

preduzetnik ● dipl.ing.arh. Goran Mijatović

Goran Mijatović preduzetnik  
Projektni biro  
**KRUG PLUS**  
Sremska Mitrovica, Dositejeva 5-7

datum ● 18.07.2024. god.

## urbanistički projekat



**biro za projektovanje**  
građevinskih i drugih objekata ,  
prostorno planiranje i inženjering

Sremska Mitrovica , Dositejeva 5-7 , lokal 3  
tel : 022 617 999 , mob : 064 127 1998

### predmet :

urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju poslovnog objekta (namena poslovnog prostora turistički apartmani, sa pratećim sadržajima), maksimalne spratnosti 2Po+P+2+Ps , na katastarskoj parceli 2917 K.O. Vrdnik , u ulici Radnička , u Vrdniku

### investitor :

DOO "Keser Komerc", Ruma

broj projekta : U05-07/24 ● primerak : 1

Nosilac izrade urbanističkog projekta:

Projektни biro "Krug Plus"  
Dositejeva 5-7  
Sremska Mitrovica

Naručilac :

DOO "Keser Komerc" , Ruma

Investitor :

DOO "Keser Komerc" , Ruma

Odgovorni urbanista :



dipl.ing.arh. Goran Milutinović



Saradnici :

dipl.ing.građ. Dražen Cvjetković

građ.tehn. Slađana Malešević

građ.tehn. Vladimir Ljubičić

ing.geod. Boris Mirković



preduzetnik :

dipl.ing.arh. Goran Milutinović preduzetnik  
**KRUG PLUS**  
Sremska Mitrovica, Dositejeva 5-7

sadržaj :

opšti deo :

- rešenja
- licenca
- izjava odgovornog urbaniste

prilozi :

- kopija plana
- list nepokretnosti
- katastarsko-topografski plan

tekstualni deo :

- 1. pravni i planski osnov ..... strana 12
- 2. obuhvat urbanističkog projekta ..... strana 14
- 3. uslovi izgradnje ..... strana 19
- 4. numerički pokazatelji ..... strana 21
- 5. način uređenja slobodnih i zelenih površina ..... strana 21
- 6. način priključenja na infrastrukturnu mrežu..... strana 22
- 7. inženjerskogeološki uslovi ..... strana 23
- 8. mere zaštite životne sredine ..... strana 23
- 9. mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara..... strana 24
- 10. tehnički opis objekta i faznost izgradnje ..... strana 24
- 11. stepen infrastrukturne i komunalne opremljenosti ..... strana 31
- 12. opšte odredbe ..... strana 31

grafički prilozi :

- 1. šira lokacija ..... R 1:5000
- 2. katastarsko-topografska karta sa granicom obuhvata ..... R 1:500
- 3. situaciono rešenje, kompozicioni plan i parterno-pejzažno rešenje ..... R 1:250
- 4. regulaciono nivelaciono rešenje ..... R 1:250
- 5. prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu..... R 1:250
- 6. idejna arhitektonska rešenja objekata ..... R 1:200
- 7. Izvod iz Plana Generalne Regulacije naselja Vrdnik ..... R 1:5000

prethodni uslovi i saglasnosti :

1. uslovi : ELEKTRODISTRIBUCIJA SRBIJE, OGRANAK ELEKTRODISTRIBUCIJA RUMA
2. tehnički podaci i uslovi : JKP VODOVOD , RUMA
3. uslovi : JP SRBIJAGAS, NOVI SAD
4. odgovor na zahtev : JP KOMUNALAC, IRIG
5. prethodni uslovi : MUP, SEKTOR ZA VANREDNE SITUACIJE , ODELENJE ZA VANREDNE SITUACIJE U SREMSKOJ MITROVICI
6. uslovi : ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE, SREMSKA MITROVICA
7. prethodni uslovi : TELEKOM SRBIJA, SLUŽBA ZA PLANIRANJE I IZGRADNJU MREŽE NOVI SAD, ODELJENJE SREMSKA MITROVICA

## OPŠTI DEO



Република Србија  
Агенција за привредне регистре



5000079291694

Регистар привредних субјеката  
БП 116115/2013

Дана, 15.11.2013. 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), одлучујући о регистрационој пријави промене података код GORAN MILUTINOVIĆ PREDUZETNIK, PROJEKTNИ BIRO KRUG PLUS SREMSKA MITROVICA, са матичним/регистарским бројем: 56383395, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Горан Милутиновић  
ЈМБГ: 0602968890018

доноси

#### РЕШЕЊЕ

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

**GORAN MILUTINOVIĆ PREDUZETNIK,  
PROJEKTNИ BIRO KRUG PLUS  
SREMSKA MITROVICA**

Регистарски/матични број: **56383395**

и то следећа промена:

- **Промена шифре и описа претежне делатности:**

**Брише се:**

7112 - Инжењерске делатности и техничко саветовање

**Уписује се:**

7111 - Архитектонска делатност

#### Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 14.11.2013. године регистрациону пријаву промене података број БП 116115/2013 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,

Страна 1 од 2

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. 5/2012).

**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 Маслов

broj : RU 05-07/24  
10.07.2024. god.  
Sremska Mitrovica

## REŠENJE

Ovim Rešenjem za odgovornog Urbanistu na izradi : urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju poslovnog objekta (namena poslovnog prostora turistički apartmani, sa pratećim sadržajima), maksimalne spratnosti 2Po+P+2+Ps, na katastarskoj parceli 2917 K.O. Vrdnik, u ulici Radnička, u Vrdniku, za potrebe Investitora DOO "Keser Komerc", Ruma, imenujem dipl.ing.arh. Gorana Milutinovića , broj licence 200 0099 03 .

Goran Milutinović preduzetnik  
Projektni biro  
**KRUG PLUS**  
Sremska Mitrovica, Dositejeva 5-7

preduzetnik :  
dipl.ing.arh. Goran Milutinović



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

**Горан С. Милутиновић**

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0602968890018

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и  
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0099 03



У Београду,  
31. јула 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Лазовић*  
Проф. др Милош Лазовић  
дипл. грађ. инж.



Број: 02-12/2024-15972  
Београд, 16.07.2024. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије  
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,  
Инжењерска комора Србије издаје

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Горан С. Милутиновић, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**200 0099 03**

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио  
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 31.07.2025.  
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске  
коморе Србије



Председник Управног одбора  
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

## IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Odgovorni urbanista za urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju poslovnog objekta (namena poslovnog prostora turistički apartmani, sa pratećim sadržajima), maksimalne spratnosti 2Po+P+2+Ps, na katastarskoj parceli 2917 K.O. Vrdnik, u ulici Radnička, u Vrdniku

Goran Milutinović, dipl.ing.arh.

## IZJAVLJUJEM

da je urbanistički projekat sa arhitektonsko-urbanističkom razradom urađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik Republike Srbije“, 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, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i propisima donetim na osnovu Zakona, kao i da je urađen u skladu sa važećim planskim dokumentima.

Odgovorni urbanista:

**Goran Milutinović, dipl. ing. arh.**

Broj licence:

**200 0099 03**

Potpis:



Pečat:



Mesto i datum:

**Sremska Mitrovica, juli 2024. god**

## **PRILOZI**



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Ириг  
Војводе Путника 1  
Број: 952-208-11963/2024  
КО: Врдник



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Републички геодетски завод  
Булевар војводе Мишића бр. 39  
11 000 Београд  
Датум: 2/21/2024 8:59:57 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА  
издавање података

Катастарска парцела број:  
2917

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:  
20.02.2024 године у 10:33

Anita Vidaković  
20.02.2024. 14:24:47

Snježana Petrović Sand  
21/02/2024 08:15:22

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ  
Стручна овера

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ  
Конечна овера



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

БОРИС  
МИРКОВИЋ  
008224465  
Auth

Digitally signed by БОРИС  
МИРКОВИЋ 008224465 Auth  
DN: c=RS,  
serialNumber=CA.RS-008224465,  
serialNumber=PNORS-250898389  
0033, sn=МИРКОВИЋ,  
givenName=БОРИС, cn=БОРИС  
МИРКОВИЋ 008224465 Auth  
Location: RUMA  
Date: 2024.04.18 10:50:42 +02'00'

\* Број листа непокретности: 137

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 18.04.2024. 10:44:55

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	2f3a4d4a-b39f-4791-8a11-e06992972222
Матични број општине:	80187
Општина:	ИРИГ
Матични број катастарске општине:	803421
Катастарска општина:	ВРДНИК
Датум ажурности:	17.04.2024. 14:22
Служба:	ИРИГ
Извор податка:	ИРИГ, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	РАДНИЧКА
Број парцеле:	2917
Површина m <sup>2</sup> :	2054
Број листа непокретности:	137

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m <sup>2</sup> :	89

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"KESER КОМЕРЦ" DOO RUMA
Адреса:	РУМА, ВУКА КАРАЏИЋА 85
Матични број лица:	0000008783551
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ
Датум уписа:	04.05.2008.
Трајање терета:	
Опис терета:	ПАРЦЕЛА У БАЊСКОМ ПОДРУЧЈУ

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

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

Број објекта:	1
Назив улице:	РАДНИЧКА
Кућни број:	34
Кућни подброј:	
Површина m <sup>2</sup> :	89
Корисна површина m <sup>2</sup> :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА

<b>Грађевинска површина m<sup>2</sup>:</b>	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
<b>Начин коришћења и назив објекта:</b>	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
<b>Правни статус објекта:</b>	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
<b>Број етажа под земљом:</b>	
<b>Број етажа у приземљу:</b>	1
<b>Број етажа над земљом:</b>	1
<b>Број етажа у поткровљу:</b>	

---

**Имаоци права на објекту**

---

<b>Назив:</b>	"KESER KOMERC" DOO RUMA
<b>Адреса:</b>	РУМА, ВУКА КАРАЏИЋА 85
<b>Матични број лица:</b>	0000008783551
<b>Врста права:</b>	СВОЈИНА
<b>Облик својине:</b>	ПРИВАТНА
<b>Удео:</b>	1/1

---

**Терети на објекту - Г лист**

---

\*\*\* Нема терета \*\*\*

---

**Напомена (терет објекта)**

---

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.

**НАПОМЕНА:** Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 137

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 18.04.2024. 10:45:13

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	ab6a240a-9d3d-4378-8c2d-c23059d54fd5
Матични број општине:	80187
Општина:	ИРИГ
Матични број катастарске општине:	803421
Катастарска општина:	ВРДНИК
Датум ажурности:	17.04.2024. 14:22
Служба:	ИРИГ
Извор податка:	ИРИГ, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	РАДНИЧКА
Број парцеле:	2917
Површина m <sup>2</sup> :	2054
Број листа непокретности:	137

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m <sup>2</sup> :	500

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"KESER КОМЕРС" DOO RUMA
Адреса:	РУМА, ВУКА КАРАЏИЋА 85
Матични број лица:	0000008783551
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ
Датум уписа:	04.05.2008.
Трајање терета:	
Опис терета:	ПАРЦЕЛА У БАЊСКОМ ПОДРУЧЈУ

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.

**НАПОМЕНА:** Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 137

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 18.04.2024. 10:45:26

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	b3f4c842-b8b6-4e22-82e6-5ecf0756efe7
Матични број општине:	80187
Општина:	ИРИГ
Матични број катастарске општине:	803421
Катастарска општина:	ВРДНИК
Датум ажурности:	17.04.2024. 14:22
Служба:	ИРИГ
Извор податка:	ИРИГ, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	РАДНИЧКА
Број парцеле:	2917
Површина м <sup>2</sup> :	2054
Број листа непокретности:	137

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина м <sup>2</sup> :	1465

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"KESER KOMERC" DOO RUMA
Адреса:	РУМА, ВУКА КАРАЏИЋА 85
Матични број лица:	0000008783551
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ
Датум уписа:	04.05.2008.
Трајање терета:	
Опис терета:	ПАРЦЕЛА У БАЊСКОМ ПОДРУЧЈУ

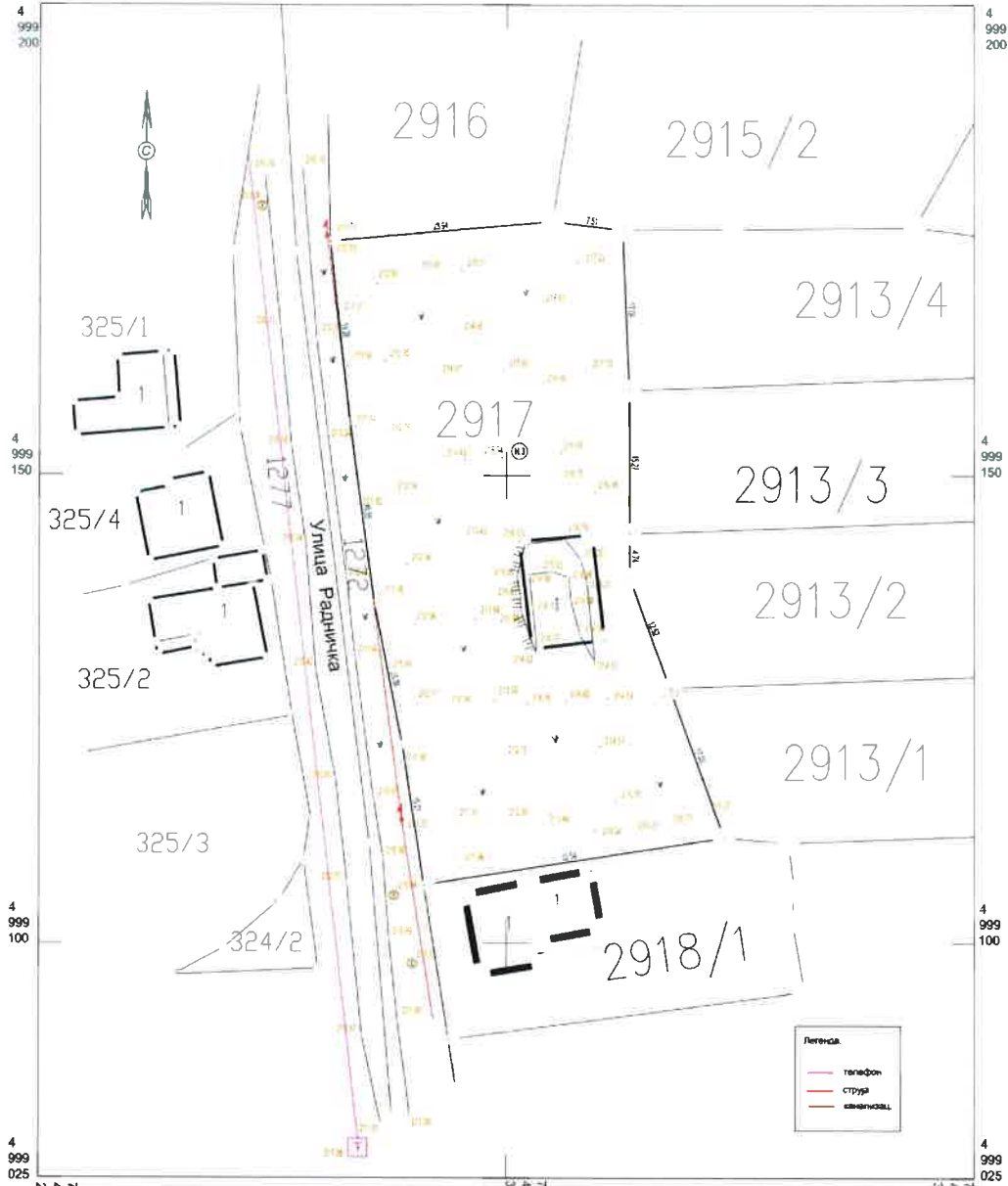
### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.

**НАПОМЕНА:** Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.





ИНВЕСТИТОР:  
"KESER KOMERC" DOO,  
РУМА, УЛ. В. КАРАЏИЋА БР. 85

Прилагођено размери:  
РАЗМЕРА 1 : 500

Топографски план израдио:  
Геодетски биро "Рума"

**БОРИС  
МИРКОВИЋ  
008224465  
Auth**

Digitally signed by БОРИС  
МИРКОВИЋ 008224465 Auth  
DN: cn=RS,  
serialNumber=CA:RS-008224465,  
serialNumber=PNORS-250898389  
0033, sn=МИРКОВИЋ,  
givenName=БОРИС, cn=БОРИС  
МИРКОВИЋ 008224465 Auth  
Location: RUMA  
Date: 2024.01.29 10:21:41 +01'00'



## TEKSTUALNI DEO

## 1) pravni i planski osnov;

Na osnovu člana 60 , 61 , 62 , 63 i 63a 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 9/2020, 52/2021 i 62/2023) , i člana 76. i 77. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 32/2019) Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Službeni glasnik RS" br. 22/2015) i Plana generalne regulacije naselja Vrdnik ("Službeni list opština Srema", br. 30/2014, 9/2015, 23/2018 i 21/2022), biro za projektovanje građevinskih i drugih objekata , prostorno planiranje i urbanizam "Krug Plus" iz Sremske Mitrovice , na zahtev Investitora : DOO "Keser Komerc" , Ruma, izradio je :

**urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju poslovnog objekta (namena poslovnog prostora turistički apartmani, sa pratećim sadržajima), maksimalne spratnosti 2Po+P+2+Ps, na katastarskoj parceli 2917 K.O. Vrdnik, u ulici Radnička, u Vrdniku**

Izrada Urbanističkog projekta za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja površina i urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije za za izgradnju poslovnog objekta (namena poslovnog prostora turistički apartmani, sa pratećim sadržajima), maksimalne spratnosti 2Po+P+2+Ps, na katastarskoj parceli 2917 K.O. Vrdnik, u ulici Radnička, u Vrdniku predviđena je Planom generalne regulacije naselja Vrdnik za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja površina i urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije

Urbanistički projekat se izrađuje za parcelu broj 2917 K.O. Vrdnik, na overenom katastarsko-topografskom planu. Parcela se nalazi u ulici Radnička , unutar granice građevinskog područja , a u obuhvatu Plana generalne regulacije naselja Vrdnik .

Na prostoru koji je obuhvaćen Urbanističkim projektom planira se izgradnja poslovnog objekta turističkih apartmana sa pratećim sadržajima (lokali, parking garaža, tehnički prostori...) i prateća infrastruktura, sa zaštitnim i dekorativnim zelenilom. Rešenje je zasnovano na mogućnostima i ograničenjima lokacije i na osnovu programa Investitora .

Urbanistički projekat sadrži :

- 1) situaciono rešenje , kompozicioni plan i parterno , odnosno pejzažno rešenje ;
- 2) idejna urbanistička i arhitektonska rešenja objekata ;
- 3) prikaz postojeće saobraćajne i komunalne infrastrukture sa predlozima priključaka na spoljnu mrežu ;
- 4) opis , tehnički opis i objašnjenje rešenja iz urbanističkog projekta.

**IZVOD IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE NASELJA VRDNIK**

("Službeni list opština Srema", br. 30/2014, 9/2015, 20/2015, 23/2018 i 21/2022),

Uvidom u plansku dokumentaciju - Plan generalne regulacije naselja Vrdnik ("Službeni list opština Srema", br. 30/2014, 9/2015, 20/2015, 23/2018 i 21/2022), konstatovali smo da se predmetna parcela k.p. br. 2917 k.o. Vrdnik, nalazi u građevinskom području naselja, u zoni porodičnog stanovanja u okviru zone centralnih sadržaja.

Predmetna parcela sa zapadne strane ima obezbeđen direktan pristup javnoj saobraćajnoj površini – ulica Radnička (k.p.br.1272 i 1277 k.o. Vrdnik).

K.p. br. 2917 k.o. Vrdnik nalazi se u zoni potencijalnih klizišta.

U zonama potencijalnih klizišta (ako nisu evidentirana) moguća je gradnja uz prethodno ispitivanje geomehanike tla (izraditi elaborat nosivosti zemljišta) u cilju evidentiranja klizišta. Na delovima teritorije gde su evidentirana klizišta, zabranjuje se svaka gradnja objekata ili bilo kakva aktivnost koja bi u slučajevima trusnog pomeranja tla mogla da doprinese uvećanju štetnih efekata.

Planom generalne regulacije naselja Vrdnik utvrđena su pravila građenja u zoni porodičnog stanovanja i to:

Vrsta i namena objekata

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

Drugi objekti: u zavisnosti od veličine parcele, u okviru ove zone, je dozvoljena izgradnja poslovnog ili stambenog objekta, u vidu jednog ili više zasebnih objekata.

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

Poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti u zoni stanovanja su iz oblasti: trgovine na malo, proizvodnog i uslužnog zanatstva, ugostiteljstva, turizma, sporta i rekreacije, kao i uslužnih delatnosti iz oblasti obrazovanja, zdravstva, socijalne zaštite i brige o deci i starim osobama, kulture, delatnosti verskih organizacija i dr., ako su obezbeđeni uslovi zaštite životne sredine. Trgovine na veliko, skladišta, zatim mlinovi i silosi (bilo kog kapaciteta), proizvodni i ekonomski objekti u okviru ove zone nisu dozvoljeni. Proizvodne delatnosti manjeg obima u zoni stanovanja (mini pogoni za preradu poljoprivrednih proizvoda, voća, povrća i dr.) se mogu dozvoliti uz obezbeđenje uslova zaštite životne sredine.

**Ako se građevinska parcela u okviru zone stanovanja namenjuje za čisto poslovanje, potrebno je za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije izraditi urbanistički projekat. Objekti svojom delatnoću ne smeju ugrožavati životnu sredinu, kao ni primarnu funkciju u zoni - stanovanje.**

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

Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele

Za slobodnostojeći objekat minimalna širina fronta parcele je 12,0m, a minimalna površina parcele je 300,0m<sup>2</sup>;

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

Objekti se mogu graditi na građevinskoj liniji ili unutar površine ograničene građevinskim linijama. Glavni objekat se prednjom fasadom postavlja na građevinsku liniju, koja se može poklapati sa regulacionom linijom ili je uvučena u odnosu na regulacionu liniju za min. 3,0 m, odnosno 5,0 m u slučaju proširenja postojećeg ili formiranja novog uličnog koridora.

U izgrađenim blokovima se udaljenost građevinske od regulacione linije utvrđuje na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata (preko 50%).

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

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

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

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele

- **Indeks zauzetosti parcele porodičnog stanovanja je maksimalno 50%.**
- **U okviru parcele obezbediti minimalno 30% zelenih površina.**
- Indeks zauzetosti parcele na parcelama objekata koji su spomenici kulture ili su u prostorno kulturno istorijskoj celini ograničen je u skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Najveća dozvoljena spratnost objekata

U zoni porodičnog stanovanja dozvoljena spratnost i visina objekata je:

- Porodični stambeni, stambeno-poslovni i poslovno-stambeni objekat je spratnosti od P do maks. P+1+Pk, a ukupna visina objekta ne može preći 12,0 m;

- **Samostalni poslovni objekat je spratnosti maks. P+2+Pk.**
- Pomoćni objekat je maks. spratnosti P (prizemlje), a maks. visine 4,0 m.

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

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

- *kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta*
- *kota prizemlja može biti najviše 1,2 m viša od kote nivelete javnog ili pristupnog puta*
- *visoko prizemlje podrazumeva deo objekta nad suterenom, kota poda je maks. 2,2 m od planirane kote uličnog trotoara.*

#### Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

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

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

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

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

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

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

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

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

*Bazeni mogu da se grade na minimalno 3,0 m od granice parcele i ako su površine do 12 m<sup>2</sup> se ne računaju u indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti parcele.*

*Otvoreni sportski tereni kao i sadržaji sa rekvizitima sporta i rekreacije mogu da se grade na minimalno 3,0 m od granice parcele i ako se izvode u ravni terena se ne računaju u indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti parcele.*

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

*Ulična ograda može biti zidana do visine od 0,9 m (računajući od kote trotoara) ili transparentna ograda do visine od 2,0. Vrata i kapije na uličnoj ogradi se ne mogu otvarati van regulacione linije.*

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

*Sportski tereni se ograđuju transparentnom ogradom tako da njena visina bude usklađena sa potrebama i karakteristikama sporta kojem su namenjeni.*

*Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli objekata koji su spomenici kulture ili su u prostorno kulturno istorijskoj celini ograničena je u skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture.*

#### *Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila*

*Pristup parceli, po pravilu, treba da je rešen sa javnog puta – ulice, a izuzetno preko privatnog prolaza (sa pravom prolaska). Za građevinsku mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz širine najmanje 3,0m, odnosno u skladu sa potrebama vozila koja se koriste. Pri obezbeđenju prilaza parceli zabranjeno je zatrpavanje uličnih kanala. Obavezno ostaviti propust za atmosfersku vodu.*

*Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru svake građevinske parcele mora se obezbediti parking prostor, po pravilu: jedno parking ili garažno mesto na jedan stan, s tim da najmanje polovina vozila bude smeštena u garaži, odnosno min. jedno parking mesto na 70 m<sup>2</sup> poslovnog prostora, kao i u skladu sa važećim propisima koji određenu delatnost uređuju. U okviru parcele mora se, takođe, obezbediti potreban saobraćajno-manipulativni prostor.*

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

Arhitektonsko i estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekata

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

*Objekti svojim arhitektonskim izrazom moraju biti usklađeni sa prostornim i vremenskim kontekstom u kom nastaju.*

*Preporučuje se projektovanje čistih, ritmičnih fasada, bez primene eklektičkih elemenata. Arhitektonskim oblicima, upotrebljenim materijalima i bojama mora se težiti ka uspostavljanju jedinstvene estetske i vizuelne celine u ulici i bloku.*

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

*Poželjna je izrada kosog krova sa nagibom krovne konstrukcije od 25-40°, u zavisnosti od krovnog pokrivača, a kao krovni pokrivač se preporučuje tegola i crep. Krovni prozori mogu biti u ravni krova, ili postavljeni vertikalno (kod isturene krovne badže ili povučene potkrovne etaže). Kod susednih objekata iste spratnosti moraju biti iste (ili bar usklađene) visine venca i slemena, kao i nagib krova.*

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

*Arhitektonsko i estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekata koji su spomenici kulture ili su u prostorno kulturno istorijskoj celini ograničena je u skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture.*

Zaštita susednih objekata

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

*Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:*

- izlozi lokala do 0,3 m po celoj visini, kada širina trotoara iznosi najmanje 3,0 m, a ispod te širine trotoara nije dozvoljena izgradnja ispada izloga lokala u prizemlju;
- izlozi lokala do 0,9 m po celoj visini u pešačkim zonama;
- transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže manje od 2,0 m po celoj širini objekta s visinom iznad 2,5 m;



- *plattene konzolne nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom do 2,0 m, a u pešačkim zonama prema konkretnim uslovima lokacije;*

- *konzolne reklame do 1,2 m na visini iznad 2,5 m.*

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

- *na delu objekta prema prednjem dvorištu do 1,2 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% ulične fasade iznad prizemlja;*

- *na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno severne, odnosno zapadne orijentacije (ako je rastojanje objekta do međe najmanje 1,5 m) do 0,6 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja;*

- *na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno južne, odnosno istočne orijentacije (ako je rastojanje objekta do međe najmanje 3,0 m) do 0,9 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja;*

- *na delu objekta prema zadnjem dvorištu (ako je rastojanja objekta do međe najmanje 5,0 m) do 1,2m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% stražnje fasade iznad prizemlja.*

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

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

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

- *stope temelja i podrumski zidovi manje od 0,15 m do dubine od 2,6 m ispod površine trotoara, a ispod te dubine manje od 0,5 m,*

- *šahтови podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara manje od 1,0 m.*

*Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele.*

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

LOKACIJE ZA KOJE SE OBAVEZNO IZRAĐUJE URBANISTIČKI PROJEKAT

*Urbanistički projekat se obavezno izrađuje za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade pojedinih lokacija, na jednoj ili više katastarskih parcela, a pre izdavanja lokacijske dozvole. Urbanistički projekat se obavezno izrađuje za potrebe definisanja uslova gradnje novih kompleksa kulture, sporta, rekreacije, turizma, edukativnog turizma zdravstva i sl. ...*

*Urbanistički projekat se obavezno izrađuje za veće sadržaje kompatibilne namene koji se grade u okviru pojedinih zona radi provere urbanističko arhitektonskih parametara i uklopljenosti u okruženje (novi kompatibilni sadržaji u sklopu zone stanovanja: turizam, ugostiteljstvo, zdravstvo, sadržaji sporta i rekreacije verski objekti i sl.)*

*Urbanističkim projektom se definiše urbanističko-arhitektonskorešenje planirane izgradnje, u skladu sa uslovima za izgradnju i urbanističkim parametrima datim ovim Planom, kao i pravilnicima koji konkretnu oblast regulišu i pribavljenim potrebnim uslovima nadležnih javnih preduzeća i ustanova u čijoj je nadležnosti njihovo izdavanje.*

.....

## **2) obuhvat urbanističkog projekta;**

---

Urbanističkim projektom je obuhvaćena parcela 2917 K.O. Vrdnik, te granicu obuhvata čin spoljne granice parcele. Granica obuhvata je definisana i prikazana na svim grafičkim priložima.

Parcele se nalaze u ulici Radnička , unutar granice građevinskog područja , a u obuhvatu Plana generalne regulacije naselja Vrdnik.

Ukupna površina parcele je 20 54 m<sup>2</sup>.

Sva neophodna infrastruktura se nalazi u koridoru postojeće ulice i u neposrednoj blizini parcele i planirani kompleks se može povezati na nju , a u skladu sa uslovima nadležnih Javnih Preduzeća i Institucija.

Teren u obuhvatu urbanističkog projekta je u padu prema postojećoj ulici Radnička, a na regulacionoj liniji generalno ravan , prosečne kote nivelete cca 212,0 mNV.

Imajući navedene činjenice u vidu može se konstatovati da postoje svi preduslovi za izgradnju planiranih objekata prema projektom zadatku.

## **3) uslovi izgradnje**

---

### **3.1. Prostorna organizacija :**

Objekti su projektovani u skladu sa zahtevom investitora. Na lokaciju se pristupa sa postojeće ulice Radnička , dok unutar lokacije nema projektovanih novih saobraćajnica, izuzev pristupne rampe za podzemnu garažu u dva nivoa.

Ulaz na lokaciju je planiran sa zapadne strane, iz ulice Radnička.

Situacionim rešenjem dato je konačno rešenje kompleksa i raspored pojedinih objekata.

Na postojećoj građevinskoj parceli postoje upisani objekti.

#### POSTOJEĆI OBJEKTI :

- porodična stambena zgrada (objekat preuzet iz zemljišne knjige)

Objekat ne postoji na terenu. Potrebno je izvršiti rušenje nepostojećeg objekta u RGZ-u, pre izdavanja građevinske dozvole.

Na osnovu projektnog zadatka Investitora planirana je izgradnja novih objekata.

#### NOVOPROJEKTOVANI OBJEKTI :

- poslovni objekat
- saobraćajne i manipulativne površine

#### 3.2. Namena i funkcionalnost rešenja :

Objekat je prevashodno u funkciji turizma, apartmani za izdavanje (ukupno 48 dvokrevetna apartmana), 3 lokala, garažni prostor i pomoćne tehničke prostorije, u zavisnosti od kapaciteta i programa Investitora.

Objekat je projektovan i postavljen na parceli u skladu sa zahtevima Investitora.

#### 3.3. Planirana regulacija i nivelacija :

Osnovna građevinska linija je uvučena u odnosu na regulacionu liniju puta na koju je orjentisan objekat od 4,28 do 5,11 m. Planirani objekat je postavljen na parceli prema grafičkim priložima.

Horizontalna regulacija saobraćajnih i drugih parternih površina i infrastrukture, uspostaviće se na preostalom prostoru, prema potrebama i propisima , na najracionalniji način.

Kota poda prizemlja planiranih objekata na lokaciji je  $\pm 0.00 = 212,15$  m. Maksimalna relativna visinska kota iznosi +14,61 m, što je visina atike objekta.

Svi elementi planiranog regulacionog i nivelacionog rešenja definisani su u grafičkom prilogu br. 4. *regulaciono nivelaciono rešenje R 1:500* uključujući i tabelarni prikaz planiranih tačaka objekata i saobraćajnica u apsolutnim koordinatama.

#### 3.4. Saobraćajna infrastruktura sa rešenjem parkiranja :

Saobraćajno rešenje definisano je na osnovu dispozicije planiranog objekta.

Saobraćajni priključak predmetne parcele (ulaz u podzemnu garažu) na javni put predviđen je na postojeću ulicu. Projektnim rešenjem predviđeno je nivelaciono uklapanje sa

postojećim kolovozom, a elementi situacionog rešenja ispunjavaju sve uslove za neometano kretanje merodavnog vozila, pri čemu nije narušen kontinuitet sadašnje trase puta .

Prilazna rampa je pozicionirana tako da ne zauzima javnu površinu i ne ugrožava postojeće kolske prilaze. Niveleta prilazne rampe je usklađena sa niveletom postojećeg trotoara i sa niveletom okolnog terena sa poprečnim padom min 2,5% u smeru obaranja nivelete okolnog terena.

Ispod prilazne rampe postaviti cevasti betonski propust  $\varnothing$  400 mm sa podužnim padom u smeru obaranja nivelete okolnog terena, sa odgovarajućim nadslojem i slivnicima za odvođenje atmosfere vode ili betonskim rešetkama kako bi se sprečilo oticanje vode na kolovoz.

Parkiranje vozila je rešeno unutar objekta izgradnjom 36 garažna mesta.

Planirana garaža je u potpunosti podzemna i obuhvata dva nivoa, ukupne površine cca 1400 m<sup>2</sup> , te spada u srednje garaže. U skladu sa tim garaža mora biti opremljena, u potpunosti, u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima bezbednosti garaža od požara („Sl. glasnik RS“, broj 31/24)

#### 4) numerički pokazatelji

<b>Bilans površina:</b>		
Površina kp.br. 2917 K.O. Vrdnik	20 54 m <sup>2</sup>	100 %
izgrađena površina	10 20 m <sup>2</sup>	49,7 %
saobraćajne i manipulativne površine pešačke i druge popločane površine	3 73 m <sup>2</sup>	18,1 %
zelenilo	6 61 m <sup>2</sup>	32,2 %

Indeks zauzetosti i izgrađenosti na parceli pokazuju da ne premašuju vrednosti zadate planom višeg reda.

Prostorni parametri posmatrano u odnosu na parcelu su : indeks zauzetosti parcele S i= 49,7 % , indeks izgrađenosti parcele Ki = 2.

#### 5) način uređenja slobodnih i zelenih površina;

Slobodne površine, prostor ispred i oko objekata, potrebno je ozeleniti travom i pejsažnom vegetacijom , zelene površine rešiti tako da odgovaraju nameni objekata i karakteru prostora , uz poštovanje svih zakonskih propisa i normativa .

Devastirane zelene površine, u toku gradnje, vratiti u prethodno ispravno stanje.

Savremeni vrt treba da je rešen funkcionalno i racionalno, pri čemu se ne sme zaboraviti njegova estetska komponenta. Kompozicija vrta treba da bude stilski usklađena sa arhitekturom zgrade, sa sredinom u kojoj se nalazi, da ističe postojeće prirodne elemente. Zelene površine moraju imati svu komunalno-sanitarnu opremu, počev od vodovoda, pa do najraznovrsnijih instalacija za održavanje zelenih nasada (travnjaka, visokog i niskog zelenila

i dr.). Pri izboru biljnog materijala potrebno je posebno obratiti pažnju na njihovu zaštitnu, meliorativnu i sanitarno-higijensku funkciju.

## **6) način priključenja na infrastrukturnu mrežu;**

---

Priključenje planiranog objekta na parceli je na instalacije vodovoda, telefona i struje na postojeće instalacije, a uz saglasnost i po uslovima nadležnih organa i institucija. Sve neophodne priključke izvesti prema važećim tehničkim propisima i prema potrebama Investitora.

### **• vodovodna mreža**

- Snabdevanje planiranog objekta vodom vršiće se priključenjem na postojeću javnu vodovodnu mrežu DN 25 mm, a prema uslovima JP „Vodovod“, Ruma.

Priključenje na javnu vodovodnu mrežu izvesti Polietilenskim cevima prečnika Ø3/4“ Vodometrični šaht izgraditi unutar parcele na rastojanju od min 1,0 m od regulacione linije. Neophodnu količinu sanitetsko-higijenske vode nadomestiti, na osnovu hidrauličnog pritiska izgradnjom rezervoara sanitetsko-higijenske vode unutar objekta.

Vodovodnu mrežu kompleksa razdvojiti na sanitarnu vodu i hidrantsku protivpožarnu vodu.

Neophodnu količinu vode za hidrantsku mrežu obezbediti izgradnjom rezervoara protivpožarne vode.

U planiranom kompleksu isprojektovati spoljnu i unutrašnju hidrantsku vodovodnu mrežu za gašenje požara prema : „Pravilnik o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara ("Sl. glasnik RS", br. 3/2018)“

### **• mreža fekalne kanalizacije**

- Fekalnu kanalizaciju planiranog kompleksa rešiti priključkom na fekalni kolektor u ulici Radnička , uz izradu revizionog šahta.

Cevi kanalizacione mreže predvideti od PVC odgovarajućih profila.

### **• mreža atmosferske kanalizacije**

Sve atmosferske vode sa priključne saobraćajnice i manipulativnih platoa podužnim i poprečnim padovima odvesti do slivnika atmosferske kanalizacije a potom zatvorenom atmosferskom kanalizacijom vode na separator masti i ulja i posle tretmana u separatoru vode upustiti u atmosferski kolektor.

Revizone šahtove i slivnike atmosferske kanalizacije nivelaciono uskladiti sa saobraćajnicom, manipulativnim platoima, parkingom i okolnim terenom.

### **• elektroenergetska mreža**

Napajanje objekta električnom energijom realizovaće se izgradnjom trafo stanice u okviru kompleksa. U svemu prema uslovima Elektro distribucije.

Potrebno je izgraditi novu TS 20/0,4 kV i dvostruki priključni kablovski vod 20 kV.

Da bi se omogućila izgradnja novih 20 kV i 0,4 kV kablovskih vodova potrebno je obezbediti koridore širine 1,5 m pri čemu se ne sme dozvoliti da kabl bude ispod kolovoza, sem na mestima ukrštanja.

Za zaštitu objekta od atmosferskog pražnjenja predviđena je klasična gromobrnska instalacija i temeljni uzemljivač.

- **TT mreža**

- mesto tt priključka je prema uslovima i uz saglasnost "Telekom Srbija" , Izvršna jedinica Ruma.

Potrebno je predvideti nove telekomunikacione koridore, uz postojeće saobraćajnice, kako bi se omogućilo priključenje planiranog objekta na postojeću mrežu Telekoma. Predvideti polagaje cevi za naknadno provlačenje telekomunikacionih kablova.

Za potrebe polaganja privodnog optičkog kabla potrebno je obezbediti pristup objektu putem privodne tk kanalizacije. Unutar parcele na granici sa javnom površinom izgraditi montažno okno i privodnu kanalizaciju minimalnog kapaciteta 1 x Ø50 mm od okna do podruma objekta

***Sva ukrštanja i paralelna vođenja instalacija uraditi u skladu sa tehničkim propisima i normativima.***

## **7) inženjerskogeološka-geotehnička istraživanja;**

Teren lokacije je ravan sa pretpostavkom relativno dobre nosivosti. Geomehnički elaborat nije rađen. Na osnovu raspoloživih podataka o terenu , kao i na osnovu vizuelnog pregleda može se zaključiti da na terenu nema deformacija i pojava koje bi ukazivale da je teren nestabilan.

K.p. br. 2917 k.o. Vrdnik nalazi se u zoni potencijalnih klizišta.

U zonama potencijalnih klizišta (ako nisu evidentirana) moguća je gradnja uz prethodno ispitivanje geomehanike tla (izraditi elaborat nosivosti zemljišta) u cilju evidentiranja klizišta. Na delovima teritorije gde su evidentirana klizišta, zabranjuje se svaka gradnja objekata ili bilo kakva aktivnost koja bi u slučajevima trusnog pomeranja tla mogla da doprinese uvećanju štetnih efekata.

## **8) mere zaštite životne sredine;**

- **zaštita zemljišta i voda**

- priključenje sadržaja na mrežu fekalne kanalizacije, odnosno na propisne vodonepropusne septičke jame

- prikupljanje i predhodni tretman eventvano zagađenih površinskih voda pre upuštanja u kanalizaciju / recipijent,

- prikupljanje otpada i smeća u odgovarajuće posude, organizovana evakuacija do naseljske deponije,

- **zaštita od voda**

- zaštita od uticaja podzemnih voda obezbeđuje se projektovanjem i izvođenjem propisne hidroizolacije i primenom odgovarajućih materijala, podrumске prostorije se ne preporučuju na ovom prostoru, zbog izrazito visokih podzemnih voda,

- **zaštita vazduha i zaštita od jonizujućih zračenja**

- odgovarajuće odlaganje otpada i smeća do evakuacije,

- obavezno je ozelenjavanje kompleksa,

- **zaštita od buke i vibracije**

- objekat mora da sadrži tehnička rešenja kojima se buka i vibracije eliminišu ili svode u dozvoljene granice,

- **zaštita od zemljotresa**

- u pogledu seizmike Sremska Mitrovica se nalazi u zoni maksimalno mogućeg trusnog pomeranja tla od 7° MKZ skale, na osnovu čega se vrši projektovanje i izgradnja objekata,

- **zaštita od vetra, snega, leda i grada**

- projektovanje i izvođenje objekata otpornih na ove uticaje, posebno primenom odgovarajuće konstrukcije i adekvatnih, kvalitetnih materijala,

- **zaštita od kiša i poplava**

- odgovarajuće projektovanje i izvođenje saobraćajnih i drugih parternih površina i, posebno, efikasne atmosferske kanalizacije,

- **zaštita od eksplozija i požara**

- eventualno vatroosetljivi objekti moraju biti izolovani od ostalih sadržaja i protivpožarno obezbeđeni, planiranom hidrantskom mrežom,

- kod projektovanja i izvođenja radova, neposredno primenjivati protivpožarne propise,

- **zaštita od interesa za odbranu**

- objekti za sklanjanje ljudi i materijalnih dobara (skloništa, zakloni) treba da se projektuju i izgrade prema uslovima nadležnog organa odbrane, standarda i normativa,

- **zaštita prirode**

- na predmetnom području ne nalaze se zaštićena niti predložena za zaštitu prirodna dobra,

- opšte mere zaštite prirode podrazumevaju primenu svih predhodno datih mera u ovom poglavlju i to za objekte, parterne površine, infrastrukturu i, posebno ozelenjavanje,

- predmetna parcela se nalazi u zaštitnoj zoni nacionalnog parka "Fruška gora".

## **9) mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara;**

---

Prilikom izvođenja zemljanih radova, ukoliko se naiđe na predmete arheološke prirode, radove treba obustaviti i o nađenom izvestiti Zavod za zaštitu spomenika kulture.

U fazi izvođenja radova obavezan je arheološki nadzor od strane stručne službe Zavoda za zaštitu spomenika kulture, prilikom izvođenja zemljanih radova.

## **10) tehnički opis objekta;**

---

### **Arhitektonsko rešenje:**

Objekat je spratnosti Po-1+Po+P+2+Pk. Objekat poseduje dva nivoa podzemne garaže. Maksimalne dimenzije garaže nivoa Po-1 su 24,73 m x 62,12 m. Maksimalne dimenzije garaže nivoa Po su 24,73 m x 62,12 m. Dimenzije objekta u osnovi su 18,30m x 52,80 m. Objekat poseduje jedan glavni ulaza i pet sporednih kao i jedan lifta. U objektu postoje dva stepeništa. Fasadni zidovi su od termobloka d=20 cm obloženi sa spoljašnje strane termoizolacionim materijalom i odgovarajućim slojevima kontaktne fasade. Pregrade se izvode kao zidana ispunja od pregradnog bloka d=10 ili pregradnog bloka d=20cm.

### **Podaci o konstrukciji i materijalizaciji objekta**

Konstruktivni sistem zgrade, prema sistemu nosećih elemenata, je ukrućen skelet. Ukrućenja su projektovana kao zidna platna. Konstrukcija je armirano- betonska sa zidanom ispunom.

Temelji objekta izvode se u vidu temeljne ploče, od armiranog betona marke MB30, prema statičkom proračunu. Ploča poda objekta izvodi se kao puna ploča od armiranog betona marke MB30, prema statičkom proračunu, i izoluje od uticaja vlage slojem Kondora.

Spoljni zidovi objekta izvode se od Termo bloka debljine  $d=20\text{cm}$  sa dodatnom termičkom izolacijom prema proračunu energetske efikasnosti 10cm kamene vune. Pregradni zidovi su od bloka  $d=10\text{cm}$ .

### **Konstruktivni sistem zgrade:**

Konstruktivni sistem, prema sistemu nosećih elemenata, je ukrućen skelet. Ukrućenja su projektovana kao zidna platna. Konstrukcija je armirano- betonska sa zidanom ispunom.

Međuspratna konstrukcija je projektovana kao monolitna armiranobetonska pečurkasta ploča bez kapitela. Ploča je od betona MB35

Projektovana su 2 stepeništa u vidu kosih armirano betnoskih ploča. Planiran je i jedan glavni lift sa armiranobetonskim lift jezgrom. Armiranje je predviđeno armaturom B500. Marka betona MB 45.

Armiranje greda se vrši armaturom B500 i izvršeno je prema PBAB`87 i pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima.

Stubovi su projektovani tako da zadovoljavaju propisane uslove iz pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima kao i uslove iz PBAB`87. Betoniraju se betonom MB45. Armiranje stubova vrši se armaturom B500B

Objekat je ukrućen armirano-betonskim zidnim platnima koja su sastavni deo stepenišnih i lift jezgara. Zidovi za ukrućenje su projektovani tako da zadovoljavaju propisane uslove iz pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima. Predviđena je marka betona MB45. Armiranje zidova vrši se glavnom armaturom B500B, kao i mrežastom armaturom od orebrene žice MA 500/560 i izvršeno je prema PBAB`87 i pravilniku za seizmiku.

### **Izvođenje i održavanje objekta:**

Zidanje zidova ispune počinje onog trenutka kada se ukloni oplata i podupirači sa sprata gde se zida ispuna i kada je uklonjeno podupiranje etaže ispod. Vertikalni serklaži izvode se na razmaku ne većem od 5m i na svim ukrštanjima pregradnih zidova a do do 2/3 visine etaže, a svaki red se iznad ove visine zida uz armiranje sa po jednom armaturnom šipkom 1B8 u horizontalnoj malter spojnici gde je malter za zidanje multibat. Vertikalni serklaži se betoniraju nakon zidanja odgovarajućih zidova a uz njih se formira veza na zub zidanjem (šmorc) armiraju se sa 4Bfi14 i uzengijom Bfi8/20 uz progušćenje na 10cm kod oslonaca. Horizontalni serklaži izvode se na svim pregradnim zidovima na 2/3 visine zidova ispune. Armiraju se sa 4Bfi12 i uzengijom Bfi8/20. Nakon grubih radova, pristupa se izolaterskim, instalaterskim i završnim zanatskim radovima.

Sve betonske elemente nakon ugradnje betona potrebno je negovati polivanjem vodom i prekrivanjem PE folijom u trajanju od najmanje 6 dana. Sa negom početi što je pre moguće ali tek kada više ne može doći do ispiranja površine betona ili prijanjanja PE folije na beton.



Opciono, negu betona moguće je vršiti prskanjem sredstvom za sprečavanje gubitka vode u betonu (npr. Sika Antisol-S isl.) odmah nakon ugradnje.

Prilikom betoniranja stubova, na uglovima objekta i na trećinama u podužnom pravcu postaviti repere i registrovati stanje u toku izgradnje i nakon izgradnje (nanošenja opterećenja) a zatim bi bilo poželjno svakih pet godina očitavati sleganje objekta.

Održavanje: predvideti periodične preglede konstrukcije (preporučuje se na svakih 5 godina) u cilju konstatovanja i pravovremenog saniranja uočenih oštećenja.

### **Opšte napomene:**

Pre izvođenja radova neophodne je izraditi projekat za izvođenje prema kojem će se radovi izvoditi .

Za vreme izvođenja radova investitor je obavezan da obezbedi stalan stručni nadzor.

Izvođač je dužan da pre početka gradnje proveri sve mere i kote i uporedi ih sa stanjem na terenu, a takođe i proveri količinu radova iz predmera i količine materijala iz specifikacije.

Izvođač je dužan da ukoliko prilikom iskopa naiđe na materijal koji nije identifikovan i analiziran u elaboratu o geotehničkim uslovima izgradnje a pokazuje lošije karakteristike od utvrđenih, takav materijal treba ukloniti i zameniti odgovarajućim tamponom ili mršavim betonom. Zaštitu iskopa temeljne jame treba sprovesti prema važećim normativima i propisima za ovakve radove. To znači da za dublje iskope treba obrazovati škarpe, podgraditi bočne stranice i obezbediti crpljenje vode iz nje.

Izvođač je dužan da radove izvodi stručno i kvalitetno i da se pridržava rešenja datih u projektu za izvođenje, važećih propisa i normativa i da za sve materijale koji se odnose na konstrukciju pribavi ateste o kvalitetu.

Izvođač je dužan da sve materijale i aditive primenjuje u skladu sa zahtevima iz odgovarajućeg tehničkog lista proizvođača.

Eventualne probleme koji mogu nastati zbog skrivenih mana objekta ili usled okolnosti koje nisu mogle biti utvrđene u fazi projektovanja treba rešiti u saradnji sa projektantom.

Za sve izmene na projektu izvođač je obavezan da pribavi pismenu saglasnost investitora a takođe i nadzornog organa ili projektanta. Projektant ne snosi nikakvu odgovornost za izmene učinjene bez njegovog znanja i prethodne pismene saglasnosti.

Prilikom izvođenja treba preduzeti sve mere potrebne da se obezbedi sigurnost radova i objekta kao i bezbednost radnika

Podovi u prostorijama oblažu se keramičkim pločicama i parketom. Sva podna obloga ugrađuje se u dimenzijama, boji i slogu prema izboru investitora.

Sva unutrašnja stolarija je drvena. Sva spoljna stolarija izvodi se od šestokomornih PVC profila. Dimenzije i položaj stolarskih i bravarskih elemenata biće dati u grafičkom delu projekta.

Objekat poseduje dva lifta.

### **Hidroizolacija**

Hidroizolacija je predviđena projektom:

Hidroizolacija donjih delova objekta se izvodi kao izolacija zidova od vlage i izolacija podova na tlu.

Hidroizolacija objekta izvodi se kao izolacija podova na tlu kao i terasa objekta. Hidroizolacioni sloj se izvodi u vidu 3 sloja monolitnog bitumen-guma premaza koji se postavlja na pod uz predhodni premaz bitulitom.

- U sanitarnim čvorovima izvodi se hidroizolacioni premaz u dva sloja sa utapanjem mrežice oko podnih slivnika i ostalih prodora, kao i na spoju zida i poda uz podizanje premaza na zid u visini od 20 cm, u svemu prema tehničkim podacima proizvođača.

-Hidroizolacija kosog krova se izvodi kao dodatna izolacija u vidu vodonepropusne paropropusne krovne folije.

## Termoizolacija

- Fasadni zid se izvodi od termo bloka debljine 20 cm sa dodatkom kamene vune od 10cm. Delovi zida unutar hodnika objekta koji pripadaju apartmanima su termoizolovani stirodurom debljine 5 cm. Sve krovne ploče termoizolovane su mineralnom vunom debljine 23 cm. Termoizolacija betonskih ploča odnosno poda između apartmana je stirodur debljine 3 cm dok je termoizolacija ploče prizemlja stirodur od 5 cm osim u delu gde se nalaze lokali. Plafoni terasa kao i krovne ploče jezgra je termoizolovan stirodurom od 10 cm. Ploča poda otvorenih terasa je stirodur 5 cm.

Svi elementi termoizolacije su obrađeni posebnim elaboratom kojim se dokazuje ispravnost građevinskih elemenata u pogledu termike i paropropustljivosti

## Zvučna izolacija

-Zvučna izolacija je izvedena po sistemu "plivajućih" podova. Izvodi se od stirodura debljine 3 cm koji se postavlja na međuspratnu tavanicu. Preko sloja stirodura se izvodi lakoarmirana cementna košuljica koja je odvojena od zidova trakama stirodura u sloju od 1 cm ili specijalnim trakama. Struktura zida, odnosno zvučna provodljivost je obrađena elaboratom kojim se dokazuje ispravnost građevinskih elemenata u pogledu zvučne izolacije.

## Krov

- Krovna konstrukcija objekta se izvodi na 3 vode sa čeličnom podkonstrukcijom na punoj ploči, nagiba 6°. Pokriva se limom ili sendvič panelima. Krovni opšavi kao i završni limovi se izvode od aluminijumskog plastificiranog lima debljine  $d=0.55$  mm u boji prema izboru projektanta i investitora i kao sastavni deo osnovnog krovnog pokrivača.

## Zidovi

-Fasadni zidovi se izvode od termo bloka debljine 20 cm. Pregradni zidovi između apartmana su od bloka 20 cm (20cm) dok su unutar apartmana pregradni zidovi od bloka debljine 10 cm. Unutrašnji zidovi se malterišu tankoslojnim malterom, a završno se obrađuju disperzivnim premazom preko predhodno izgletovanih površina. U sanitarnim čvorovima se na zidove postavlja keramičke pločice do plafona.

## Plafoni

-U prostorijama plafoni se izvode u skladu sa završnom obradom zida odnosno mašinskim malterisanjem, gletovanjem i bojenjem. U kupatilima se izvode i spuštene plafoni od gipskarton ploča  $d=12$  mm na metalnu potkonstrukciju.

## Podovi

-Podovi se izvode od keramike i parketa. Keramiku postaviti preko pripremljene podloge na lepak, sa fugom min. 3 mm. Fuge zatvoriti specijalnom fug masom. Boja, dimenzije, kao i kvalitet keramike po želji investitora i projektanta. Podne pločice moraju zadovoljiti kriterijum protiv kliznosti koji je min R10, i otpornosti prema mrazu na spoljašnjim prostorima - terasama. Parket debljine 2 cm se postavlja preko pripremljene podloge na lepak. Podovi garaža i ostava kao završni sloj imaju cementnu košuljicu od 5 odnosno 4 cm.

## Stolarija i bravarija

- Stolarija koja je predviđena za ugradnju je iz serijske proizvodnje u svemu prema važećim standardima. Spoljna i unutrašnja stolarija je predviđena da se ugrađuje suvom montažom. Spoljašnja stolarija je projektovana od petokomornih PVC profila, i zastakljena termoizolacionim dvoslojnim staklom punjenim argonom (4+16+4). Okov odgovarajući prema standardu.

Izlozi, ulazna vrata u objekat i staklene fasadne obloge, rađeni su od plastificiranih aluminijumskih profila sa termoprekidom (topli profili - spoljašnja stolarija) ili bez termoprekida (hladni profili - unutrašnja stolarija), zastakljeni termoizolacionim staklom 4+12+4 mm, punjenim argonom ili izopan staklom 3+3 mm.

-Ograde na terasi, odnosno stepeništu se izvode od metalnih elemenata i stakla.

## Infrastruktura

Objekat je snabdeven svim neophodnim instalacijama prema važećim propisima i uslovima za ovu vrstu objekta.

## Instalacije u objektu

Planira se priključenje objekta na elektroenergetsku mrežu, a u svemu prema uslovima nadležnog preduzeća Elektrodistribucije Ruma.

Planira se priključenje objekta na vodovod i kanalizaciju, u svemu prema uslovima nadležnog javnog preduzeća JP Vodovod iz Rume.

Planira se priključenje objekta na telekomunikacionu mrežu, a u svemu prema uslovima Telekom Srbija, IJ Sremska Mitrovica.

Planira se priključenje objekta na gas u svemu prema uslovima JP Gas, Ruma. Predviđa se grejanje objekta na gas

## 10.1. opšti podaci o objektima

Tip objekta: Poslovni objekat Po-1+Po+P+2+Pk		
Kategorija objekta:		v
Klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	poslovni deo apartmani	121202
	50.54%	123002
	lokali 14,51%	124210
	podzemna garaža	
	34,95%	
Naziv prostornog, odnosno urbanističkog plana:		Prostorni plan opštine Irig, Vrdnik
Mesto:		Opština Irig, Vrdnik
Broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarskih opština:		K.P. 2917, K.O. Vrdnik
Broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:		K.P. 2917, K.O. Vrdnik
Broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:		K.P. 2917, K.O. Vrdnik
Priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu		-Predviđeni priključak na gradsku vodovodnu mrežu Ø3/4", u svemu prema uslovima nadležnog javnog preduzeća. Kanalizaciona mreža, u svemu prema uslovima nadležnog javnog preduzeća.
Priključak na elektroenergetsku mrežu		-Predvidja se priključak na mrežu maksimalnih snaga 400 kW/h u svemu prema uslovima nadležnog javnog preduzeća
Priključak na telekomunikacionu mrežu		Prema TELEKOM SRBIJA Izvršna jedinica Sremska Mitrovica
Priključak na gasovodnu mrežu.		Gasni priključak. U svemu prema uslovima nadležnog javnog preduzeća

## 10.2. osnovni podaci o objektu i lokaciji

Dimenzije objekta:	Ukupna površina parcela:	2054 m <sup>2</sup>
	Ukupna BRGP nadzemno objekta	4168,17 m <sup>2</sup>
	Ukupna BRUTO izgrađena površina objekta	6363,29 m <sup>2</sup>
	Ukupna NETO površina objekta	5733,50 m <sup>2</sup>
	BRUTO površina prizemlja:	1020,24 m <sup>2</sup>
	NETO površina apartmana:	2412,88 m <sup>2</sup>
	Površina zemljišta pod objektom/zauzetost	1020,24 m <sup>2</sup>
	Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Po-1+Po+P+2+Pk
	Visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	14,61 m
	Apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	-
	Spratna visina:	min. - 2,62 m , maks. - 4.00m
	Broj funkcionalnih jedinica	51
	Broj parking mesta:	potrebno-23 / ostvareno -36
Materijalizacija objekta:	Materijalizacija fasade:	Demit
	Orijentacija slemena:	-
	Nagib krova:	ravan krov
	Materijalizacija krova:	Sika folija
Procenat zelenih površina:	-	32,2%
Indeks zauzetosti:	-	49, 7%
Indeks izgrađenosti:	-	2
Druge karakteristike objekta:	-	
Predračunska vrednost objekta:	Okvirno - RSD	

---

## 11) stepen infrastrukturne i komunalne opremljenosti

---

Sva neophodna infrastruktura se nalazi u koridoru pšstojeće servisne saobraćajnice i planirani kompleks se može povezati na nju, prema uslovima nadležnih Javnih Preduzeća i Institucija

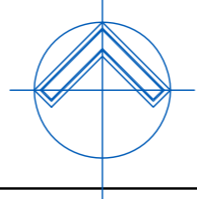
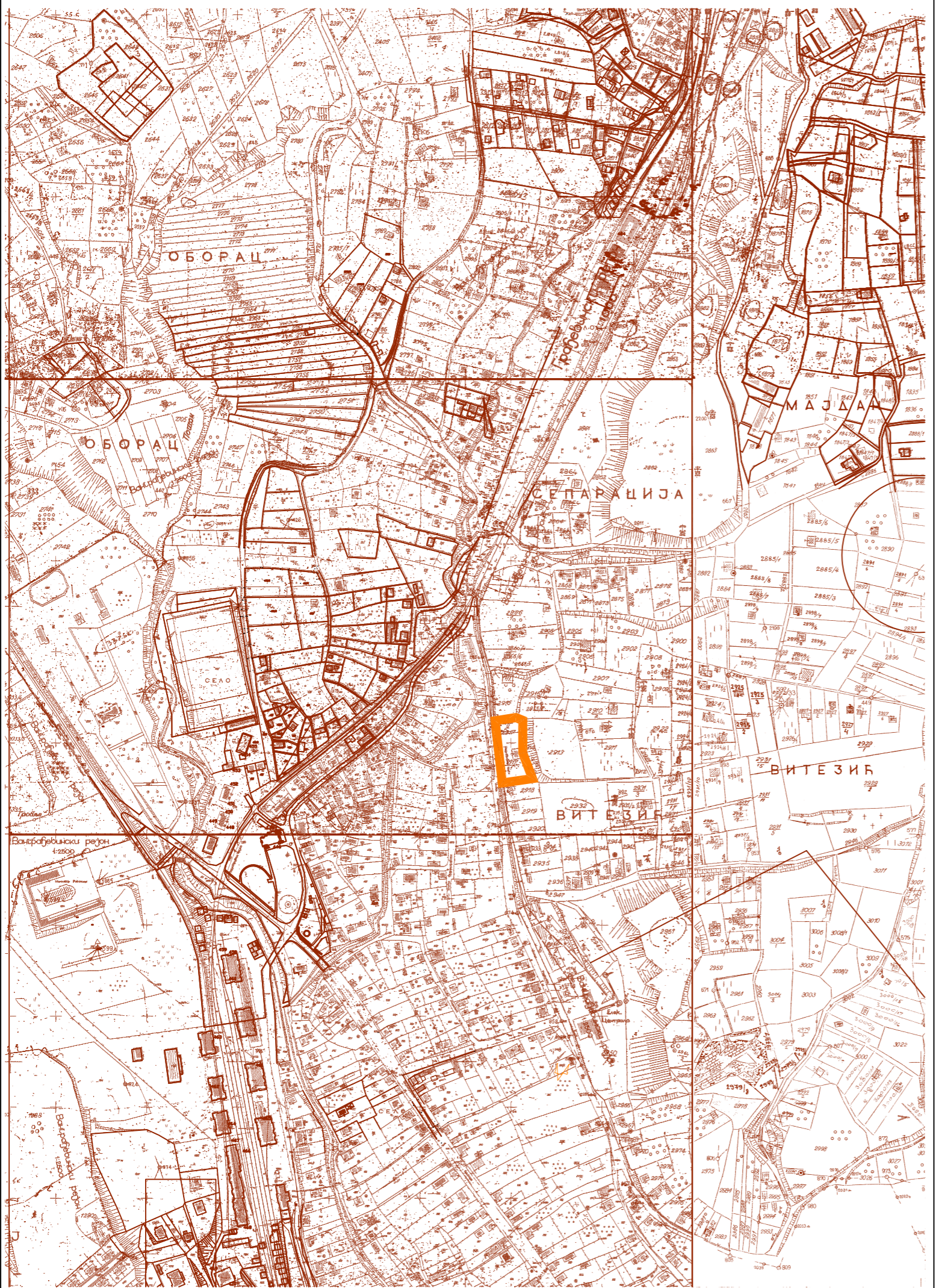
## 12) opšte odredbe

---

Urbanistički projekat je izrađen u pet istovetnih primeraka i sastoji se od tekstualnog, grafičkog dela i drugih priloga. Tri primerka se uručuju Investitoru , jedan zadržava Gradska uprava , a jedan primerak ostaje u arhivi obrađivača.

Projekat se dostavlja se Gradskoj upravi za urbanizam , komunalne i inspeksijske poslove koja potvrđuje Urbanistički projekat.

## **GRAFIČKI PRILOZI**



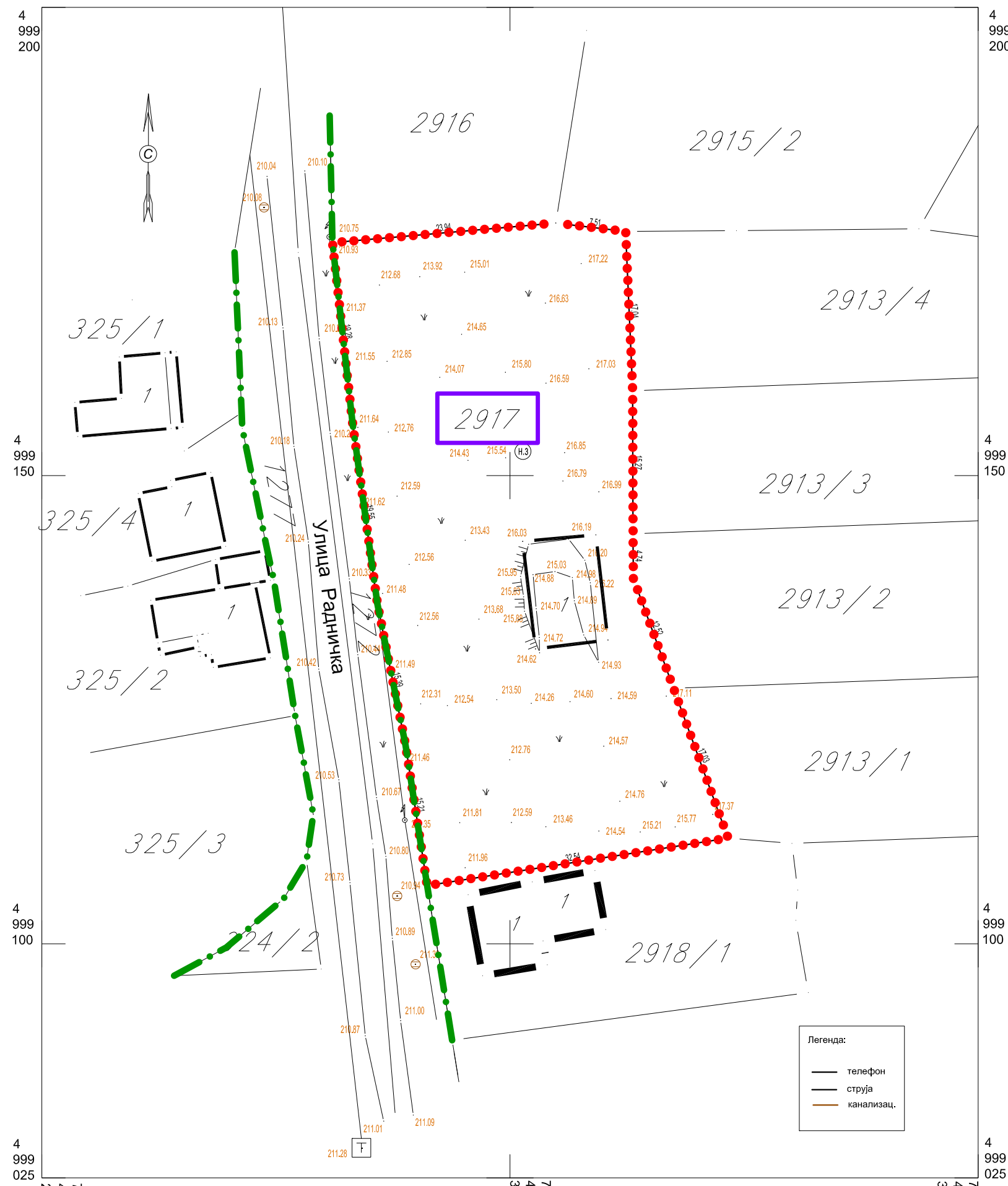
**legenda :**

prostor obuhvaćen  
urbanističkim projektom



	<b>biro za projektovanje građevinskih i drugih objekata prostorno planiranje i inženjering "Krug Plus"</b> Dositejeva 5-7, lok. 3, Sremska Mitrovica , tel : 022 617 999		broj lista : <b>1</b>
			broj projekta : U05-07/24
odgovorni urbanista : dipl.ing.arh. Goran Milutinović	investitor i mesto : DOO "Keser Komerc" Ruma	predmet : urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju poslovnog objekta (namena poslovnog prostora turistički apartmani, sa pratećim sadržajima), maksimalne spratnosti 2Po+P+2Pk , na katastarskoj parceli 2917 K.O. Vrdnik , u ulici Radnička , u Vrdniku	
saradnici : građ.tehn. Slađana Samardžić	projekat : urbanistički projekat		
crtao : dipl.ing.arh. Goran Milutinović	crtež :	<b>šira lokacija</b> <b>1:5000</b>	



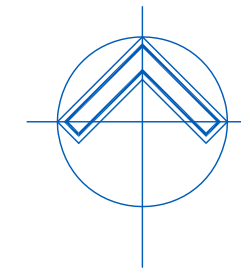


Легенда:  
— телефон  
— струја  
— канализација

ИНВЕСТИТОР:  
"KESER KOMERC" DOO,  
РУМА, УЛ. В. КАРАЏИЋА БР. 85

Прилагођено размери:  
РАЗМЕРА 1 : 500

Топографски план израдио:  
Геодетски биро "Рума"

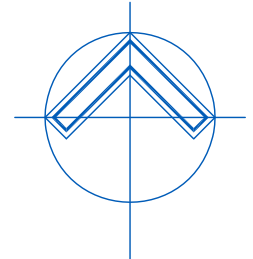
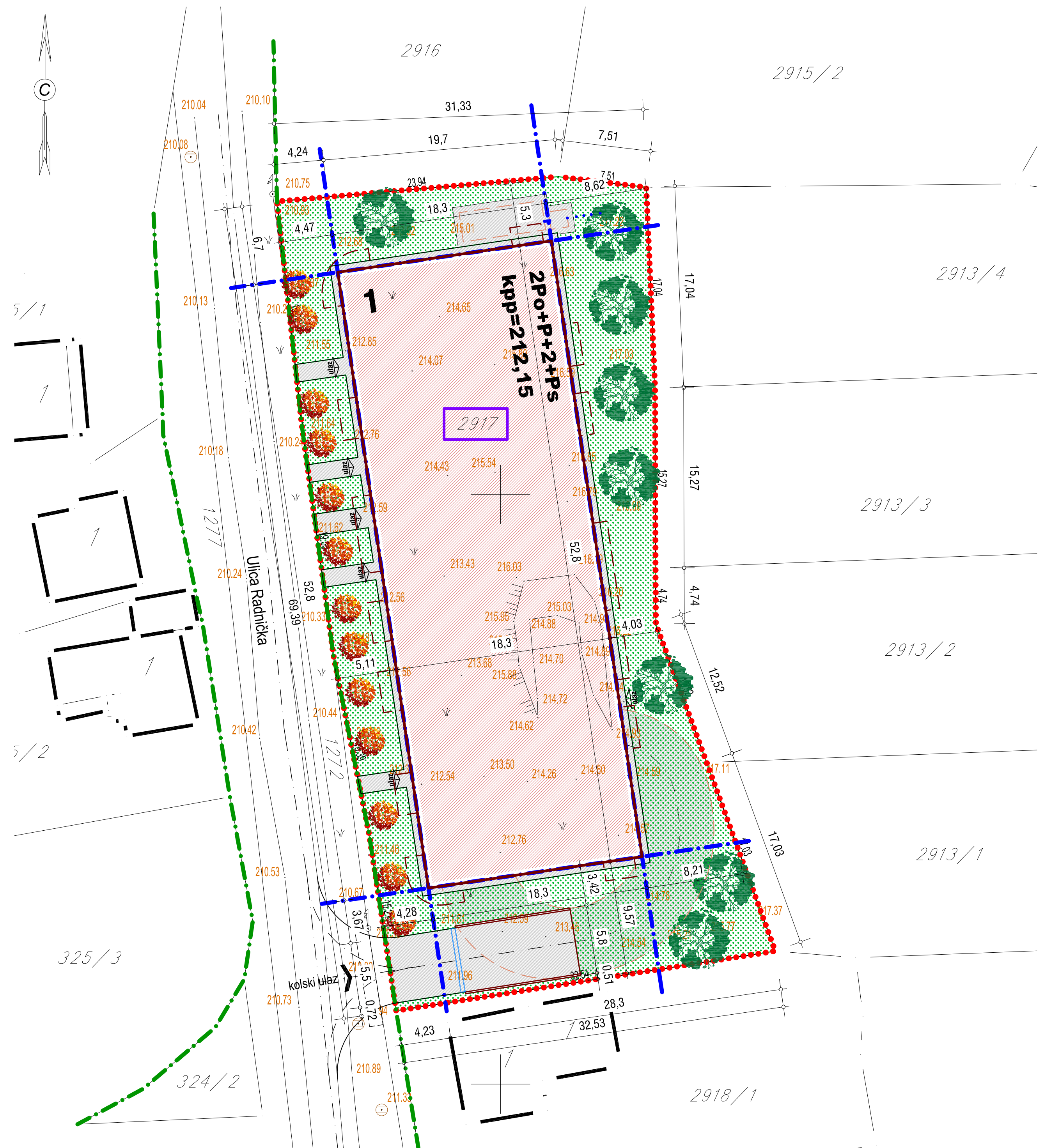


legenda :

- granica obuhvata
- regulaciona linija

2917 postojeća parcela P = 20 54 m<sup>2</sup>

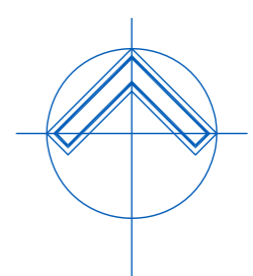
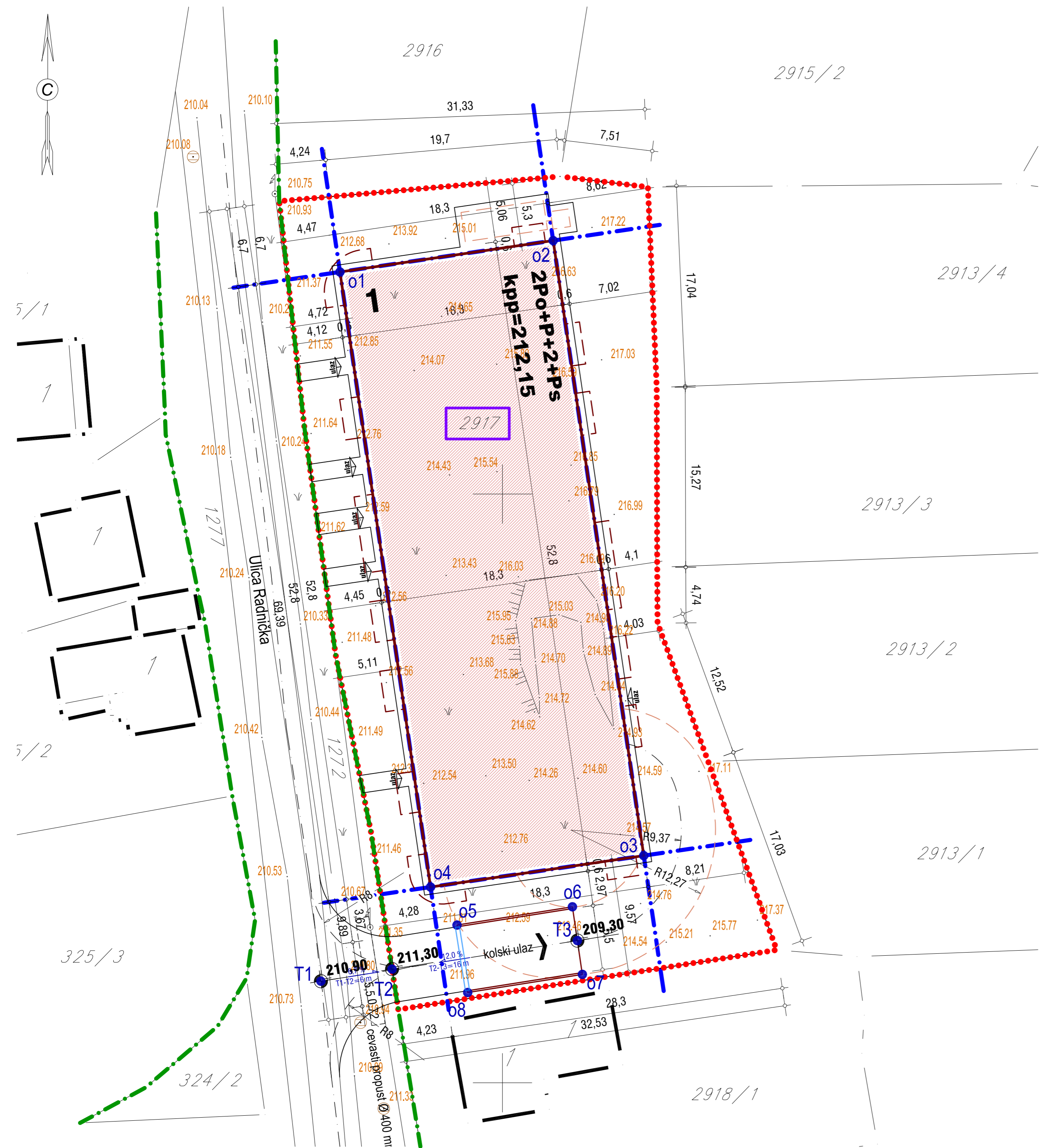
		biro za projektovanje građevinskih i drugih objekata prostorno planiranje i inženjering "Krug Plus" Dositejeva 5-7, lok. 3, Sremska Mitrovica, tel: 022 617 999		broj lista : <b>2</b>
odgovorni urbanista : dipl.ing.arh. Goran Milutinović	investitor i mesto : DOO "Kesser Komerc" Ruma	predmet : urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju poslovnog objekta (namena poslovnog prostora turistički apartmani, sa pratećim sadržajima), maksimalne spratnosti 2Po+P+2+Ps, na katastarskoj parceli 2917 K.O. Vrdnik, u ulici Radnička, u Vrdniku		
saradnici : građ.tehn. Slađana Samardžić	projekat : urbanistički projekat	broj projekta : U05-07/24		
crtao : dipl.ing.arh. Goran Milutinović	crtež : <b>katastarsko - topografska karta sa granicom obuhvata</b>	razmera : <b>1:500</b>		



- legenda :**
- granica obuhvata
  - - - - - regulaciona linija
  - - - - - građevinska linija
  - 2917 postojeća parcela P = 20 54 m<sup>2</sup>
  - planirani objekat na parceli
  - 1** poslovni objekat
  - saobraćajne i manipulative površine
  - zelenilo

UKUPNO : površina parcele P = 20 54 m<sup>2</sup>  
 izgrađena površina P = 10 20 m<sup>2</sup>  
 saobraćajne i manipulative površine P = 3 73 m<sup>2</sup>  
 zelenilo P = 6 61 m<sup>2</sup>  
 indeks zauzetost Si = 49,7 %  
 indeks izgrađenosti Ki = 2,0

		biro za projektovanje građevinskih i drugih objekata prostorno planiranje i inženjering "Krug Plus" Dositejeva 5-7, lok. 3, Sremska Mitrovica, tel : 022 617 999		broj lista : <b>3</b>
odgovorni urbanista : dipl.ing.arh. Goran Milutinović		investitor i mesto : DOO "Kresna Komerc" Rama		broj projekta : U05-07/24
saradnici : građ.teh.n. Sladana Samardžić		predmet : urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju poslovnog objekta (namena poslovnog prostora turistički apartmani, sa pratećim sadržajima), maksimalne spratnosti 2Po+P+2+Ps, na katastarskoj parceli 2917 K.O. Vrdnik, u ulici Radnička, u Vrdniku		
crtao : dipl.ing.arh. Goran Milutinović		crtež : situaciono rešenje kompozicioni plan i parterno-pejzažno rešenje		razmera : 1:250



**legenda :**

- granica obuhvata
- · — · — · regulaciona linija
- · — · — · građevinska linija
- 2917 postojeća parcela P = 20 54 m<sup>2</sup>
- 1 poslovni objekat

apsolutne koordinate tačaka planirane saobraćajnice

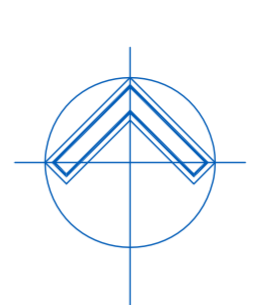
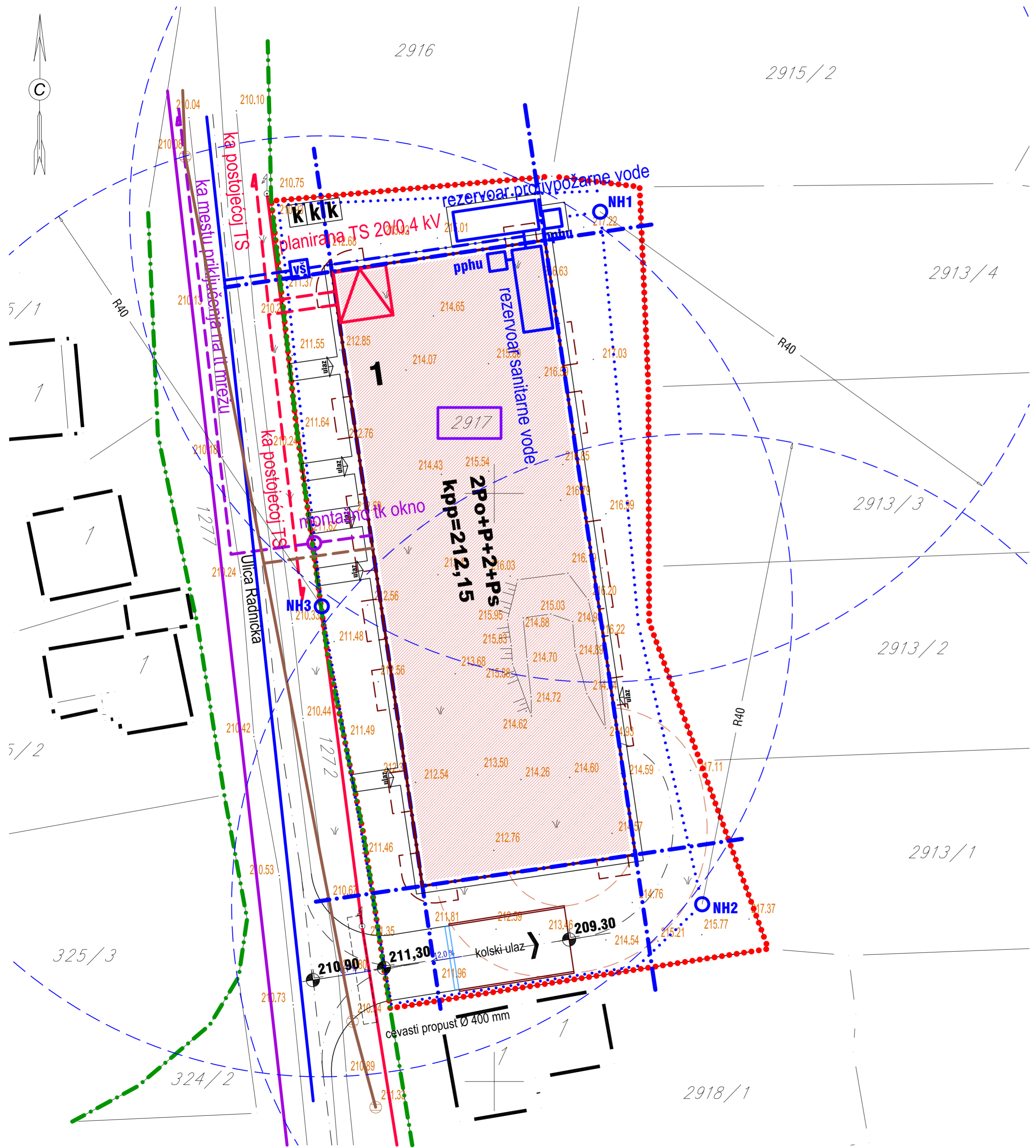
br.	y	x
T1	405 284,58	999 058,62
T2	405 290,62	999 059,65
T3	405 306,36	999 062,07

apsolutne koordinate tačaka planiranih objekata

br.	y	x
o1	405 286,20	999 118,85
o2	405 304,30	999 121,52
o3	405 311,99	999 069,28
o4	405 293,89	999 066,62
o5	405 296,14	999 063,39
o6	405 305,94	999 064,94
o7	405 306,78	999 059,20
o8	405 297,04	999 057,66

UKUPNO : površina parcele P = 20 54 m<sup>2</sup>  
 izgrađena površina P = 10 20 m<sup>2</sup> (49,7%)  
 saobraćajnice i manipulative površine P = 3 73 m<sup>2</sup> (18,1%)  
 zelenilo P = 6 61 m<sup>2</sup> (32,2%)  
 indeks zauzetost Si = 49,7 %  
 indeks izgrađenosti Ki = 2

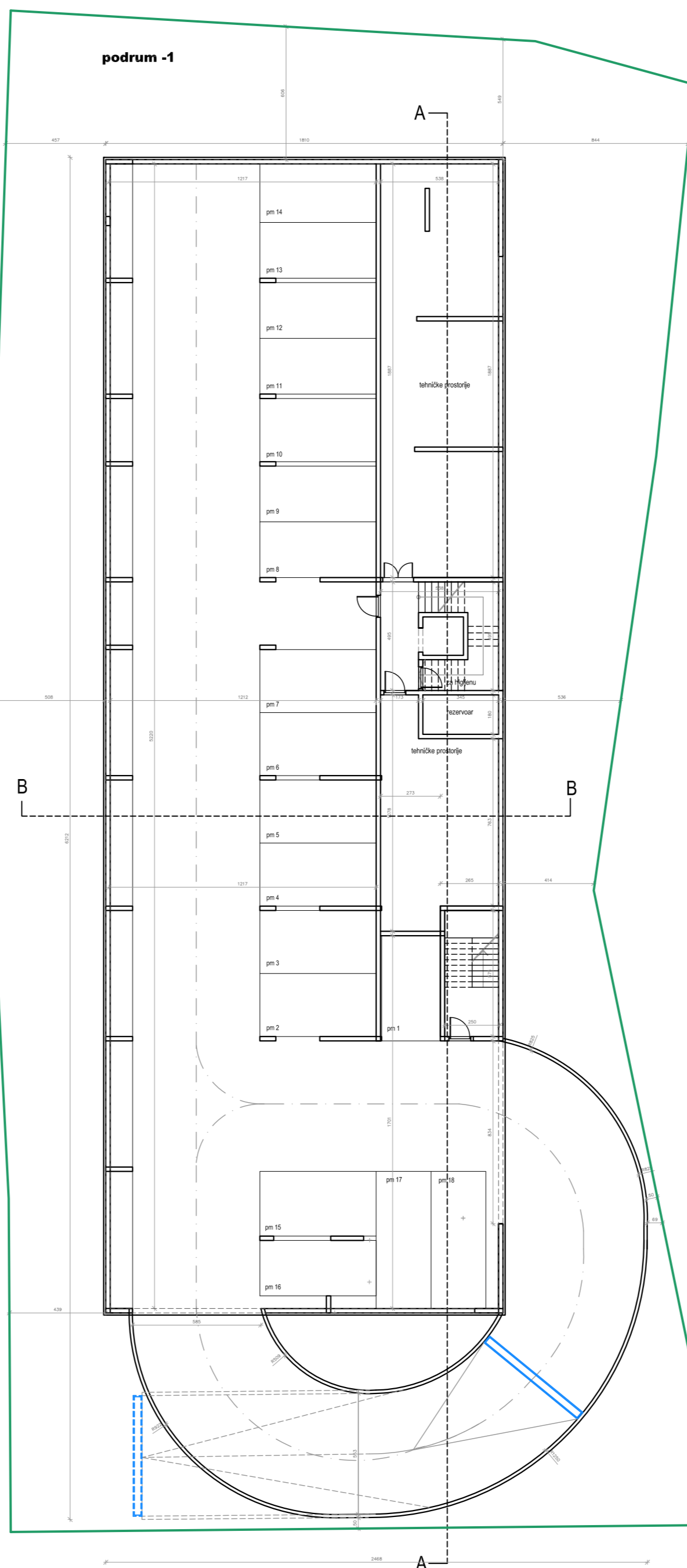
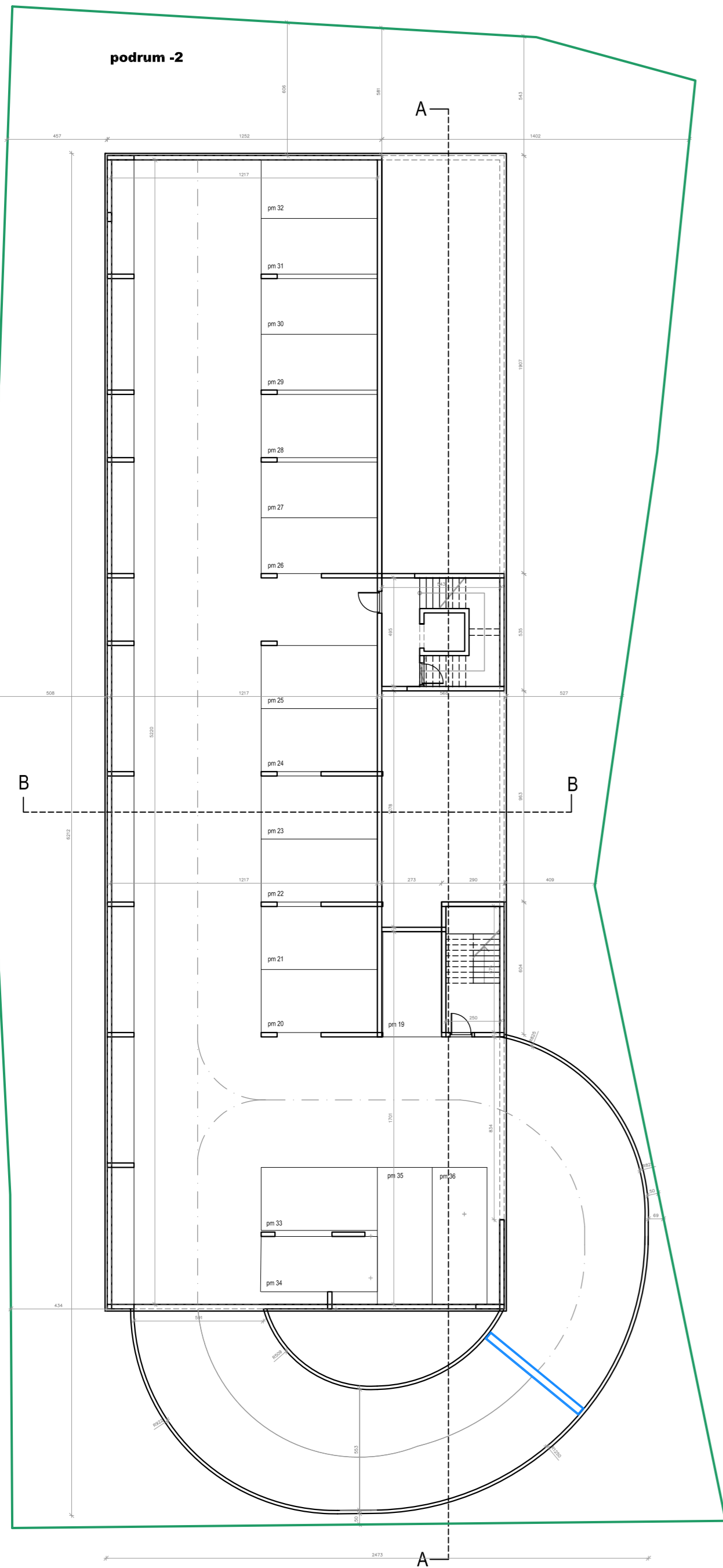
<p>biro za projektovanje građevinskih i drugih objekata                  prostorno planiranje i inženjering "Krug Plus"                  Dositejeva 5-7, lok. 3, Sremska Mitrovica, tel: 022 617 999</p>		broj lista : <b>4</b> broj projekta : U05-07/24
odgovorni urbanista : dipl.ing.arh. Goran Milutinović	investitor i mesto : DDO "Kiser Komerc" Beograd	predmet : urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju poslovnog objekta (namena poslovnog prostora turistički apartmani, sa pratećim sadržajima), maksimalne spratnosti 2Po+P+2+Ps, na katastarskoj parceli 2917 K.O. Vrdnik, u ulici Radnička, u Vrdniku
saradnici : građ.tehn. Sladana Samardžić	projekat : urbanistički projekat	
crtao : dipl.ing.arh. Goran Milutinović	crtež : <b>prikaz saobraćajne infrastrukture sa regulaciono-nivelacionim rešenjem</b>	razmera : <b>1:250</b>



**legenda :**

- ..... granica obuhvata
- - - - - regulaciona linija
- - - - - građevinska linija
- 2917 postojeća parcela P = 20 54 m<sup>2</sup>
- 1 planirani objekat na parceli
- 1** poslovni objekat
- — — — — postojeći nn kablovski vod
- - - - - planirani kablovski vod PPOO-A 3x150 mm
- ▴ planirana TS 20/0,4 kV
- — — — — postojeći tt kablovski vod
- - - - - planirani tt priključak
- tk okno
- — — — — postojeći vodovod DN 25 mm
- - - - - planirani priključak DN 25 mm
- - - - - unutrašnji razvod DN 25 mm
- ..... hidrantski vod
- vš vodomerni šaht
- pphu uređaj za povišenje pritiska
- nadzemni hidrant
- NH1 podzemni rezervoar protivpožarne vode min 72 m<sup>3</sup>
- NH2 rezervoar u podrumu sanitarne vode
- — — — — fekalna kanalizacija
- - - - - planirani priključak
- k mesto kontejnera

		biro za projektovanje građevinskih i drugih objekata prostorno planiranje i inženjering "Krug Plus" Dositejeva 5-7, lok. 3, Sremska Mitrovica, tel : 022 617 999		broj lista : <b>5</b> broj projekta : U05-07/24
odgovorni urbanista : dipl.ing.arh. Goran Milutinović	investitor i mesto : DOO "Kaser Komerc" Pod Brđom	predmet : urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju poslovnog objekta (namena poslovnog prostora turistički apartmani, sa pratećim sadržajima), maksimalne spratnosti 2Po+P+2+Ps, na katastarskoj parceli 2917 K.O. Vrdnik, u ulici Radnička, u Vrdniku		
saradnici : građ.tehn. Slađana Samardžić	projekat : urbanistički projekat	crtao : dipl.ing.arh. Goran Milutinović		
crtež : <b>prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljašnju mrežu</b>		razmera : <b>1:250</b>		



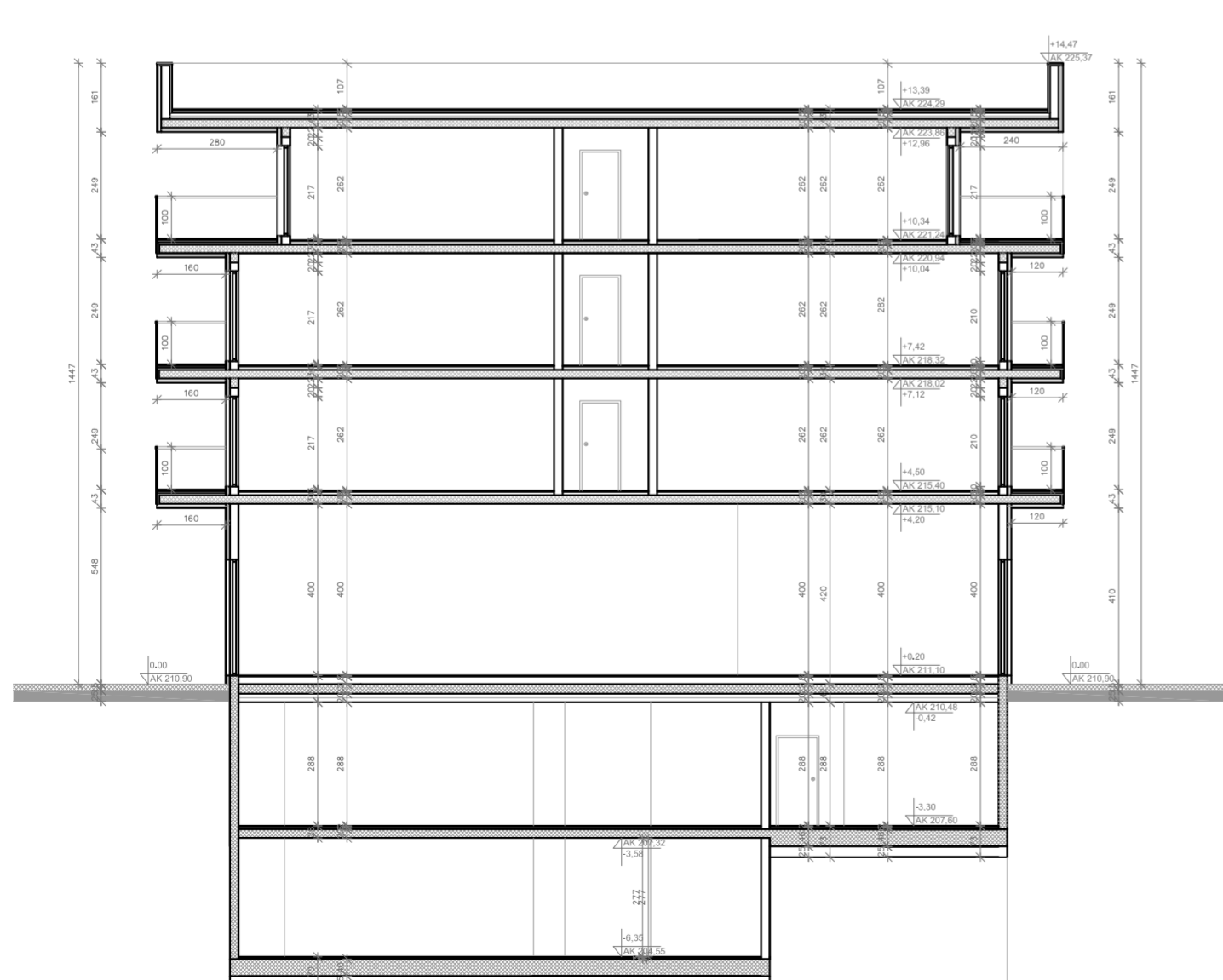
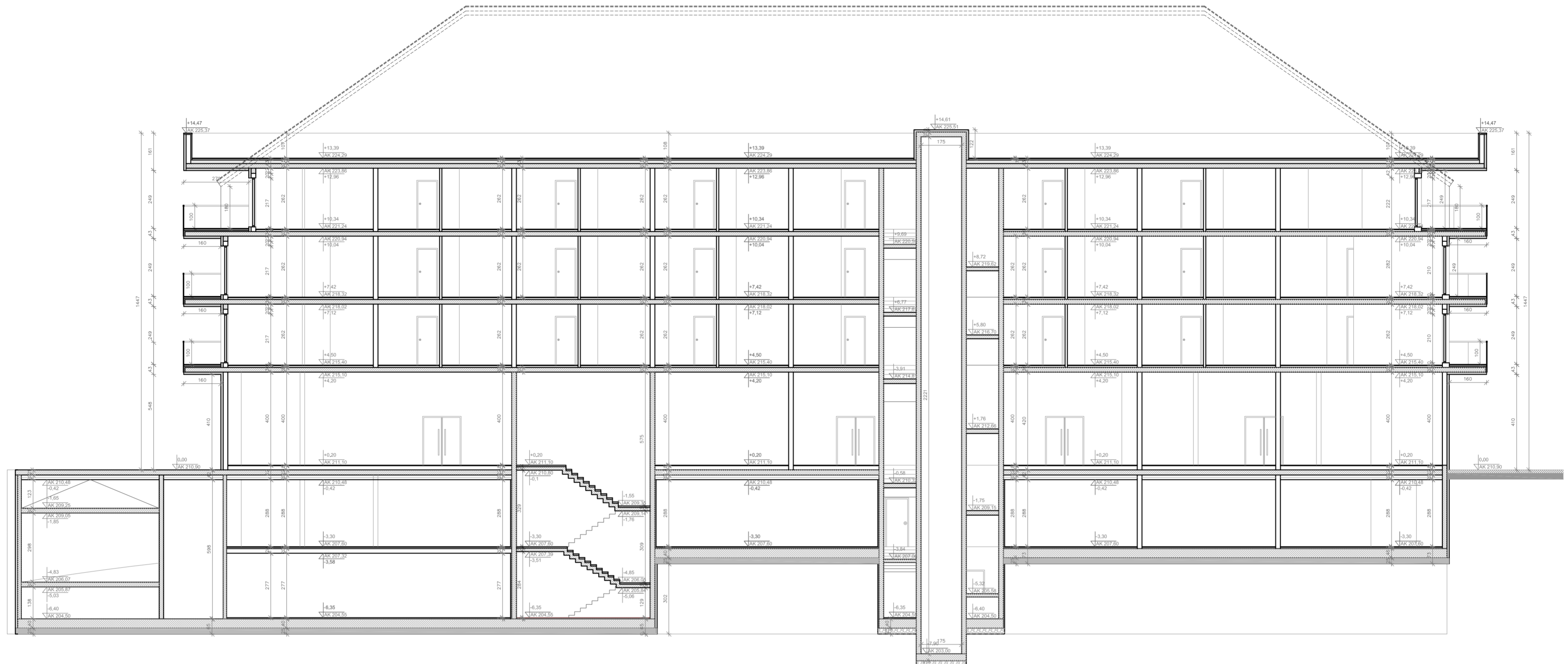
PODRUM -1	
BRUTO POVRŠINA	
ukupno	1161,78 m2
NETO POVRŠINA	
ukupno	1112,70 m2 / 1079,32 m2
PODRUM-2	
BRUTO POVRŠINA	
ukupno	933,34 m2
NETO POVRŠINA	
ukupno	891,44 m2 / 864,67 m2

**osnova podruma -1 i -2**

		biro za projektovanje građevinskih i drugih objekata prostorno planiranje i inženjering "Krug Plus" Dositejeva 5-7, lok. 3, Sremska Mitrovica , tel : 022 617 999		broj lista : <b>6a</b>	
odgovorni urbanista : dipl.ing.arh. Goran Milutinović	saradnici : grad.tehn. Sladana Samardžić	crtao : dipl.ing.arh. Goran Milutinović	investitor i mesto : DDO "Košer Komerc" Ruma - Brdo	predmet : urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju poslovnog objekta (namena poslovnog prostora turistički apartmani, sa pratećim sadržajima), maksimalne spratnosti 2Po+P+2+Ps , na katastarskoj parceli 2917 K.O. Vrdnik , u ulici Radnička , u Vrdniku	broj projekta : U05-07/24
crtež : idejna arhitektonska rešenja			razmera : 1:200		







- POTKROVIJE
- SPRAT II
- SPRAT I
- PRIZEMLJE
- PODRUM
- PODRUM -1

**preseci**

		biro za projektovanje građevinskih i drugih objekata prostorno planiranje i inženjering "Krug Plus" Dositejeva 5-7, lok. 3, Sremska Mitrovica , tel : 022 617 999		broj lista : <b>6d</b>
odgovorni urbanista : dipl.ing.arh. Goran Milutinović		investitor i mesto : OOO "Kaser Komerc" Ruma Brava		broj projekta : U05-07/24
saradnici : grad.tehn. Slađana Samardžić		predmet : urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju poslovnog objekta (namena poslovnog prostora turistički apartmani, sa pratećim sadržajima), maksimalne spratnosti 2Po+P+2+Ps , na katastarskoj parceli 2917 K.O. Vrdnik , u ulici Radnička , u Vrdniku		razmera : <b>1:150</b>
crtao : dipl.ing.arh. Goran Milutinović		crtež : <b>Idejna arhitektonska rešenja</b>		



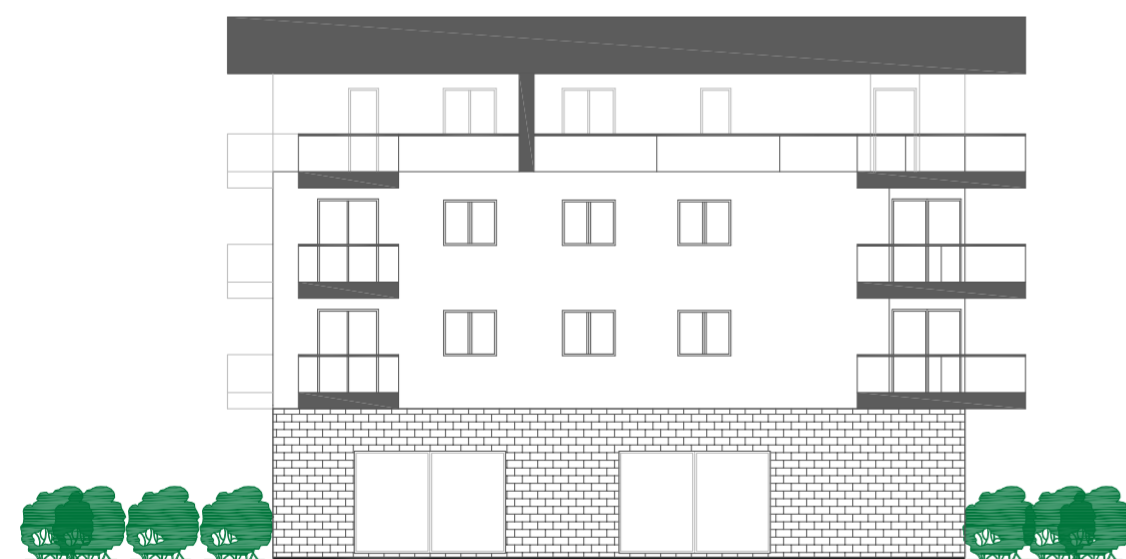
JUŽNI IZGLED



ISTOČNI IZGLED




SEVERNI IZGLED



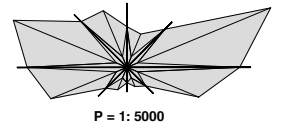
ZAPADNI IZGLED



fasade

		biro za projektovanje građevinskih i drugih objekata prostorno planiranje i inženjering "Krug Plus" Dositejeva 5-7, lok. 3, Sremska Mitrovica , tel : 022 617 999		broj lista : <b>6e</b>
odgovorni urbanista : dipl.ing.arh. Goran Milutinović		investitor i mesto : DDO "Kiser Komerc" BEOGRAD		broj projekta : U05-07/24
saradnici : grad.tehn. Sladana Samardžić		projekt : urbanistički projekat		predmet : urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju poslovnog objekta (namena poslovnog prostora turistički apartmani, sa pratećim sadržajima), maksimalne spratnosti 2Po+P+2+Ps, na katastarskoj parceli 2917 K.O. Vrdnik , u ulici Radnička , u Vrdniku
crtao : dipl.ing.arh. Goran Milutinović		crtež : <b>Idejna arhitektonska rešenja</b>		razmera : <b>1:200</b>

# ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВРДНИК



- ИЗВОД -

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА (ЛОКАЦИЈЕ 1-4)

## ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ФУНКЦИОНАЛНЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА И ЗАШТИТОМ ПРОСТОРА

### ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

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

### ЗОНЕ СТАНОВАЊА

- 10 ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
- 10 ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ПРОСТОРНО КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКОЈ ЦЕЛИНИ
- 10 ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

### ЗОНЕ ПОСЛОВАЊА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА И УГОСТИТЕЉСТВА

- 13 ПОСЛОВНИ ТУРИСТИЧКО УГОСТИТЕЉСКИ КОМПЛЕКСИ
- 13 ХОТЕЛ

### ЗОНЕ РЕКРЕАЦИЈЕ И ЕДУКАТИВНОГ ТУРИЗМА

- 13 РЕКРЕАТИВНО ТУРИСТИЧКИ КОМПЛЕКСИ

### РАДНЕ ЗОНЕ

- 13 РАДНИ КОМПЛЕКСИ

### КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ САДРЖАЈИ

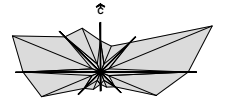
- ЗОНЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
- 13 ПАРКОВСКЕ ПОВРШИНЕ
- 13 ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
- 13 КОМПЛЕКС НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА ФРУШКА ГОРА У ОБУХВАТУ ПЛАНА - КОМПЛЕКС "ШУМАРИЈЕ"
- 13 ПИЈАЦА
- 13 НАСЕЉСКА ГРОБЉА
- 13 ПРЕЧИСТАЧ ОТПАДНИХ ВОДА
- 13 МРС
- 13 УЛИЧНИ КОРИДОРИ
- 13 ПРУЖНИ КОРИДОР
- 13 БЛОКОВСКЕ ПОВРШИНЕ У СКЛОПУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА
- 13 КАНАЛСКО ЗЕМЉИШТЕ - ПОТОК
- 13 САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛИ
- 13 САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛИ
- ССГ СТАНИЦИ ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ
- АС АУТОБУСКА СТАНИЦА

### ПРЕГЛЕД ДОБАРА И ЗОНЕ ЗАШТИТЕ

- НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА
- 13 СПОМЕНИК КУЛТУРЕ ОД ИЗУЗЕТОГ ЗНАЧАЈА-МАНАСТИР РАВАНИЦА
- 13 СПОМЕНИЦИ КУЛТУРЕ ОД ВЕЛИКОГ ЗНАЧАЈА:
- 13 СПЦ Св. ЈОВАНА ПРЕТЕЧЕ
- 13 КУЋА МИЛИЦЕ СТОЈАДИНОВИЋ СРПКИЊЕ
- 13 ЗОНЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА (УЖА)
- 13 ЗОНЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА (ШИРА)
- ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕДХОДНУ ЗАШТИТУ
- 13 ПРОСТОРНО КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКОЈ ЦЕЛИНИ
- 13 СТАРО ЈЕЗГРО ВРДНИКА
- 13 НОВА РУДАРСКА КОЛОНИЈА
- 13 СТАРА РУДАРСКА КОЛОНИЈА
- 13 ОБЈЕКТИ СА СТАТУСОМ ДОБАРА ПОД ПРЕДХОДНОМ ЗАШТИТОМ
- 13 МЕМОРИЈАЛНИ КОМПЛЕКСИ, СПОМЕНИЦИ И СПОМЕН ОБЕЛЕЖЈА
- 13 АРХЕОЛОШКИ ЛОКАЛИТЕТИ
- 13 АРХЕОЛОШКИ ЛОКАЛИТЕТ "ВОДИЦЕ"
- ЗАШТИТА ПРИРОДЕ
- 13 СТАНИШТЕ ЗАШТИЋЕНИХ ВРСТА И ПОДРУЧЈЕ ПЛАНИРАНО ЗА ЗАШТИТУ
- 13 ЕКОЛОШКИ КОРИДОР ЛОКАЛНОГ ЗНАЧАЈА
- 13 КОМПЛЕКС НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА ФРУШКА ГОРА III СТЕПЕН ЗАШТИТЕ
- ЗАШТИТА ПРОСТОРА ОКО КОМПЛЕКСА СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ
- 13 ГРАНИЦА ПРОСТОРА СА МЕРАМА ЗАШТИТЕ
- 13 ОКО КОМПЛЕКСА СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ
- КЛИЗИШТА
- 13 ЗОНЕ ПОТЕНЦИЈАЛНИХ КЛИЗИШТА
- ЛОКАЛИТЕТИ А И Б СА ЕЛЕМЕНТИМА ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- 13 ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА - ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- 13 ГРАНИЦА БАЊСКОГ ПОДРУЧЈА
- 13 ГРАНИЦА НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА ФРУШКА ГОРА (ЗАКОН О НАЦИОНАЛНИМ ПАРКОВИМА "Сл.гласник РС" БР. 39/93)
- 13 ГРАНИЦА НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА ФРУШКА ГОРА (ПППН "ФРУШКА ГОРА" ДО 2020)
- 13 ГРАНИЦА ВИКЕНД ЗОНА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА	ОПШТИНА: <b>ИРИГ</b>	Лист 1 од 1
ОБРАЂИВАЧ	Овлашћено лице: <b>ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД</b>	Лист 1 од 1
НАЗИВ ПЛАНА	ДИРЕКТОР: ВЛАДИМИР ЗЕЛЕНОВИЋ, дипл.инж.маш.	Лист 1 од 1
НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВРДНИК	Бр. прој. 2011
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ФУНКЦИОНАЛНЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА И ЗАШТИТОМ ПРОСТОРА	Лист 1 од 1
УРБАНИСТА САРАДНИК	РАДОМИР ОБУКА, дипл.инж.арх.	Датум: 2014.
	ЗОРИЦА ЛУКИЋ, мастер-дипл.инж.арх.	Број листе: 4.

ИЗМЕНА И ДОПУНА  
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА  
**ВРДНИК**



- ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА**
- 1 УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА
  - 2 МЕСНА ЗАЈЕДНИЦА, МЕСНА КАНЦЕЛАРИЈА
  - 3 ПОШТА
  - 4 ОБРАЗОВАЊЕ
  - 5 ДЕЧЈА УСТАНОВА
  - 6 ОСНОВНА ШКОЛА
  - 7 ЗДРАВСТВЕНА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА
  - 8 АМБУЛАНТА, АПОТЕКА
  - 9 КОМПЛЕКС СПЕЦИЈАЛНЕ БОЛНИЦЕ ЗА РЕХАБИЛИТАЦИЈУ "ТЕРМАЛ" - (БАЊСКИ КОМПЛЕКС)
  - 10 КУЛТУРА
  - 11 ОБЈЕКАТ КУЛТУРНО ОБРАЗОВНОГ КАРАКТЕРА
  - 12 ЧИТАОНИЦА И БИБЛИОТЕКА
  - 13 СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
  - 14 ФУДБАЛСКИ ТЕРЕН
  - 15 ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ
  - 16 МАНАСТИР РАВАНИЦА
  - 17 ПРАВОСЛАВНА ЦРКВА
  - 18 КАТОЛИЧКА ЦРКВА
  - 19 ГРАНИЦА ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

- ЗОНЕ СТАНОВАЊА**
- 1 ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
  - 2 ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ПРОСТОРНО КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКОЈ ЦЕЛИНИ
  - 3 ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
  - 4 ЗОНЕ ПОСЛОВАЊА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА И УГОСТИТЕЉСТВА
  - 5 ПОСЛОВНИ ТУРИСТИЧКО УГОСТИТЕЉСКИ ОБЈЕКТИ
  - 6 ПОСЛОВНИ ТУРИСТИЧКО УГОСТИТЕЉСКИ КОМПЛЕКСИ
  - 7 ХОТЕЛ
  - 8 ЗОНЕ РЕКРЕАЦИЈЕ И ЕДУКАТИВНОГ ТУРИЗМА
  - 9 РЕКРЕАТИВНО ТУРИСТИЧКИ КОМПЛЕКСИ
  - 10 РАДНЕ ЗОНЕ
  - 11 РАДНИ КОМПЛЕКСИ

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

- ПРЕГЛЕД ДОБАРА И ЗОНЕ ЗАШТИТЕ**
- 1 НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА
  - 2 СПОМЕНИК КУЛТУРЕ ОД ИЗУЗЕТНОГ ЗНАЧАЈА-МАНАСТИР РАВАНИЦА
  - 3 СПОМЕНИЦИ КУЛТУРЕ ОД ВЕЛИКОГ ЗНАЧАЈА:
  - 4 СПЦ Св. ЈОВАНА ПРЕТЕЧЕ
  - 5 КУЋА МИЛИЦЕ СТОЈАДИНОВИЋ СРПКИЊЕ
  - 6 ТЕРМОЦЕНТРАЛА РУДНИКА УГЉА
  - 7 ЗОНЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА (УЖА)
  - 8 ЗОНЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА (ШИРА)
  - 9 ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕДХОДНУ ЗАШТИТУ
  - 10 ПРОСТОРНО КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКОЈ ЦЕЛИНИ
  - 11 СТАРО ЈЕЗГРО ВРДНИКА
  - 12 НОВА РУДАРСКА КОЛОНИЈА
  - 13 СТАРА РУДАРСКА КОЛОНИЈА
  - 14 ОБЈЕКТИ СА СТАТУСОМ ДОБАРА ПОД ПРЕДХОДНОМ ЗАШТИТОМ
  - 15 МЕМОРИЈАЛНИ КОМПЛЕКСИ, СПОМЕНИЦИ И СПОМЕН ОБЕЛЕЖЈА
  - 16 АРХЕОЛОШКИ ЛОКАЛИТЕТИ
  - 17 АРХЕОЛОШКИ ЛОКАЛИТЕТ "ВОДИЦЕ"
  - 18 ЗАШТИТА ПРИРОДЕ
  - 19 СТАНИШТЕ ЗАШТИЋЕНИХ ВРСТА И ПОДРУЧЈЕ ПЛАНИРАНО ЗА ЗАШТИТУ
  - 20 ЕКОЛОШКИ КОРИДОР ЛОКАЛНОГ ЗНАЧАЈА
  - 21 КОМПЛЕКС НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА ФРУШКА ГОРА III СТЕПЕН ЗАШТИТЕ
  - 22 ЗАШТИТА ПРОСТОРА ОКО КОМПЛЕКСА СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ
  - 23 ГРАНИЦА ЗОНЕ ЗАБРАНЕ ГРАДЊЕ ОКО КОМПЛЕКСА СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ
  - 24 КЛИЗИШТА
  - 25 ЗОНЕ ПОТЕНЦИЈАЛНИХ КЛИЗИШТА
  - 26 ЛОКАЛИТЕТИ А, Б И В СА ЕЛЕМЕНТИМА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

- 27 ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА
- 28 ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА = ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- 29 ГРАНИЦА БАЊСКОГ ПОДРУЧЈА
- 30 ГРАНИЦА НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА ФРУШКА ГОРА (ЗАКОН О НАЦИОНАЛНИМ ПАРКОВИМА)
- 31 ГРАНИЦА НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА ФРУШКА ГОРА (ПППН "ФРУШКА ГОРЕ" ДО 2020)
- 32 ГРАНИЦА ВИКЕНД ЗОНА

ОПШТИНА ИРИГ

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ  
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
НАСЕЉА ВРДНИК

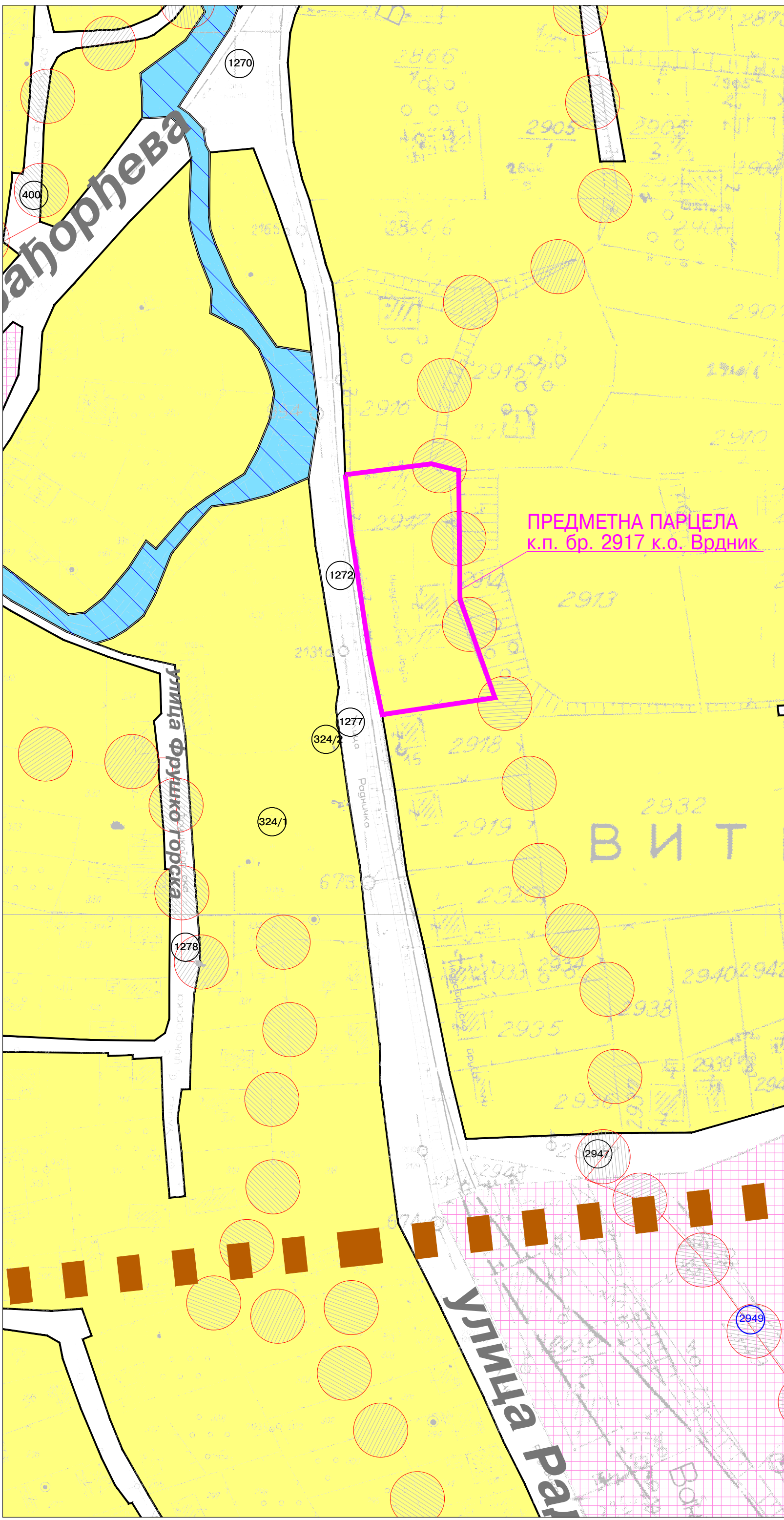
наручилац израде: \_\_\_\_\_ одобрено лице: \_\_\_\_\_  
ОПШТИНА ИРИГ

израда: \_\_\_\_\_  
ЈУП "ГЕНЕРАЛНА РЕГУЛАЦИЈА"

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:  
Милка Павловић, дипл. инж.

ОБРАЗЛАЖАЧ:  
Ковчевић Тања, дипл. инж. арх. - мастер

САРАДНИЦИ:  
Петар Буречић, дипл. инж. електр.  
Марија Зец, дипл. инж. саобраћ. - мастер  
Јован Царуј, инж. геодез.  
Валерија Ђуковић, истраживач у математички



## **prethodni uslovi i saglasnosti :**



Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-184469-24

КЕСЕР КОМЕРЦ

Ваш број: Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд ВУКА КАРАЏИЋА бр. 85

Рума, 13.06.2024 Бр. 2571200-40717-184469/2-24 22400 РУМА

13. 06. 2024

год.

Штампарија Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

**ПРЕДМЕТ:** Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу пословног објекта (намена пословног простора туристички апартмани са пратећим садржајем) По+П+2+Пк за грађевинску парцелу (парцела бр. 2917 на К.О. ВРДНИК, ), ВРДНИК

Поводом Вашег захтева, наш број 88.1.1.0.-D-07.17.-184469-24, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу пословног објекта (намена пословног простора туристички апартмани са пратећим садржајем) По+П+2+Пк за грађевинску парцелу (парцела бр. 2917 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 ситуациони план бр. 26022024 од 02.2024, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, издају се ови услови уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова наведених у испод.

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

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

Необходно водити рачуна о томе да је сигурносна удаљеност надземних водова напона 20 kV од неприступачних делова објекта (нпр. кров) 3 м, а сигурносна удаљеност од приступачних делова објекта (нпр. балкон) 4 м. За нисконапонску мрежу ове удаљености су мање; 1,25 м за приступачне делове објекта.

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Од НН сабирница нове ТС 20/0,4 kV до КПК на фасади будућих објекта по важећим техничким прописима положити потребан број кабловских вода каблом типа 1 kV PP00-A пресека 4x150 mm<sup>2</sup>. На почетној тачки сваког од кабловских вода поставити осигураче одговарајуће називне струје за заштиту кабла од кратког споја.

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

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

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

Димензије металних ормана мерног места су:

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

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

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

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

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

**Мерни уређај:** Бројила активне електричне енергије су двотарифна. Сва трофазна бројила су тросистемска, а начин прикључења је директан. Класа тачности бројила активне енергије је 2, опсега 5(10)->40 А.

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

### 3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

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

Вредност струје једнофазног земљоспоја у уземљеним мрежама 20 kV напона је ограничена на вредност 300 А.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

Услови испоруке и квалитет електричне енергије на месту прикључења су у складу са Законом о енергетици, Уредбом о условима испоруке и снабдевања електричном енергијом, Правилима о

раду дистрибутивног система и другим техничким прописима.

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

- израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу пословног објекта (намена пословног простора туристички апартмани са пратећим садржајем) По+П+2+Пк за грађевинску парцелу (парцела бр. 2917 на К.О. ВРДНИК, ), ВРДНИК и у друге сврхе се не могу користити.

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

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

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

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

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

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Р. Ковић

Директор огранка



Богдан Чинку

струк.маст.инж.електр. и рачунар.





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

центра/факс:  
(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



Дел. бр. 886/1  
Дана, 24.04.2024. год.

Пројектни Биро „Круг Плус“

ул. Доситејева 5-7, локал 3  
22000 Сремска Митровица

Предмет : Технички подаци и услови за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта (туристички апартмани, са пратећим садржајима), спратности П<sub>0</sub>+П+2+П<sub>к</sub>, на к.п.бр.2917 К.О.Врдник, у улици Радничка, у Врднику

У вези Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта (туристички апартмани, са пратећим садржајима), у Врднику, на к.п.бр.2917 К.О.Врдник, у улици Радничка бр.34, увидом у постојећу документацију, степен изграђености и стање система водоснабдевања у насељу Врдник, дајемо следећу техничку информацију:

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

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

Вода се транспортује са коте 81 мнм (фабрика за прераду воде “Фишиеров 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 “Фишиеров салаш” и “Сава I” код Јарка и фабрике за прераду воде на Фишиеровом салашу, путем транзитних цевовода и секундарне водоводне мреже по насељима.

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



## **I. Врднички крак**

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

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

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

## **II. Стање система**

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

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

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

Део водоводне мреже је грађен неплански, од водоводног материјала неодговарајућег квалитета. Неплански грађена водоводна мрежа онемогућава адекватно одржавање исте. Део мреже се простире и кроз приватне, ограђене просторе и чести су проблеми са нелегалним потрошачима и немогућности приступа водоводној мрежи у случају кварова, пуцања мреже, јер власници објеката повремено 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 “Фишиеров салаш” и “Сава I” (изворишта формирана осамдесетих година, а динамика бушења нових бунара није пратила “старење” постојећих бунара и нарасле потребе становништва и привреде за водом).

### III. Активности које треба предузети

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

- **Извршити снимање постојеће водоводне мреже у насељу Врдник са предлогом решења за побољшање водоснабдевања**  
\*Општина Ириг је у току 2023.године наручила „Пројекат реконструкције и доградње водоводног система у Врднику“; исти је у фази Идејног решења

Да би се стање водоснабдевања насеља Врдник, довело до тога да обезбеди стабилно и квалитетно водоснабдевање свих потрошача и даљи развој насеља, **потребно је:**

- **Заменити већи део постојеће водоводне мреже** (постојећи цевоводи су већим делом изграђени од ПВЦ цеви б бара и неодговарајућих профила, недовољних да се кроз исте транспортује довољна количина воде)
- **Насеље поделити на висинске зоне са изградњом резервоара и црпних станица за покривање вршне потрошње** (због конфигурација терена у насељу Врдник, са великим висинским разликама, притисак у деловима мреже је превелик како би се снабдели потрошачи на највишим тачкама)
- **У насељу, или његовој непосредној близини, одредити локације за бушење бунара, који би обезбедили недостајућу количину воде у систему**
- **На траси напојног цевовода за насеље Врдник, сагледати могућност изградње резервоарског простора, за акумулацију вишка воде и обезбеђење рада подстанице „Лола“, у тренуцима када цевоводом не пристиже довољно воде**
- **Као приоритет, обезбедити довољне количине воде, за бустер станицу на локацији „Самачки хотел“** (на овој локацији постоји најизраженији дефицит воде, нарочито према „Старој колонији“, која током лета дужи временски период остаје без воде)
- **Кроз планску документацију јединице локалне самоуправе, сагледати постојећи систем сакупљања и одвођења отпадних вода, планирати његову доградњу и повећање капацитета** (с обзиром на нарасте потребе овог туристичког места) и изградњу уређаја за пречишћавање отпадних вода.

### IV. Локација Урбанистичког пројекта

- ❖ У окружењу кат.парцеле бр.2917 к.о.Врдник, пролази водоводна мрежа НД 90.
- ❖ На водоводну мрежу из претходног става, прикључени су индивидуални, привредни и објекти колективног становања, углавном са профилем прикључка Ø3/4“.
- ❖ У садашњим условима водоснабдевања насеља Врдник није могуће реализовати већи профил прикључка на водоводну мрежу од Ø3/4“.

- ❖ С обзиром на све, горе наведене, проблеме у водоснабдевању насеља Врдник и правце решавања истих, за потребе водоснабдевања планираног пословног објекта, искористити постојећи прикључак Ø3/4“ у улици Радничка бр.34 (шифра потрошача 0005209 – на име предузећа „KESER KOMERC“ DOO).
- ❖ Недостајуће количине санитарне воде као и комплетну количину противпожарне воде, инвеститор мора обезбедити на сопственој парцели, изградњом резервоарског простора и црпне станице и/или бушењем бунара на парцели.
- ❖ Није допуштено никакво повезивање интерног водовода (када постоји сопствени извор водоснабдевања) и јавног водовода, односно сви токови воде морају бити једносмерни (од јавног водовода према месту потрошње), чиме се спречава опасност да вода из интерног водовода буде утиснута у дистрибуциону мрежу јавног водовода.
- ❖ Уређаји и инсталације за снабдевање водом и обезбеђење притиска (хидрофор, базен, регулатори притиска, као и унутрашња хидрантска мрежа и сл.), део су унутрашње инсталације корисника, без обзира где су смештени и њихово одржавање врши корисник о свом трошку.
- ❖ Податке о изведеној канализационој мрежи насеља Врдник, ЈП „Водовод“ из Руме нема у својој евиденцији. За исте се обратити инвеститорима- МЗ Врдник или Општини Ириг.
- ❖ Одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из планираног пословног објекта извести ПВЦ цевима до уличне фекалне канализационе мреже.
- ❖ За отпадне воде, које евентуално не одговарају санитарно хигијенском квалитету, неопходан је њихов предtretман, на сопственој локацији, пре упуштања у месну фекалну канализацију.
- ❖ Прикључење подрумских и сутеренских просторија на канализациони систем дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.
- ❖ Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.
- ❖ Прикључење атмосферске канализације и дренажних вода од објекта није дозвољено на систем фекалне канализације.

Обрадила

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

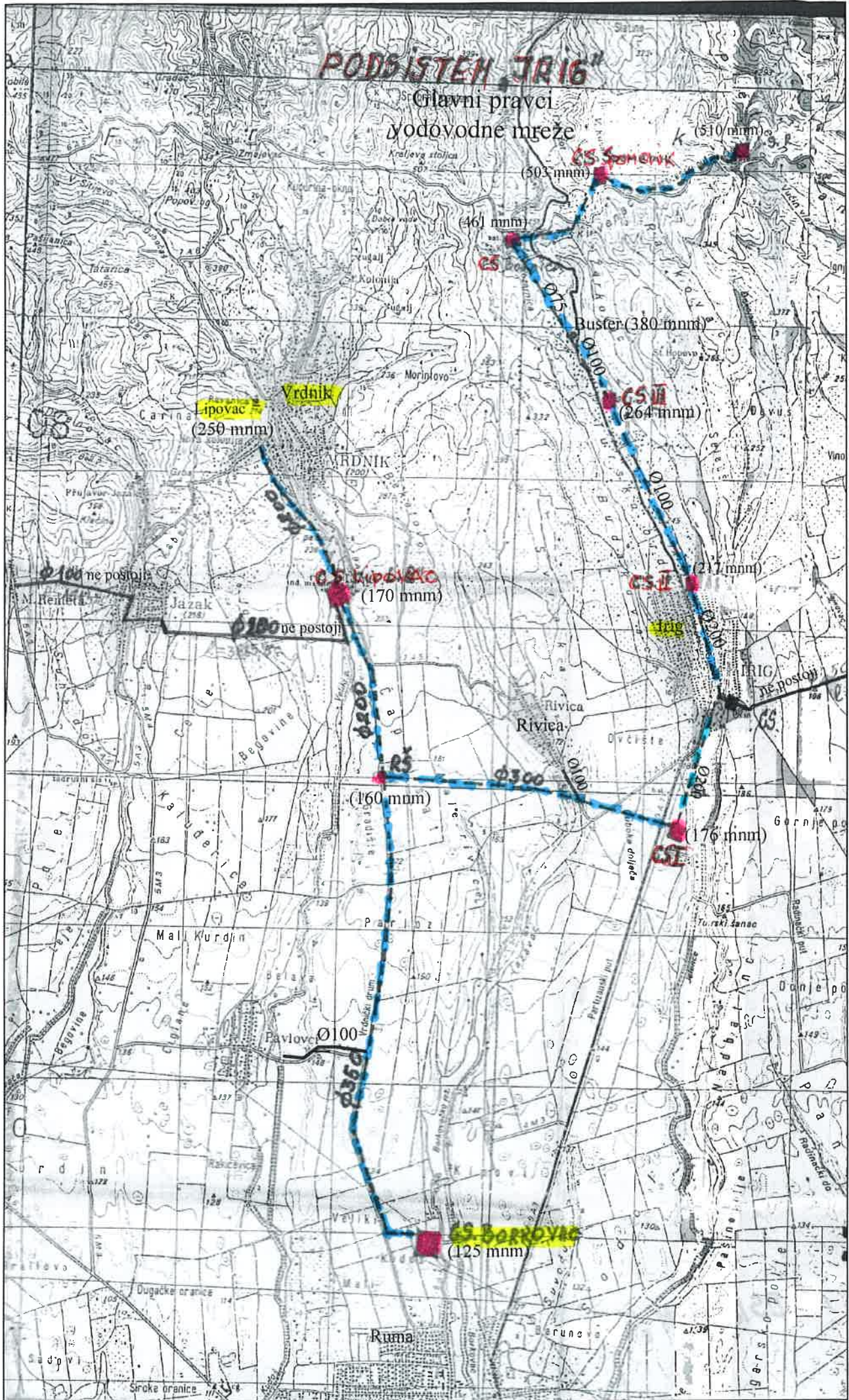


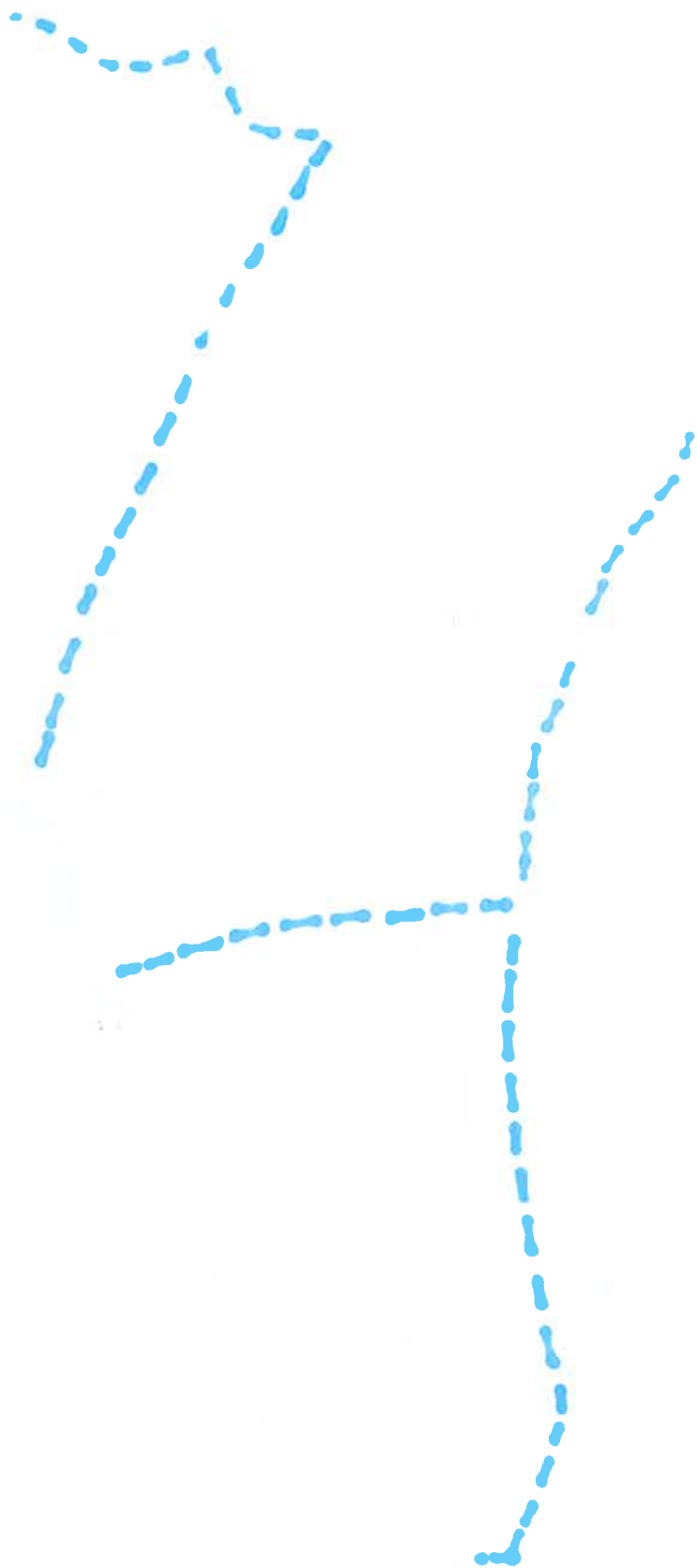
Директор

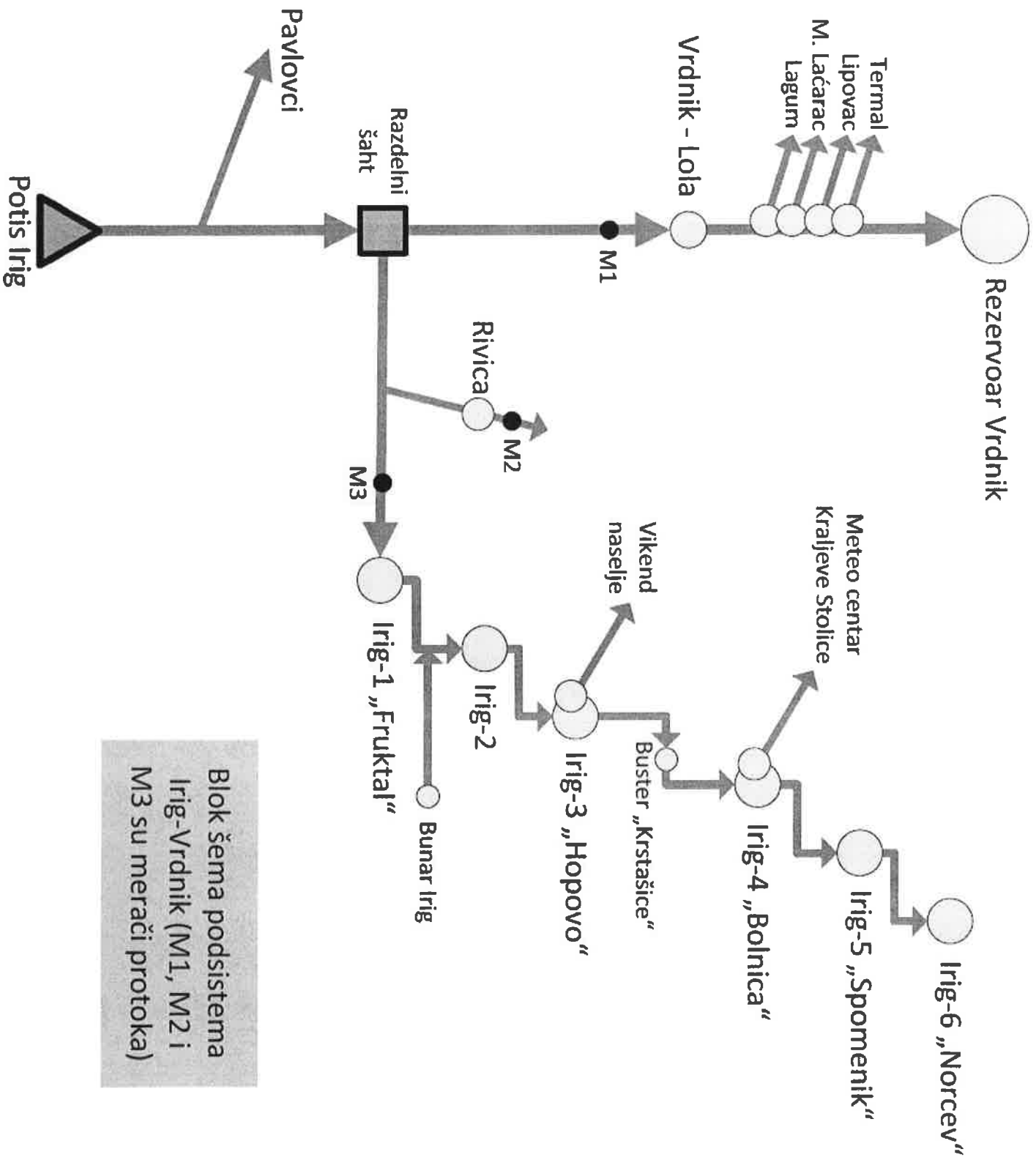
Снежана Бањац  
Снежана Бањац, дипл.хемикар

# PODOBISTEN JR 16"

Glavni pravci  
vodovodne mreže







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

Круг Плус

Доситејева 5-7, локал 3

22000 Сремска Митровица

Канцеларија извршног  
директора за инвестиције

Ваш број: \_\_\_\_\_

Наш број: 06-01 / 1394

Датум: 24-04-2024

**ПРЕДМЕТ: Издавање услова за израду Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу пословног објекта (намена пословног простора туристички апартмани, а пратећим садржајима) на парцели 2917 КО Врдник у улици Радничка у Врднику**

На основу вашег захтева од **22.04.2024.** године којим од ЈП СРБИЈАГАС-а тражите издавање локацијских услова за израду Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу пословног објекта (намена пословног простора туристички апартмани, а пратећим садржајима) на парцели 2917 КО Врдник у улици Радничка у Врднику, и приложеног материјала, обавештавамо Вас да у подручју обухвата плана ЈП СРБИЈАГАС нема својих објеката, и самим тим ни услова.

У регулацији улице Радничке у Врднику, постоји дистрибутивна гасоводна мрежа, на коју је могуће прикључење планираних објеката. За прикључење на постојећу дистрибутивну мрежу, након прибављања грађевинске дозволе, је потребно обратити се ЈП СРБИЈАГАС, Радна јединица Нови Сад, Пут шајкашког одреда 3, 21000 Нови Сад

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,

Обрадио:

Душан Кривокапић, спец.струк.инж.грађ.



Извршни директор за инвестиције

Јовица Будимир, дипл. инж. маш.



Доставити:

1. Наслову
2. Техн.архиви
3. а/а



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

**"КРУГ ПЛУС" ПР  
ДОСИТЕЈЕВА БР. 5-7  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

Ириг,  
30.04.2024. године.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
"КОМУНАЛАЦ"

Број 359

30.04.2024

ИРИГ

**ПРЕДМЕТ: ОДГОВОР НА ЗАХТЕВ**

Захтевом од 29.04.2024. године од стране „Круг Плус“ из Сремске Митровице, ул. Доситејева бр. 5-7, траже се претходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта По+П+2+Пк на к.п. бр. 2917 КО Врдник.

Увидом у приложеној документацију у прилогу захтева, **сагласни смо** да се може приступити изради урбанистичког пројекта за предметну изградњу уз испуњење следећих услова, 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)

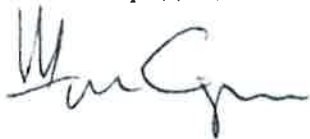
:

1. Предметна локација се налази на к.п. бр. 2917 КО Врдник. **Саобраћајно повезивање парцеле, може се планирати преко прилазне рампе, на јавни пут.**
2. Прилазну рампу просторно оријентисати и димензионисати тако да омогући функционално и безбедно укључивање, односно искључивање меродавног теретног возила, уз поштовање свих важећих норматива;
3. Прилазна рампа мора бити позиционирана тако да не заузима јавну површину испред суседних парцела тј објеката и не сме да угрожава постојеће колске прилазе суседним објектима. Нивелета прилазне рампе мора бити усклађена са нивелетом постојећег тротоара, као и са нивелетом околног терена са попречним падом мин. 2,5% у смеру обарања нивелете околног терена;
4. Испод прилазне рампе поставити цевасти, бетонски пропуст пречника Ø400мм са подужним падом у смеру обарања нивелете околног терена, са одговарајућим надслојем и сливницима за одвођење атмосферске воде или бетонским решеткама како би се спречило отицање воде на коловоз.
5. Постојећи канал за прихват и евакуацију атмосферских вода је потребно очистити и одмуљити, односно ставити у функцију пре почетка извођења радова на изградњи колског прилаза;
6. Тротоар се може изградити - реконструисати тако да нивелете и ширина предметног тротоара буду усклађене са суседним.



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

обрадио,



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 217-3150/24  
Дана 18.04.2024. године  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ПБ „КРУГ ПЛУС“  
Срем. Митровица ул. Доситејева бр.5-7

## ОБАВЕШТЕЊЕ

**ПРЕДМЕТ:** Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта (намена пословног простора туристички апартмани са пратећим садржајем) спратности По+П+2+Пк на кат. парцели бр. 2917 к.о. Врдник.

Разматрајући Ваш захтев, од дана 18.04.2024. године, за издавање услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта (намена пословног простора туристички апартмани са пратећим садржајем) спратности По+П+2+Пк на кат. парцели бр. 2917 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 планска документа**) **нисте у обавези** да прибављате мишљење овог Министарства у погледу услова заштите од пожара и експлозија.

/НВ/

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА  
ПОТПУКОВНИК ПОЛИЦИЈЕ  
Небојша Николић



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ  
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ  
Број: 218-04/24-3  
Датум: 26.04.2024. 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 19.04.2024. године Пројектног бироа "Круг Плус" из Сремске Митровице, улица Доситејева број 5-7, локал 3, у име Инвеститора "Keser Komerc" Д.О.О. из Руме, улица Вука Караџића број 85, за израду Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу пословног објекта (намена пословног простора: туристички апартмани са пратећим садржајима) максималне спратности По+П+2+Пк на катастарској парцели број 2917 К.О. Врдник у Врднику, улица Радничка, утврђује следеће

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ  
ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА  
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ  
ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА  
(НАМЕНА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА: ТУРИСТИЧКИ  
АПАРТМАНИ СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА)  
МАКСИМАЛНЕ СПРАТНОСТИ По+П+2+Пк НА  
КАТАСТАРКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 2917 К.О. ВРДНИК У  
ВРДНИКУ, УЛИЦА РАДНИЧКА**

Предметна локација се налази у улици Радничка у Врднику на катастарској парцели број 2917 К.О. Врдник. Површина предметне парцеле је 2054 m<sup>2</sup>.

Планом је предвиђена изградња туристичких апартмана са пратећим садржајима максималне спратности По+П+2+Пк

Увидом у документацију Завода може се констатовати да на предметном подручју нису констатовани археолошки локалитети те се стога приликом извођења земљаних радова обавезан археолошки надзор.

Обзиром на обим планираних грађевинских радова, приликом изградње објекта и инфраструктурних прикључака обавезно је праћење извођења земљаних радова, те се стога утврђују услови који, између осталог, подразумевају константан археолошки надзор.

## УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

-обавезан константан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи објекта (нарочито подрумских простора) и потребне инфраструктуре;

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

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

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

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

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



в.д. Директора

Љубиша Шулаја

### *Достављено:*

- Пројектном бироу "Круг Плус" из Сремске Митровице, улица Доситејева број 5-7, локал 3;
- документацији;
- архиви.

# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

**ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:Д210-185018/1-2024**

**ДАТУМ: 22.04.2024**

**БРОЈ ИЗ ЛКРМ:39**

**СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД**

**ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

**22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

Пројектни биро „KRUG PLUS“  
Доситејева 5-7, локал 3,  
22000 Сремска Митровица

## **ПРЕДМЕТ: Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта**

Поступајући по вашем захтеву од 18.04.2024. 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 објеката**, “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**

за израду Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу пословног објекта-туристички апартмани, са пратећим садржајем на к.п. бр: 2917 у КО Врдник, улица Радничка у Врднику. Инвеститор: ДОО „Keser Comerc“, Вука Караџића бр. 85, Рума.

На предметној парцели бр. 2917 у КО Врдник, „Телеком Србија“, нема изграђену подземну ЕКМ (електронску комуникациону мрежу).

У прилогу вам достављамо оријентациону тачку прикључења на мрежу електронских комуникација (оптичка резерва).

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](mailto: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 привдног 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 привдног 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.

**Урбанистичким пројектом је предвиђена изградња туристичких апартмана (потребно 50 директних телефонских линија), па је трајно решење изградња оптичког привода до будућих објеката.**

За потребе полагања привдног 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 подрума објекта. 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 привдног 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:**

Приликом извођења радова на изградњи предметног објекта, условљене приводне ТК канализације и објекта комуналне инфраструктуре за предметни објекат, с посебном пажњом водити рачуна да не дође до оштећења постојећих ТК

капацитета. Уколико до оштећења ипак дође, инвеститор - извођач је у обавези да квар отклони и сноси трошкове по свим основама. Такође, грађевинским радовима се не сме довести у питање функционисање ТК саобраћаја, као и приступ ТК објектима, ради редовног одржавања или евентуалних интервенција.

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. Објекат који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, не може бити прикључен на постојећу телекомуникациону мрежу сходно члану 160 Закона о планирању и изградњи (објављеног у Службеном гласнику РС бр. 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](mailto:andjelkama@telekom.rs) и Саша Војчанин, техничар за планирање и изградњу тел. 022/471-161, [sasavo@telekom.rs](mailto:sasavo@telekom.rs)

С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад

  
**Александра Бурсаћ**

Прилог:

- ситуација у .pdf формату
- 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.

Изradу 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.



podatke dao Saša Vojčanin teh.  
Broj uslova: D210-185018/1-2024  
datum: 22.04.2024

Generisano programom INOVA TeleCAD-GIS

kom Srbija

Naziv objekta:  
turistički apartmani na k.p. 2917 u Vrdniku  
invest: Keser Komerc DOO Ruma

Razmera:  
1:1500

List:  
1

