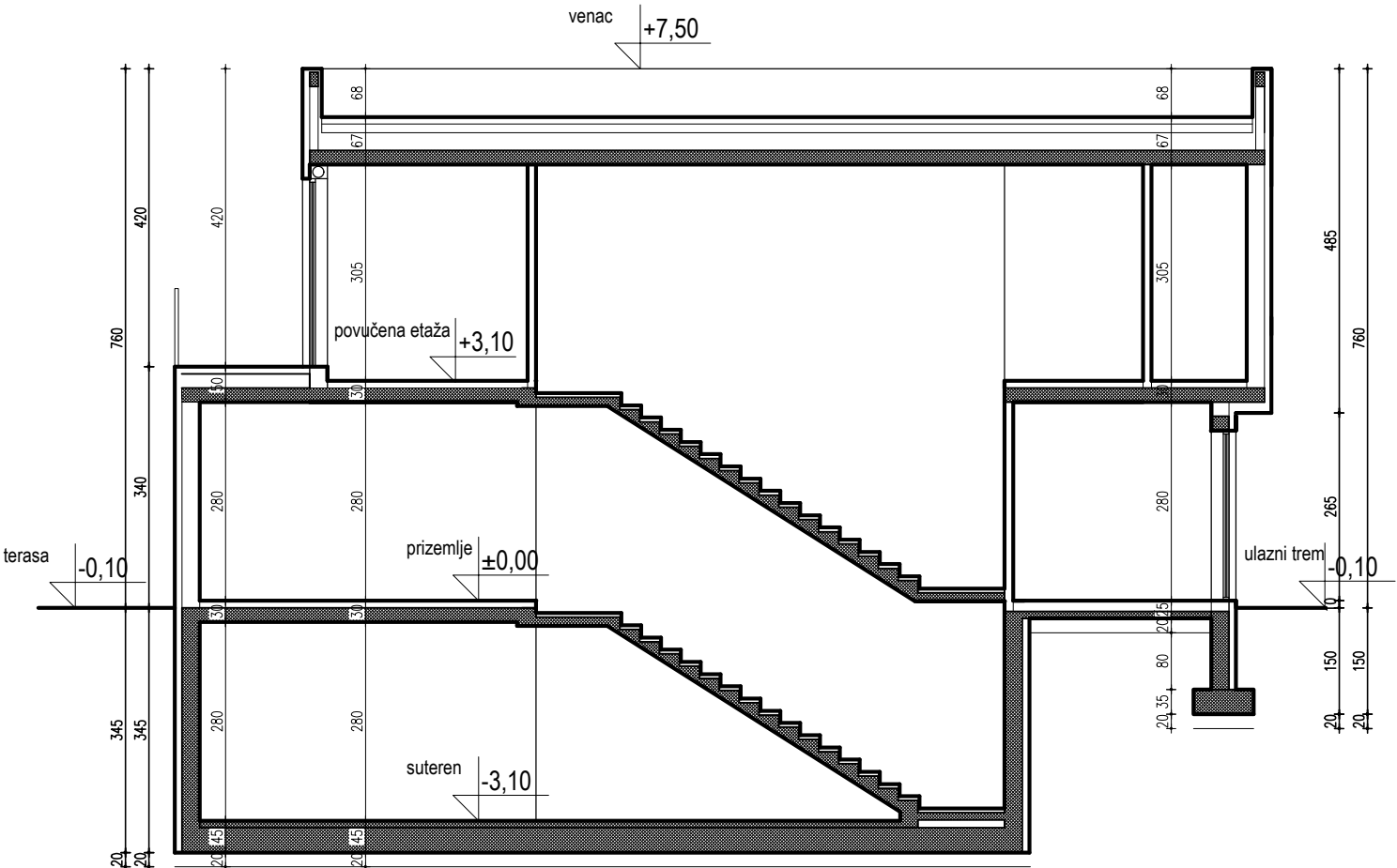
investitor	KATAGO,	OSNOVA SUTERENA		
objekat	Vuka Karadžića 42, Ruma			
odjelak	Porodična kuća P+P+S	odg. projektant	Andraš Lukac, mast inž. arh. br. licence 300 P297 17	
meto gradnje	3551 KO Vrdnik	razmera	R 1:100	mart 2025
ozn.vr:tehn.dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	IDR 0. - Glavna sveska	E 02/25-4	LAMDA GROUP, Novi Sad	4.1



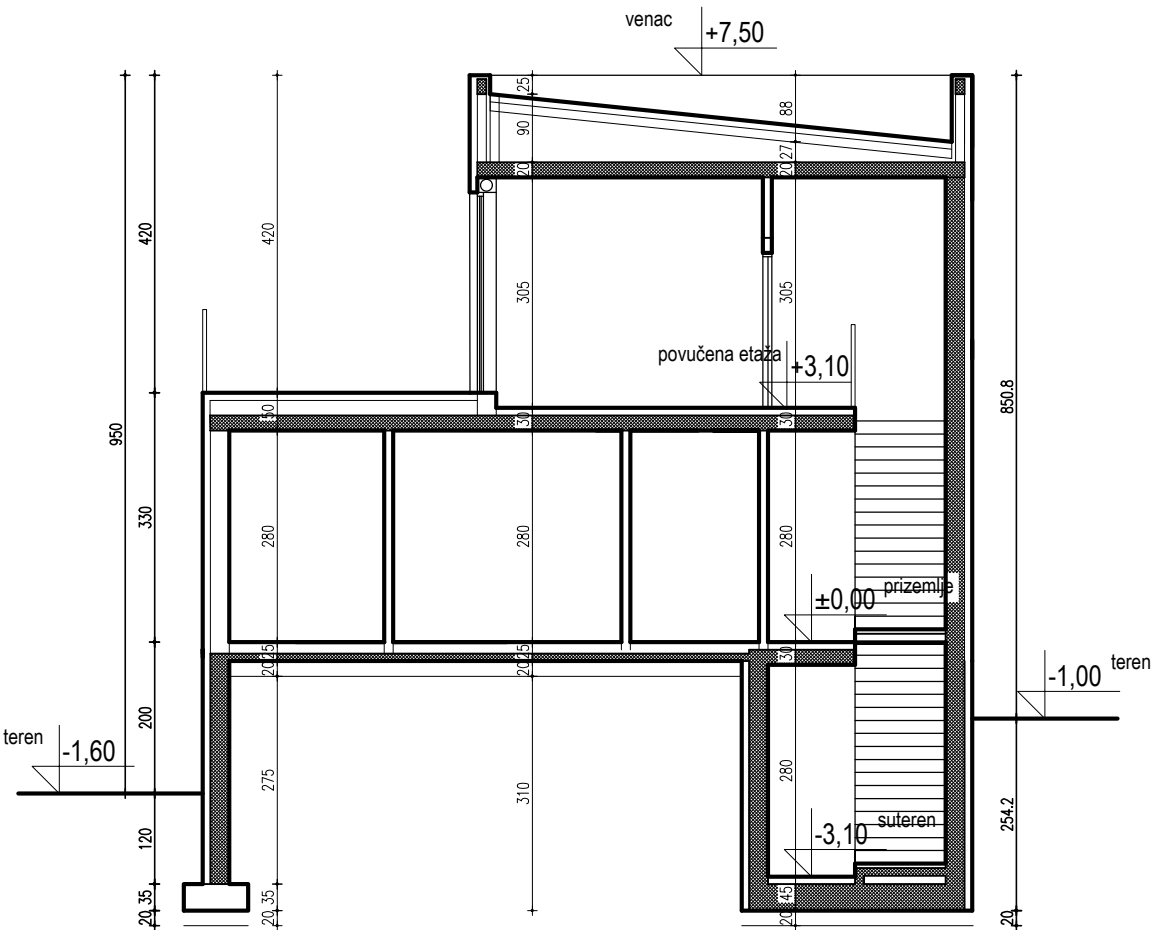
investitor	KATAGO,	OSNOVA PRIZEMLJA		
objekat	Vuka Karadžića 42, Ruma	odg. projektant	Andraš Lukac, mast inž. arh.	
broj projekta	Porodična kuća P+PS	razmera	br. licence 300 P297/17	
ozn. vr. teh. dokumentacije	3551 KO Vrdnik	R 1:100		mart 2025
ozn. i naz. dela projekta	IDR	E 02/25-4	LAMDA GROUP, Novi Sad	4.2
0. - Glavna sveska				



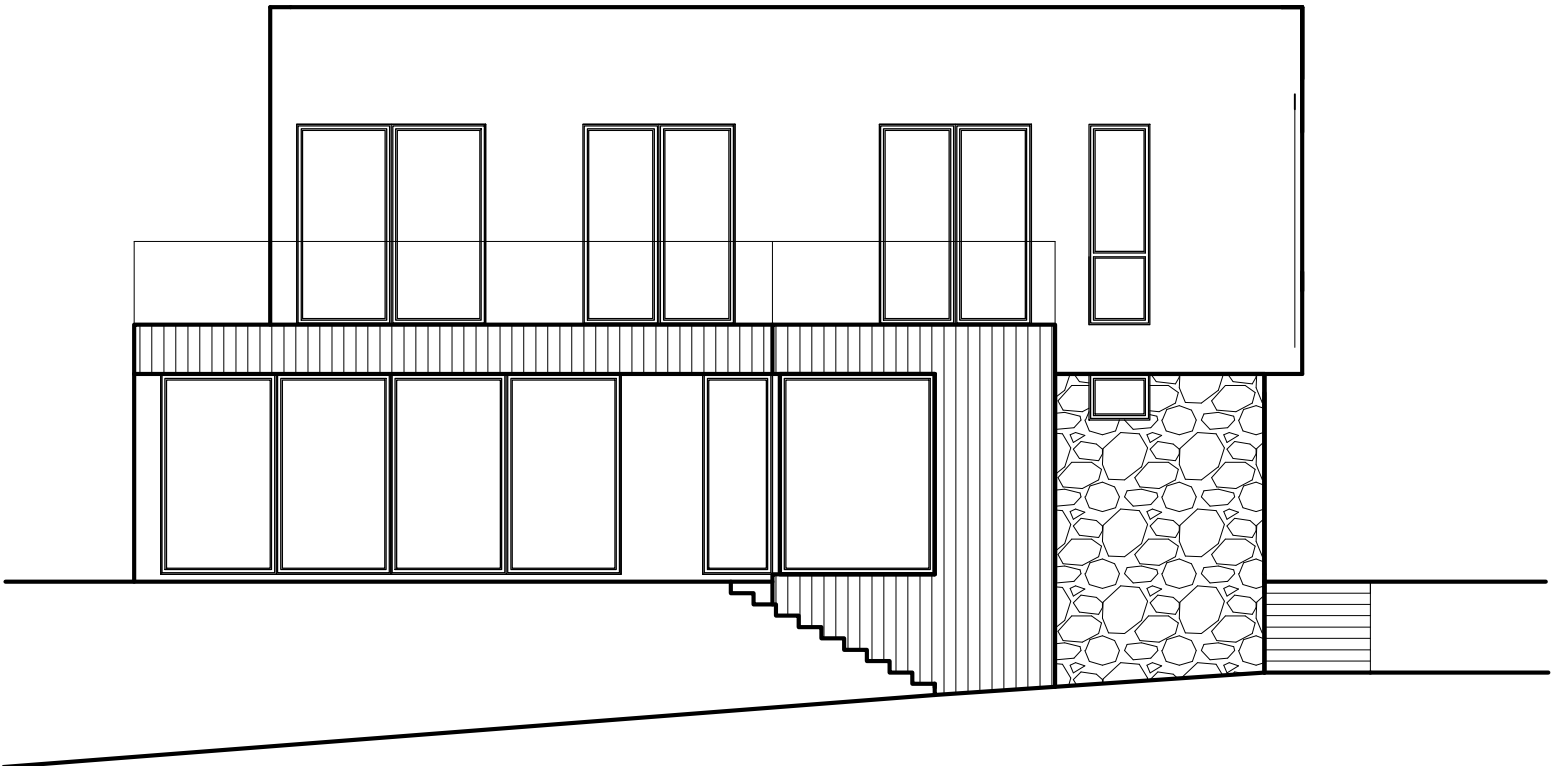
investitor	KATAGO,	OSNOVA POVIJESNE ETAZE
objekat	Vuka Karadzica 42, Ruma	
meso gradnje	Porodica kua P+P5	
ozn.vr:tehn.dokumentacije	3551 KO Vrdnik	
I DR	0. - Glavna sveska	
E 02/25-4	razmera	
LAMDA GROUP, Novi Sad		
4.3		



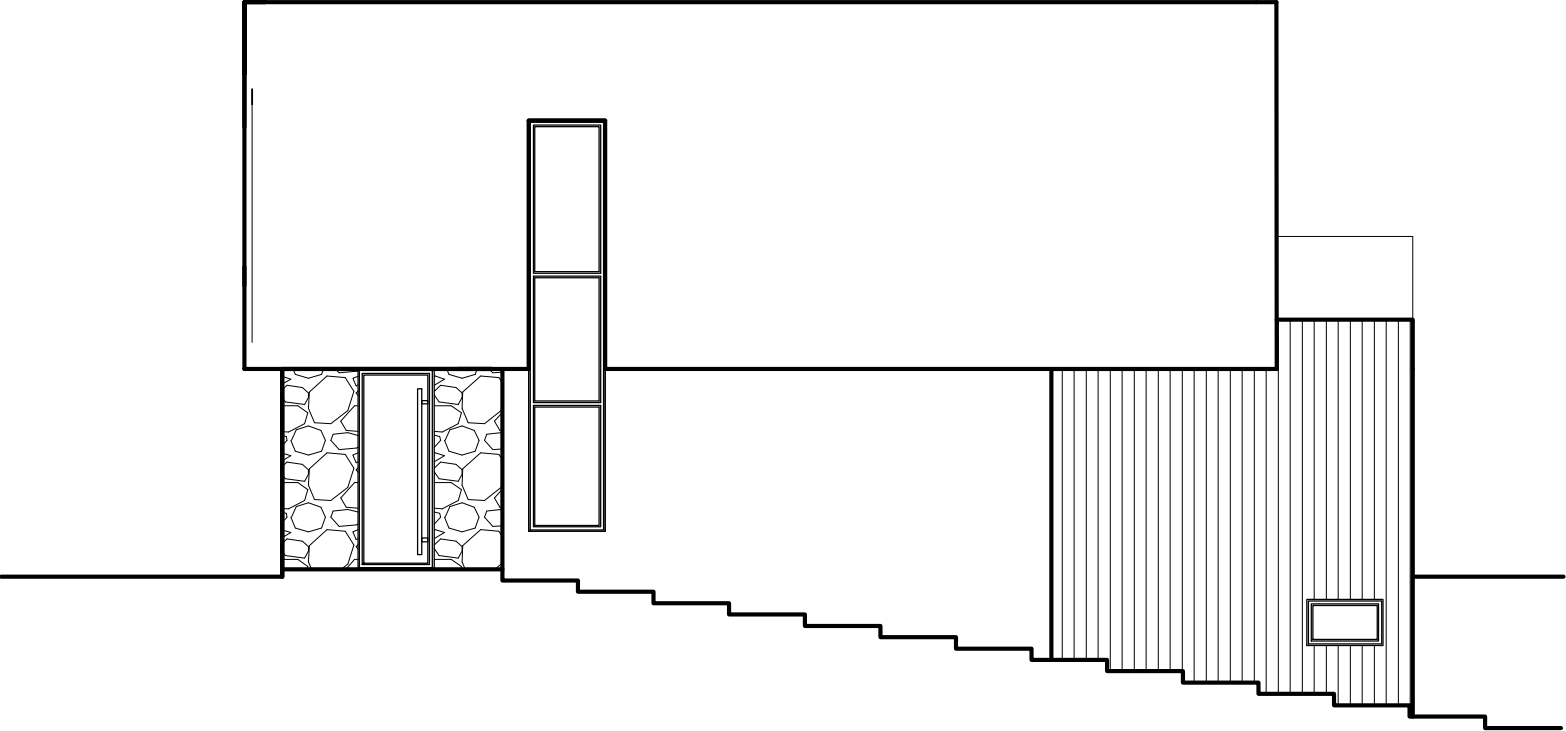
investitor	PRESEK A-A		
objekat	KATAGO, Vuka Karadžića 42, Ruma	odg. projektant	Andraš Lukač, mast inž. arh. br. licence 300 P297/17
mesto gradnje	Porodična kuća P+P5	razmera	
ozn. vr. teh. dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	3551 KO Vrdnik	R 1:100	mart 2025
IDR 0. - Glavna sveska		E 02/25-4	LAMDA GROUP, Novi Sad
			4.5



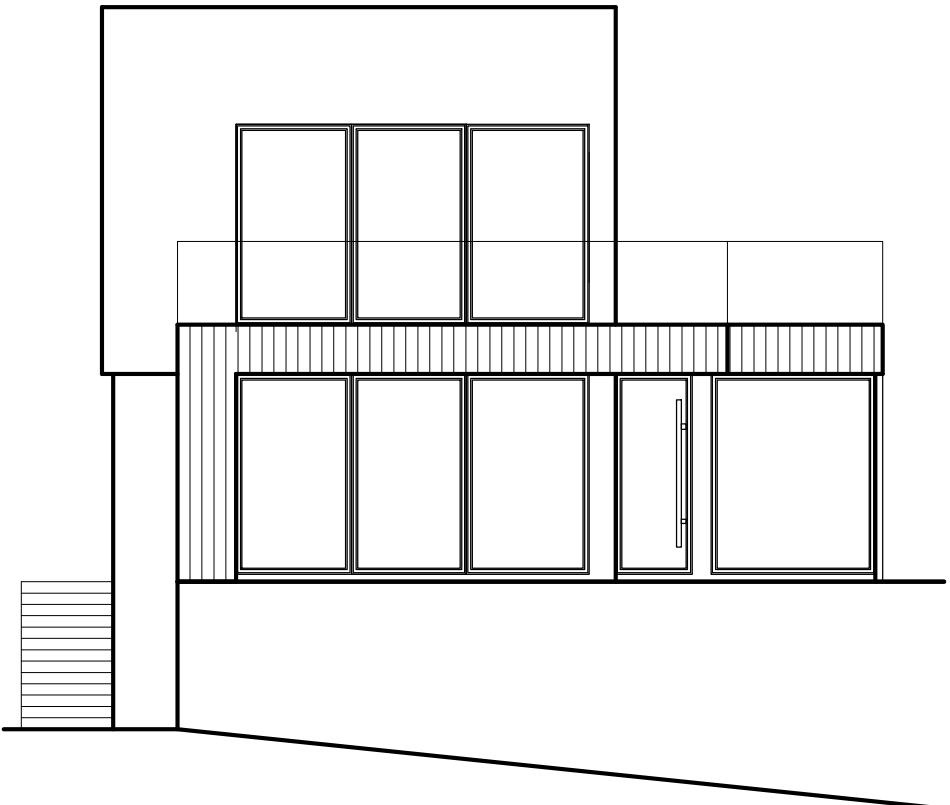
investitor	KATAGO,	PRESEK B-B		
objekat	Vukša Karadžića 42, Ruma	odg. projektant	Andraš Lukac, mast inž. arh. br. licence 300 P297/17	
mesto gradnje	3551 KO Vrdnik	razmera	R 1:100	mart 2025
ozn.vr:tehn.dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	IDR 0. - Glavna sveska	E 02/25-4	LAMDA GROUP, Novi Sad	4.6



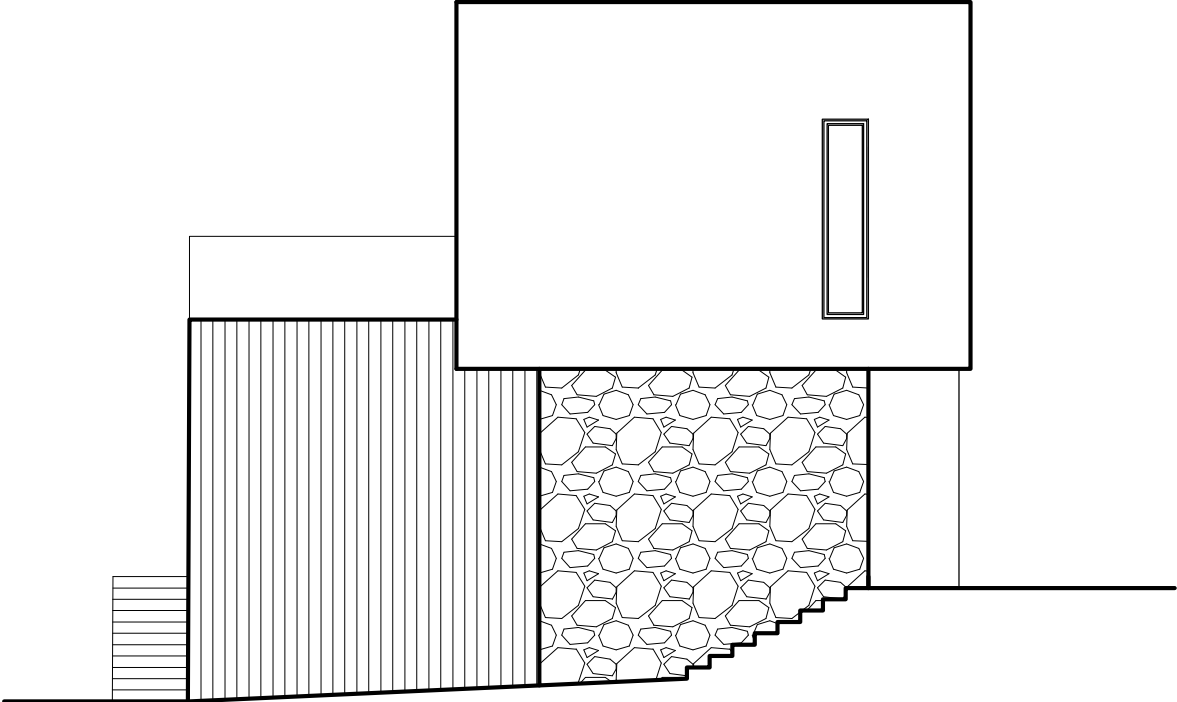
investitor	KATAGO, Vuka Karadžića 42, Ruma	FASADA - JUGOISTOČNA	
objekat	Porodična kuća P+PS	odg. projektant	Andraš Lukac, mast inž. arh. br. licence 300 P297 17
mesto gradnje	3551 KO Vrdnik	razmera	R 1:100
ozn.vr:tehn.dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	IDR 0. - Glavna sveska	E 02/25-4	LAMDA GROUP, Novi Sad
			4.7
			mart 2025



investitor	KATAGO, Vuka Karadžića 42, Ruma	FASADA - SEVEROZAPAD	
objekat	Porodična kuća P+PS	odg. projektant	Andraš Lukac, mast linž. arh. br. licence 300 P297/17
mesto gradnje	3551 KO Vrđnik	razmera	R 1:100
ozn.vr:tehn.dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	IDR 0. - Glavna sveska	E 02/25-4	LAMDA GROUP, Novi Sad
			4.8
			mart 2025



investitor	KATAGO, Vuka Karadžića 42, Ruma	FASADA JUGOZAPAD		
objekat	Porodična kuća P+PS	odg. projektant	Andraš Lukac, mast inž. arh. br. licence 300 P297 17	
mesto gradnje	3551 KO Vrdnik	razmera	R 1:100	mart 2025
ozn.vr:tehn.dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	IDR 0. - Glavna sveska	E 02/25-4	LAMDA GROUP, Novi Sad	4.9



investitor	KATAGO, Vuka Karadžića 42, Ruma	FADADA SEVEROJUG	
objekat	Porodična kuća P+PS	odg. projektant	Andraš Lukac, mast inž. arh. br. licence 300 P297 17
mesto gradnje	3551 KO Vrdnik	razmera	R 1:100
ozn.vr:tehn.dokumentacije i ozn. i naz. dela projekta	IDR 0. - Glavna sveska	E 02/25-4	LAMDA GROUP, Novi Sad
			4.10
			mart 2025