

ARTING STUDIO

NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA:

**URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-
ARHITEKTONSKE RAZRADE KATASTARSKIH
PARCELA 3601 I 3604 KO VRDNIK U VRDNIKU ZA
IZGRADNJU GRAĐEVINSKOG KOMPLEKSA
OBJEKATA ZA ODMOR**

INVESTITOR: **„CBC concepts“ DOO**
Kičevska 14-16,
11000 Beograd

OBJEKAT: OBJEKTI ZA ODMOR

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: URBANISTIČKI PROJEKAT

ZA GRAĐENJE/ IZVOĐENJE RADOVA: **IZGRADNJA**

PROJEKTANT: **ART-ING STUDIO DIZAJN**

ZA PROJEKTOVANJE I TEHNIČKO SAVETOVANJE
Pasterova 16, Novi Sad

ODGOVORNO LICE PROJEKTANTA: JOVANA KORIĆ, mast.inž.arh.

PEČAT:



POTPIS:

A blue ink handwritten signature of Jovana Korić.

ODGOVORNI URBANISTA: dr Vladimir Dragičević, mast.inž.arh.

BROJ LICENCE: 200 1217 10

LIČNI PEČAT:



POTPIS

A blue ink handwritten signature of Vladimir Dragičević.

BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: E – 2024/3

IDEJNO REŠENJE ARHITEKTURE: **BERGER GROUP**, Orlovića Pavla 2
11000 Beograd

MESTO I DATUM: NOVI SAD, JUL 2024. godine

OPŠTI PODACI:

Naziv dokumentacije:	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KATASTARSKIH PARCELA 3601 I 3604 KO VRDNIK U VRDNIKU ZA IZGRADNJU GRAĐEVINSKOG KOMPLEKSA OBJEKATA ZA ODMOR
Naručilac:	„CBC concepts“ DOO Kičevska 14-16, 11000 Beograd
Investitor: (pun naziv)	„CBC concepts“ DOO Kičevska 14-16, 11000 Beograd
Obradivač:	ART – ING STUDIO DIZAJN Pasterova 16, 21000 Novi Sad
Broj projekta:	E – 2024/3
Direktor:	Jovana Jarić, mast.inž.arh.
Odgovorni urbanista:	dr Vladimir Dragičević, mast.inž.arh.
Stručni tim:	Jovana Jarić, mast.inž.arh. Aleksandra Bilokapić, mast.inž.arh.
Grafička obrada:	dr Vladimir Dragičević, mast.inž.arh. Jovana Jarić, mast.inž.arh. Aleksandra Bilokapić, mast.inž.arh.
Datum:	Jul 2024.god.

SADRŽAJ:

OPŠTA DOKUMENTACIJA

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

TEKSTUALNADOKUMENTACIJA

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

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

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

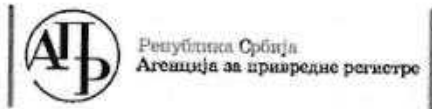
OSTALA DOKUMENTACIJA

- Katastarsko-topografski plan, izrađen od strane Agencije za premer zemljišta DOO "Geo-projekt SM" iz Sremske Mitrovice
- Prepis lista nepokretnosti
- Izveštaj komisije za planove broj 001922744 2024 08464 00 000 350 068

PRETHODNO PRIBAVLJENI USLOVI I SAGLASNOSTI

- Uslovi "Elektrodistribucija Srbije", Ogranak elektrodistribucija Ruma, broj 88.1.1.0.-D-07.17.-98196-24 od 11.4.2024.
- Uslovi JP „Vodovod“ Ruma broj 524/1 od 1.3.20024.
- Uslovi Zavoda za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica broj 190-04/24-4.
- Opština Irig, Odeljenje za privredu, lokalni ekonomski razvoj i lokalnu poresku administraciju broj 002-352-11/2024.
- JP „Komunalac“ Irig broj 1509 od 5.7.2024.

OPŠTA DOKUMENTACIJA



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000126608376

БП 57822/2017

Датум, 05.06.2017. године

Београд

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

Име и презиме: Јована Јарић
доноси

РЕШЕЊЕ

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

JOVANA JARIĆ PR PROJEKTOVANJE ART-ING DIZAJN STUDIO NOVI SAD

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Јована Јарић
ЈМБГ: 1108980805017

Пословно име предузетника:

JOVANA JARIĆ PR PROJEKTOVANJE
ART-ING DIZAJN STUDIO NOVI SAD

Скраћено пословно име предузетника: **JOVANA JARIĆ PR ART-ING DIZAJN STUDIO**

Пословно седиште: Пастерова 16, спрат 1, стан 5, Нови Сад, Нови Сад - град, Србија
Број и назив поште: 21000 Нови Сад
Регистарски број/Матични број: **64636928**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **110080642**

Почетак обављања делатности: 05.06.2017 године
Претежна делатност: **7112** - Инжењерске делатности и техничко саветовање

Облик обављања делатности: самосталан

Предузетник се региструје на: неодређено време

Адреса за пријем електронске поште: jovana.jaric80@gmail.com

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 02.06.2017. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 57822/2017, за регистрацију:

JOVANA JARIĆ PR PROJEKTOVANJE ART-ING DIZAJN STUDIO NOVI SAD

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у депозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре ("Сл. гласник РС", бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016 и 60/2016).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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



ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца, и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

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

REŠENJE

O određivanju odgovornog urbaniste za izradu urbanističke dokumentacije:

URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KATASTARSKIH PARCELA 3601 I 3604 KO VRDNIK U VRDNIKU ZA IZGRADNJU GRAĐEVINSKOG KOMPLEKSA OBJEKATA ZA ODMOR

INVESTITOR:	„CBC concepts“ DOO Kičevska 14-16, 11000 Beograd
LOKACIJA:	Katastarske parcele 3601 i 3604 KO Vrdnik u Vrdniku

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

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

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

Direktor:


.....
Jovana Jarić, mast.inž.arh.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Владимир М. Драгичевић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2608980800100

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1217 10



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

У Београду,
24. јуна 2010. године

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

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

dr Vladimir Dragičević, mast.inž.arh.

IZJAVLJUJEM

1. da je urbanistički projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke.
2. da su pri izradi urbanističkog projekta poštovane sve propisane i utvrđene mere i preporuke za ispunjenje osnovnih zahteva i da je projekat izrađen u skladu sa merama i preporukama kojima se dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva.
3. da je Urbanistički projekat urbanističko-arhitektonske razrade katastarskih parcela 3601 i 3604 KO Vrdnik u Vrdniku za izgradnju građevinskog kompleksa objekata za odmor izrađen u skladu sa važećom planskom dokumentacijom.

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

Broj licence: 200 12 17 10

Potpis i pečat:

V. Dragičević



Broj: E-2024/3

Mesto i datum: Novi Sad, jul 2024.godine

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1. PREDMET I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet Urbanističkog projekta urbanističko-arhitektonske razrade katastarskih parcela 3601 i 3604 KO Vrdnik u Vrdniku, za izgradnju građevinskog kompleksa objekata za odmor je formiranje kompleksa namenjenog odmoru. Planirana je izgradnja četiri objekta za odmor na zasebnim novoformiranim parcelama.

Cilj izrade samog projekta je detaljna razrada lokacije za sadržaj koji je planskim dokumentom predviđen u ovom delu Vrdnika i čijom će se realizacijom urediti i izgraditi sama lokacija koja je trenutno zapuštena i neuređena.

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

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

Podnosioc zahteva za izradu Urbanističkog projekta, vlasnik parcela i investitor je „CBC concepts“ DOO Kičevska 14-16, 11000 Beograd.

2. PRAVNI OSNOV

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

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta je:

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

- Zakon o zaštiti životne sredine ("Sl.glasnik RS" br. 135/2014, 36/2009, 36/2009 dr. zakon, 72/2009-dr. Zakon i 43/201-odluka US, 14/2016, 76/2018, 95/2018-dr.zakon);
- Zakon o putevima ("Službeni glasnik RS" br. " 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 i 104/201341/2018 i 95/2018- dr. zakon);
- Pravilnik o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Sl. list SFRJ", broj 53/88, 54/88) i ("Sl.list SRJ", broj 28/95);
- Zakon o zaštiti od požara ("Sl.glasnik RS" broj 111/09 i 20/15, 87/2018 i 87/2018- dr.zakon);
- Pravilnik o energetskej efikasnosti zgrada ("Sl. glasnik RS", br. 61/2011);

3. PLANSKI OSNOV

Urbanistički projekat izrađen je u skladu sa odredbama i smernicama utvrđenim planskom dokumentacijom – Prostorni plan opštine Irig ("Službeni list opština Srema" br. 31/2021, 38/2021-ispravka, 38/22 ispravka i 29/23 ispravka, u daljem tekstu PPO).

4. USLOVI IZGRADNJE DATI PLANSKIM DOKUMENTOM

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

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

a) Vrsta i namena objekata

Vrsta objekta: objekti mogu biti samo slobodnostojeći.

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

1. Glavni objekat:

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

2. Pomoćni objekat:

- pomoćni objekat je u funkciji glavnog objekta i gradi se ako na parceli postoji glavni objekat ili je započeta izgradnja glavnog objekta;

- pomoćni objekti su: garaža za putničko vozilo, ostava, letnja kuhinja, nadstrešnica, vrtno senilo, dvorišni kamin, bazen, ograda i infrastrukturni objekti (bunar, vodomerni šaht, vodonepropusna betonska septička jama, transformatorska stanica i sl), magacin uz poslovni objekat/vinariju;

- na građevinskoj parceli je dozvoljena izgradnja po jednog pomoćnog objekta od svih napred navedenih.

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

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

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

b) Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele

Planom se daju uslovi za obrazovanje građevinske parcele namenjene za:

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

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

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

Pri parcelaciji ili preparcelaciji katastarskih parcela, a za potrebe obrazovanja nove građevinske parcele za kuću za odmor, minimalna veličina građevinske parcele je 1500 m², a maksimalna veličina građevinske parcele se ne uslovljava. Pri parcelaciji ili

preparcelaciji obezbediti minimalnu širinu građevinske parcele od 15 m. Odstupanje od napred navedenih uslova koji se odnose na veličinu parcele i širinu parcele dozvoljeno je samo u slučaju objedinjavanja postojećih katastarskih parcela za potrebe obrazovanja građevinske parcele, uz uslov da ista zadovoljava ostale uslove za izgradnju objekata utvrđene Planom. Postojeća katastarska parcela može postati građevinska samo ako zadovoljava uslove za izgradnju objekata utvrđene Planom. Pri parcelaciji ili preparcelaciji planiranje privatnog pristupnog puta u širini od minimalno 2,5 m dozvoljeno je samo za jednu parcelu.

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

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

Građevinska parcela za pristupni put mora imati obezbeđen direktan pristup javnoj saobraćajnoj površini.

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

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

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

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

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

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

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

g) Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti ili izgrađenosti građevinske parcele

- Maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele namenjene izgradnji kuće za odmor je 10%. Maksimalna dozvoljena bruto površina najveće osnove glavnog objekta je 150 m².

- Na parceli namenjenoj izgradnji kuće za odmor minimalna dozvoljena bruto površina glavnog objekta je 30 m², a maksimalna dozvoljena bruto površina pomoćnog objekta je 30 m². Na građevinskoj parceli obezbediti minimalno 40% zelenih površina.

- U zoni kuća za odmor, lokacija broj 13, za izgradnju kompleksa vinarije (za koju je obavezna izrada urbanističkog projekta) maksimalni dozvoljeni procenat zauzetosti je 30%.

d) Najveća dozvoljena spratnost ili visina objekata

- Najveća dozvoljena spratnost kuće za odmor i poslovnog objekta je P+Pk (prizemlje + potkrovlje). Dozvoljena je izgradnja jedne podrumске etaže, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

- Najveća dozvoljena spratnost glavnog objekta u kompleksu vinarije je P+1+Pk (Ps) (prizemlje + sprat + potkrovlje, odnosno povučeni sprat). Dozvoljena je izgradnja podzemnih etaža ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

- Najveća dozvoljena spratnost pomoćnih objekata (garaža za putničko vozilo, ostava, letnja kuhinja, nadstrešnica, vrtno senilo), je P (prizemlje).

- Kota prizemlja objekta određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta (kota zaštitnog trotoara) i to:
 - kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno niža od nulte kote objekta (kota zaštitnog trotoara);
 - kota prizemlja može biti najviše 1,2 m viša od kote nivelete javnog ili pristupnog puta odnosno od nulte kote objekta (kota zaštitnog trotoara);
 - Maksimalna visina glavnog objekta je 8 m (mereno od nulte kote objekta);
 - Maksimalna visina pomoćnog objekta je 4 m (mereno od nulte kote objekta);
 - Minimalna svetla visina etaže glavnog objekta je 2,4 m.
 - Svetla visina nadzotka potkrovnne etaže je maks. 1,6 m (visina od kote gotovog poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine).

e) Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

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

Na građevinskoj parceli u kompleksu vinarije dozvoljava se izgradnja više glavnih objekata u funkciji proizvodnje i ugostiteljstva. Izgradnja drugih objekata na istoj građevinskoj parceli će biti definisana urbanističkim projektom u skladu sa uslovima iz ovog Plana.

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

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

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

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

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

z) Infrastrukturna opremljenost

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

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

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

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

i) Ograđivanje parcele

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

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

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

j) Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija

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

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

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

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

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

5. GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

Područje koje obuhvata Urbanistički projekat čine katastarske parcele 3601 i 3604 KO Vrdnik u sklopu građevinskog zemljišta izvan građevinskog područja naselja Vrdnik.

Predmetni prostor graniči sa sledećim kat. parcelama:

- sa severne strane sa k.p. 3070;
- sa zapadne strane sa k.p. 3606, 3605, 3613 i 3614;
- sa južne strane sa k.p. 3628;
- sa istočne strane k.p. 3600 i 3603;

Podaci o katastarskim parcelama:

Broj parcele	Katastarska opština	Način korišćenja i katastarska klasa	površina		
			ha	a	m ²
3601	Vrdnik	poljoprivredno zemljište	00	19	22
3604	Vrdnik	poljoprivredno zemljište	00	43	23
Ukupna površina predmetnih parcela			00	62	45

Tabela 1. Podaci preuzeti iz Izvoda iz lista nepokretnosti

Prostor pod parcelama je nepravilnog pravougaonog oblika, ravan, u blagom padu ka jugozapadu. Prosečna kota parcele iznosi oko +232,50 mNV. Kolski pristup parceli je preko parcele puta, sa južne strane lokacije. Na parcelama ne postoje zatečeni izgrađeni objekti. Parcela je trenutno neuređena i sam prostor parcele su neodržavan i zapušten.

Na priloženom katastarsko-topografskom planu urađenom od strane Agencije za premer zemljišta DOO "Geo-projekt SM" iz Sremske Mitrovice dati su nivelacioni podaci sa regulacijom za postojeće stanje.

6. POSTOJEĆE STANJE

Parcele 36001 i 3604 KO Vrdnik u Vrdniku su locirane u KO Vrdnik u sklopu građevinskog zemljišta izvan građevinskog područja naselja Vrdnik.

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

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

7. URBANISTIČKO REŠENJE – USLOVI IZGRADNJE

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

Kolski i pešački prilaz je omogućen sa servisne saobraćajnice i trotoara koji su postavljeni u centralnom delu prostora na. Istočno i zapadno od servisne saobraćajnice su postavljena po dva objekta za odmor, objekti 1 i 2 sa zapadne i objekti 3 i 4 sa istočne strane.

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

7.1. Planirana namena

Projektnim rešenjem se predviđa izgradnja četiri objekta/kuće za odmor. U okviru svakog od objekta je planirano:

- Ulazni hol
- Kuhinja
- Dnevi boravak sa trpezarijom
- Toalet
- Kuhinjska ostava
- Ostava
- Kupatilo

- Vešernica
- Degažman
- Spavaća soba
- Garderoba

Sami objekti u prizemni, bruto površina 74,55m² (objekat na parceli 1), 150,00m² (objekat na parceli 2), 149,32m² (objekat na parceli 3) i 149,34m² (objekat na parceli 4).

7.2. Položaj objekta na parceli

Objekti visokogradnje su postavljeni kao slobodnostojeći, na udaljenosti 12,11m severno od regulacione linije za najbliži objekat broj 1. Objekat 1 je udaljen 6,45m od parcele servisne saobraćajnice i 9,69m od zapadne granice parcele.

Objekat broj 2 je udaljen 4,01m zapadno od parcele servisne saobraćajnice i 5,01m severno od parcele broj 1.

Objekat 3 se nalazi na udaljenosti 12,27m istočno od parcele servisne saobraćajnice i 9,2m severno od parcele 4 i 25,28m od zapadne granice parcele.

Slobodnostojeći objekat 4 je udaljen 12,56m istočno od parcele servisne saobraćajnice i 20,18m od južne granice parcele.

Pošto se na samoj lokaciji nalaze dva dalekovoda elektro mreže, u skladu sa uslovima "Elektrodistribucija Srbije", Ogranak elektrodistribucija Ruma, broj 88.1.1.0.-D-07.17.-98196-24 od 11.4.2024, svaki od objekata je udaljen minimum 4,0 od njih.

7.3. Nivelaciono i regulaciono rešenje

7.3.1 Regulacija

Parcele 3601 i 3604 su orijentisane na jug ka površini javne namene, parceli puta 3628 KO Vrdnik sa planiranom građevinskom linijom (linija do koje se gradi – izvode radovi) na udaljenosti 12,11m.

U smislu visinske regulacije, svi objekti na parceli su spratnosti P, visine strehe +3,00m i maksimalne visine (do slemena) +5,62m.

Predlog preparcelacije:

Na grafičkom prilogu 03 je data planirana preparcelacija prostora, kojom je predviđeno da se izvrši parcelacija i preparcelacija parcela 3601 i 3604 na način da se

formira ukupno 5 parcela. Parcele 1, 2, 3 i 4 su namenjene objektima za odmor a parcela 5 zajedničkoj saobraćajnici.

Spisak prelomnih tačaka novoformiranih parcela sa x i y koordinatama:

oznaka	x	y
a	7406073.3003	4998439.068
b	7406071.3195	4998469.9189
c	7406071.2607	4998472.4204
d	7406071.0906	4998486.2662
e	7406070.9735	4998497.1891
f	7406070.2421	4998505.1612
g	7406092.4116	4998506.664
h	7406100.8422	4998499.1104
i	7406090.8453	4998535.6519
j	7406098.8326	4998536.0835
k	7406098.5766	4998540.8206
l	7406089.0898	4998568.1368

7.3.2 Nivelacija

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

Prostor u okviru parcelam je nepravilnog pravougaonog oblika, ravan, u blagom padu ka jugozapadu. Prosečna kota parcele iznosi oko +232,50 mNV. Na grafičkom prilogu broj 4 Regulaciono i nivelaciono rešenje lokacije dati su elementi za visinsku regulaciju prostora.

7.4. Dozvoljena spratnost i visina objekta

Svi planirani objekti za odmor na parcelama su spratnosti P, visine strehe +3,00m i maksimalne visine:

- objekat 1: +5,25m;
- objekat 2: +5,25m;
- objekat 3: +5,62m;
- objekat 4: +4,87m;

7.5. Pristup lokaciji i rešenje parkiranja

Na predmetnu lokaciju se pristupa sa javnog puta sa katastarske parcele 3628, u produžetku Ulice Miroslava Antića u Vrdniku. Konceptualno, prilaz svakom od objekata

je planiran preko zajedničke servisne saobraćajnice koja je dimenzionisana za potrebe putničkog automobila i lakog dostavnog vozila. Kako u ovoj zoni kuća za odmor nije izgrađena adekvatna infrastruktura, u skladu sa uslovima Opštine Irig, Odeljenje za privredu, lokalni ekonomski razvoj i lokalnu poresku administraciju broj 002-352-11/2024, planirano rešenje saobraćajne infrastrukture će se prilagoditi uslovima uređenja prostora u budućnosti.

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

Parkiranje vozila za potrebe korisnika je rešeno u okviru svake novoplanirane parcele po principu jedno parking mesto na jednu kuću za odmor. Dimenzije parking prostora su 4,8x2,4m i obezbeđeno je ukupno 4 parking mesta za 4 objekta za odmor.

7.6. Način uređenja slobodnih i zelenih površina

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

Slobodne površine koje nisu ozelenjene, planirane su kao pešačke staze i platoi koji služe kao veza pojedinih objekata ili su u funkciji pomoćnih objekata (platoi oko kuća za odmor). Planirano je parterno uređenje ovih površina, odgovarajućim raster elementima odnosno pločama koje će se polagati na odgovarajućim slojevima drobljenog kamena i peska. Nivelacioni plan na nivou urbanističke razrade ovih površina je dat u okviru grafičkog priloga broj 4. Regulacija i nivelacija.

7.7. Ograđivanje parcela

Prema planskom osnovu, parcele će se ograditi kombinovanom transparentnom i živom ogradom visine 1,50m koja će se postaviti na način da kompletan objekat (stubovi, ograda) budu na parcelama investitora.

8. NUMERIČKI POKAZATELJI:

Novoplanirani objekti se na osnovu svojih volumena i spratnosti u potpunosti uklapaju u propisane urbanističke parametre, indeks zauzetosti i iskorišćenosti parcele propisane kroz PPO Irig, za ovu vrstu namene.

Ukupna površina prostora obuhvaćenog parcelama 3601 I 3604 iznosi 00ha 62a 45m².

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta – parcela 1

Površina parcele (m ²)	750
Površina pod objektima visokogradnje (m ²)	74,55
Popločane, manipulativne površine (m ²)	79,45
Zelene površine (m ²)	596,00
Indeks zauzetosti (%)	9,93
Zelene površine (%)	79,46
Broj parking mesta	1

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta – parcela 2

Površina parcele (m ²)	1502
Površina pod objektima visokogradnje (m ²)	150
Popločane, manipulativne površine (m ²)	398
Zelene površine (m ²)	1254
Indeks zauzetosti (%)	9,98
Zelene površine (%)	83,49
Broj parking mesta	1

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta – parcela 3

Površina parcele (m ²)	1508
Površina pod objektima visokogradnje (m ²)	149,32
Popločane, manipulativne površine (m ²)	236,68
Zelene površine (m ²)	1122
Indeks zauzetosti (%)	9,9
Zelene površine (%)	74,40
Broj parking mesta	1

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta – parcela 4

Površina parcele (m ²)	1507
Površina pod objektima visokogradnje (m ²)	149,34
Popločane, manipulativne površine (m ²)	201,66
Zelene površine (m ²)	1156
Indeks zauzetosti (%)	9,9
Zelene površine (%)	76,7
Broj parking mesta	1

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta – parcela 5

Površina parcele (m ²)	978
Popločane, manipulativne površine (m ²)	735,5
Zelene površine (m ²)	242,5
Zelene površine (%)	24,79

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta – ceo kompleks

Površina parcele (m ²)	6245
Površina pod objektima visokogradnje (m ²)	523,21
Popločane, manipulativne površine (m ²)	1651,29
Zelene površine (m ²)	4343,50
Indeks zauzetosti (%)	8,4
Zelene površine (%)	69,55
Broj parking mesta	4

9. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

9.1. Saobraćajna infrastruktura:

Saobraćajni priključak na predmetnu lokaciju je sa javnog puta, parcele 3625 u istočnom produžetku Ulice Miroslava Antića iz naselja Vrdnik (u skladu sa uslovima JP „Komunalac“ Irig broj 1509 od 5.7.2024. Prilaz za svaki od 4 objekta je planiran preko zajedničke servisne saobraćajnice širine 3,5 sa odgovarajućim radijusima krivina za kretanje putničkog i lakog dostavnog vozila.

Kako u uslovima Opštine Irig, Odeljenje za privredu, lokalni ekonomski razvoj i lokalnu poresku administraciju broj 002-352-11/2024 nisu dati detaljniji uslovi za izgradnju nedostajuće saobraćajne infrastrukture, saobraćajni priključak će moći da se prilagodi budućem rešenju saobraćajnice na parceli 3625.

9.2. Vodovodna i kanalizaciona infrastruktura:

9.2.1. Vodovod

U skladu sa uslovima JP „Vodovod“ Ruma broj 524/1 od 1.3.2024, na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena javna vodovodna i kanalizaciona mreža. Najbliža javna vodovodna mreža je udaljena 400 od lokacije i nalazi se u Ulici Brailova. Uslovi za

vodosnabdevanje će se steći nakon poboljšanja celog sistema za vodosnabdevanje. Do tada, planirano je snabdevanje objekata vodom iz ukopanih rezervoara – cisterni kapaciteta 10 000 l na svakoj novoplaniranoj parceli. Cisterne su predviđene u blizini zajedničke saobraćajnice kako bi se omogućilo što lakše snabdevanje istih vodom.

9.2.2. Kanalizacija otpadnih voda

Odvođenje otpadnih voda je planirano u vodonepropusne septičke jame, na pojedinačnim parcelama koje su udaljene minimum 3,0m od susednih parcela i samih objekata a u svemu prema uslovima JP „Vodovod“ Ruma.

9.2.3. Atmosferska kanalizacija

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

Atmosferske vode sa servisne saobraćajnice i pešačke staze u okviru parcele 5 su planirane da se sakupe u zajednički kolektor i odvedu u upojne jame u okviru kompleksa. U momentu kada se steknu uslovi i izgradi javna mreža atmosferske kanalizacije na lokaciji, atmosferske vode će biti preusmerene u istu.

9.3. Elektroenergetska infrastruktura

U skladu sa uslovima “Elektrodistribucija Srbije”, Ogranak elektrodistribucija Ruma, broj 88.1.1.0.-D-07.17.-98196-24 od 11.4.2024, planirano je priključenje objekata na napon 0,4kV, preko tipskog ormara mernog mesta sa 4 brojila (OMM-6)

Predviđena je izgradnja buduće stubne trafostanice uz površinu javne namene – parcelu puta broj 3625 KO Vrdnik. Od OMM planirana je trasa pojedinačnih priključaka preko parcele broj 5 – zajedničke saobraćajnice do svakog od pojedinačnih objekata.

9.4. Telekomunikaciona infrastruktura

Nije planirano priključenje objekata na telekomunikacionu infrastrukturu.

9.5. Gasna infrastruktura

Nije planirano priključenje objekata na gasnu infrastrukturu.

10. GEOLOŠKI USLOVI

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

11. USLOVI ZAŠTITE

11.1. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara

U skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture iz Sremske Mitrovice, broj 190-04/24-4 od 4.4.2024. konstatovano je da se na predmetnoj parceli ne nalaze nepokretna materijalna i kulturna dobra.

Opšti uslovi i mere zaštite su sledeći:

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

Prostor obuhvaćen projektom se nalazi na granici Područje posebne namene Nacionalnog parka »Fruška Gora« ali van planirane zaštitne zone.

11.2. Mere zaštite od požara

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

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

- Zakon o zaštiti od požara ("Sl.glasnik RS", broj 111/09, 20/15, 87/2018 i 87/2018-dr. zakoni);

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

11.3. Procena uticaja na životnu sredinu i uslovi zaštite prirode

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

12. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

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

13. TEHNIČKI OPIS OBJEKATA I FAZNOST GRADNJE

FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA

Prizemlje:

Kota prizemlja objekta GP1 0.00=+230,27m^{nv}, kota prizemlja objekta GP2 0.00=+230,15m^{nv}, kota prizemlja objekta GP3 0.00=+236,11m^{nv}, kota prizemlja objekta GP4 0.00=+235,47m^{nv} Objekat ima kosi krov nagiba 45%.

Spratna visina prizemlja je 3,00m. Na nivou prizemlja formiran je jedan glavni objekat.

Krov:

U objektu je kosi krov nagiba 45%, a krovni pokrivač je crep.
Ostvarene su sledece površine u objektu:

PRIKAZ NETO POVRŠINA UZ IDEJNO REŠENJE:

NADZEMNE ETAŽE	NETO POVRŠINA /m2/
----------------	--------------------------

PRIZEMLJE GP1	60.04
PRIZEMLJE GP2	120.20
PRIZEMLJE GP3	126.67
PRIZEMLJE GP4	125.65
UKUPNO (m2)	432.56

UKUPNA NETO POVRŠINA (m2):		432.56
-------------------------------	--	--------

KONSTRUKCIJA

Objekat je fundiran na armirano betonskoj temeljnoj ploči.

Konstruktivni sistem objekta je armirano-betonski skeletni sistem.

Fasadne zidove čine; projektovana termofasada na blokovima sa negorivom kamenom vunom i staklena strukturalna fasada.

Unutrašnji zidovi su od opeke i blokova.

MATERIJALIZACIJA OBJEKTA

SPOLJNA OBRADA :

Fasadni zidovi se rade kao termoizolovani (giter blok, termo izolacija), spolja se boje fasadnom bojom, oblažu kamenom. Sa unutrašnje se gletuju i boje disperzivnom bojom. Krovni pokrivač je crep ili neki drugi pokrivač koji odgovara datom nagibu krova od 45%. Spoljna stolarija od ALU profila sa termopan staklima, aluminijumska bravarija je na ulazu. Zastori se predviđaju kao eslinger roletne od plastičnih lamela u drvenoj kutiji. Dominantni element na fasadi/ je obložen dekorativnom oblogom npr.fundermaxa na podkonstrukciji.

UNUTRAŠNJA OBRADA :

Unutrašnje obrade površina su saglasne nameni objekta. Tako da se predviđaju drveni podovi-parketi u dnevnim i spavaćim sobama, odnosno odgovarajuće keramičke pločice u ulaznim zonama, kupatilima i kuhinjama objekata. Za spoljno uređenje biće predviđena odgovarajuća obrada shodno nameni. Zidne površine su malterisane i obojene disperzivnim bojama. Keramičke pločice biće postavljane na zidovima u kuhinjskim i prostorima mokrih čvorova do odgovarajuće visine. Plafoni se gletuju oblažu gips karton pločama I boje disperzivnim bojama.

MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE:

Pri projektovanju objekta vođeno je računa o racionalnom korišćenju energije tj. o mogućim uštedama koje se mogu postići pravilnom funkcionalnom postavkom objekta i njegovom materijalizacijom. U cilju postizanja što racionalnijeg energetskog bilansa u eksploataciji objekata u procesu projektovanja primenjene su sledeće mere:

Fasade objekata su svedenih linija (nerazuđene). Na ovaj način spoljni omotač objekta sveden je na razumnu meru, srazmerno veličini objekata, što podrazumeva i smanjenje gubitaka preko fasada;

Otvori na fasadama postavljeni su ujednačeno tako da budući korisnici imaju iste mogućnosti u svim delovima objekata. Širine otvorljivih elemenata (prozora) svedene su na minimum. Ovakav koncept obezbeđuje smanjenje gubitaka objekata kako u zimskom tako i u letnjem režimu eksploatacije;

Fasadni zidovi su projektovani kao sendvič zidovi (giter blok 20cm, mineralna vuna 12cm, staklena mrežica, glet masa za demit fasadu, fasadna boja , flisete na lepku, ili fundermaks na podkonstrukciji).

14. OPŠTE ODREDBE

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

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

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

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

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

Odgovorni urbanista:


dr. Vladimir Dragičević, mast.inž.arh.



U Novom Sadu, Jul 2024. godine

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

SADRŽAJ GRAFIČKE DOKUMENTACIJE:

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

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE
KATASTARSKIH PARCELA 3601 I 3604 KO VRDNIK U VRDNIKU ZA
IZGRADNJU GRAĐEVINSKOG KOMPLEKSA OBJEKATA ZA ODMOR

IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA
PROSTORNI PLAN OPŠTINE IRIG

R=1:10 000






LEGENDA:


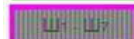
 položaj prostora UP-a u širem okruženju

REFERALNA KARTA BROJ 1 - NAMENA PROSTORA

ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

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



ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ

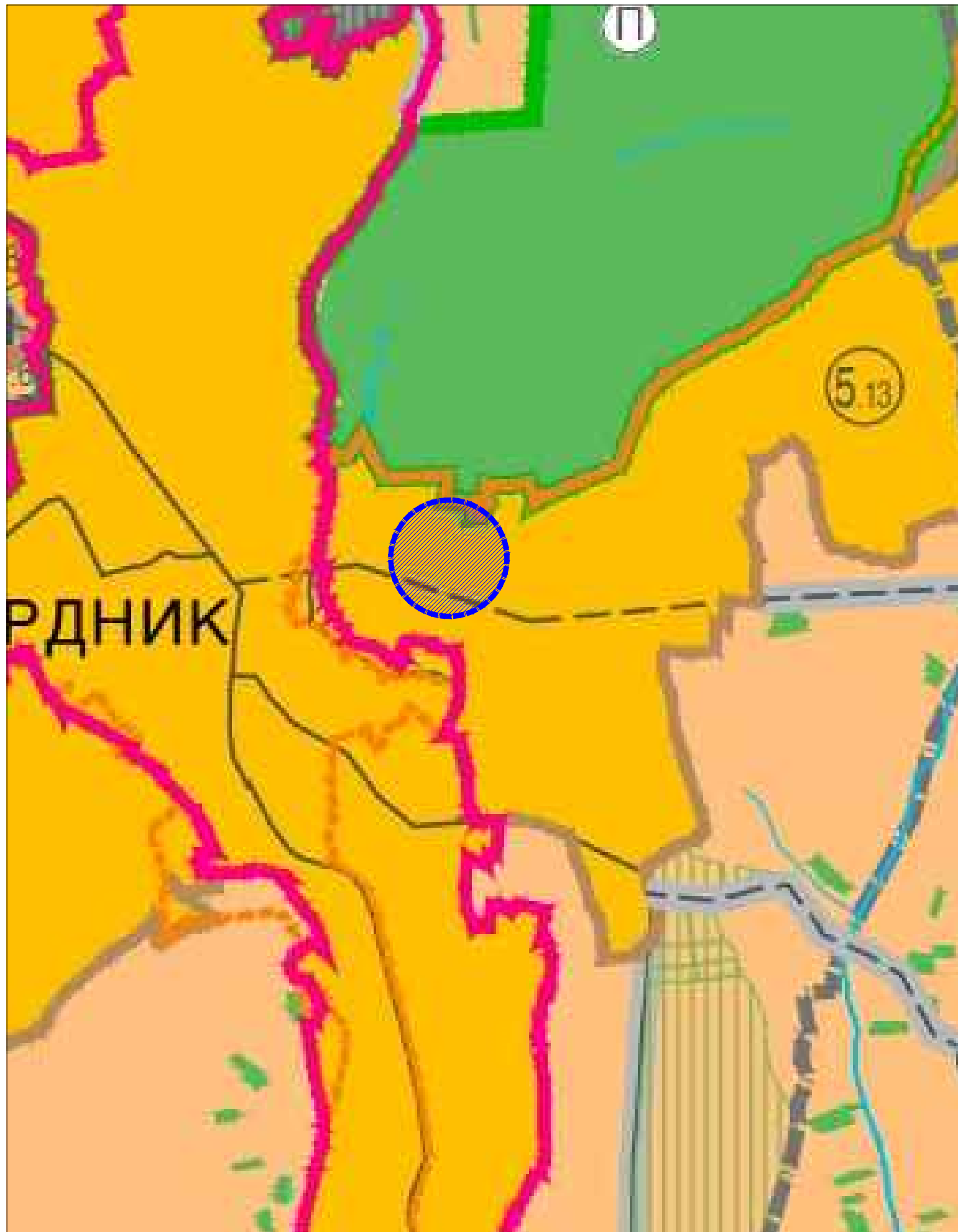
-  ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ - ШУМА
-  ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ - СПОМЕН ПАРК
-  ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ - ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС

ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

-  АКУМУЛАЦИЈА
-  АКУМУЛАЦИЈА (ПЛАНИРАНО)
-  БРАНА
-  ПОТОК

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

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

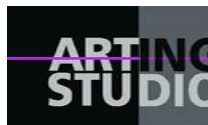


NAZIV INVESTITORA:
„CBC concepts“ DOO
Kičevska 14-16, 11000 Beograd

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:
URBANISTIČKI PROJEKAT
NAZIV OBJEKTA: URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA RAZRADA
KATASTARSKIH PARCELA 3601 I 3604 KO VRDNIK U VRDNIKU ZA
IZGRADNJU GRAĐEVINSKOG KOMPLEKSA OBJEKATA ZA ODMOR

VRSTA TEH.DOK.:
URBANISTIČKI PROJEKAT
EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E - 2024/3

SARADNICI : ALEKSANDRA BILOKAPIĆ, mast.ing.arh, JOVANA JARIĆ, mast. ing. arh.
ODGOVORNI
URBANISTA : dr VLADIMIR DRAGIČEVIĆ, mast.inž.arh., licenca broj 200 121710

NOSILAC:


NAZIV GRAFIČKOG PRIKAZA:
IZVOD IZ PLANSKOG DOKUMENTA
PPO IRIG
DATUM: JUL 2024.
RAZMERA: 1:10 000
PRILOG BR.: 01

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE
KATASTARSKIH PARCELA 3601 I 3604
KO VRDNIK U VRDNIKU ZA IZGRADNJU
GRAĐEVINSKOG KOMPLEKSA OBJEKATA ZA ODMOR

KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN
SA GRANICOM OBUHVATA PROJEKTA

R=1:500



LEGENDA:

- granica obuhvata UP-a
- oznaka parcele
- granica parcele
- visinska kota
- listopadno drvo
- rastinje
- dalekovod

NAZIV INVESTITORA: „CBC concepts“ DOO Kičevska 14-16, 11000 Beograd	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA: E - 2024/3 URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA RAZRADA KATASTARSKIH PARCELA 3601 I 3604 KO VRDNIK U VRDNIKU ZA IZGRADNJU GRAĐEVINSKOG KOMPLEKSA OBJEKATA ZA ODMOR	VRSTA TEH.DOK.: URBANISTIČKI PROJEKAT EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E-2024/3
SARADNICI : ALEKSANDRA BILOKAPIĆ, mast.ing.arh., JOVANA JARIĆ, mast. ing. arh. ODGOVORNI URBANISTA : dr VLADIMIR DRAGIČEVIĆ, mast.inž.arh., licenca broj 200 121710	NOSILAC: 	NAZIV GRAFIČKOG PRIKAZA: KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN SA GRANICOM OBUHVATA PROJEKTA DATUM: JUL 2024. RAZMERA: 1:500 PRILOG BR.: 02.



URBANISTIČKI PROJEKAT



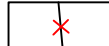
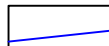


URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE
KATASTARSKIH PARCELA 3601 I 3604
KO VRDNIK U VRDNIKU ZA IZGRADNJU
GRAĐEVINSKOG KOMPLEKSA OBJEKATA ZA ODMOR

PLAN PARCELACIJE


R=1:500

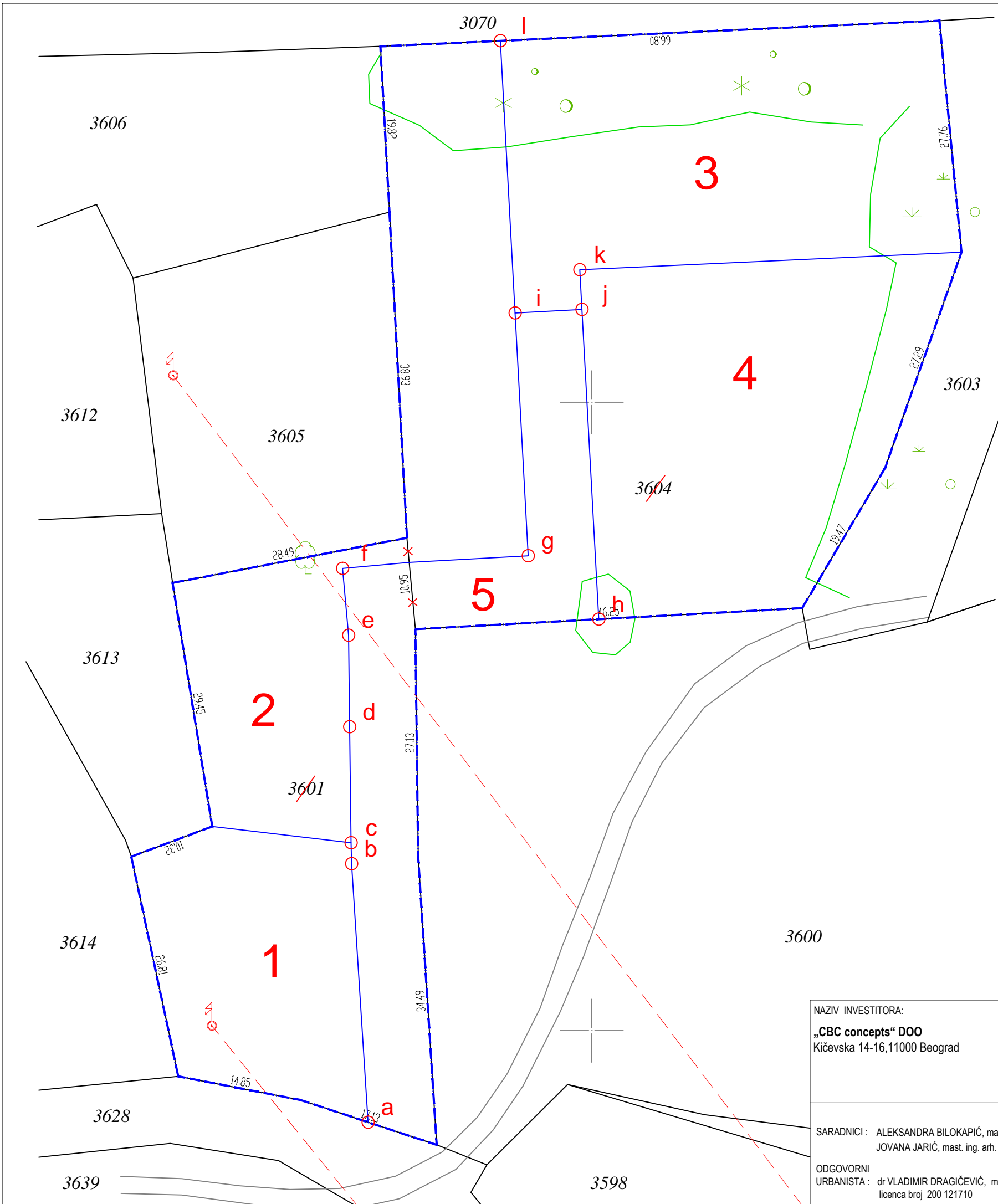


LEGENDA:

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

oznaka tačke	x	y
a	7406073.3003	4998439.068
b	7406071.3195	4998469.9189
c	7406071.2607	4998472.4204
d	7406071.0906	4998486.2662
e	7406070.9735	4998497.1891
f	7406070.2421	4998505.1612
g	7406092.4116	4998506.664
h	7406100.8422	4998499.1104
i	7406090.8453	4998535.6519
j	7406098.8326	4998536.0835
k	7406098.5766	4998540.8206
l	7406089.0898	4998568.1368

NAZIV INVESTITORA: „CBC concepts“ DOO Kičevska 14-16, 11000 Beograd	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA: E - 2024/3 URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA RAZRADA KATASTARSKIH PARCELA 3601 I 3604 KO VRDNIK U VRDNIKU ZA IZGRADNJU GRAĐEVINSKOG KOMPLEKSA OBJEKATA ZA ODMOR	VRSTA TEH.DOK.: URBANISTIČKI PROJEKAT EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E-2024/3
SARADNICI: ALEKSANDRA BILOKAPIĆ, mast.ing.arh., JOVANA JARIĆ, mast.ing.arh. ODGOVORNI URBANISTA: dr VLADIMIR DRAGIČEVIĆ, mast.inž.arh., licenca broj 200 121710	NOSILAC: 	NAZIV GRAFIČKOG PRIKAZA: PLAN PARCELACIJE DATUM: JUL 2024. RAZMERA: 1:500 PRILOG BR.: 03.



URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE
KATASTARSKIH PARCELA 3601 I 3604
KO VRDNIK U VRDNIKU ZA IZGRADNJU
GRAĐEVINSKOG KOMPLEKSA OBJEKATA ZA ODMOR

PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE

R=1:500



LEGENDA:

Elementi regulacije i nivelacije:

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

Elementi regulacije i nivelacije:

- 1.-4. objekti za odmor
- manipulativna površina
- zelena površina
- površine za odmor
- pešačka staza
- manipulativna površina/parking
- pergola
- prostor za posude komunalnog otpada
- visoko rastinje
- parking mesto

NAZIV INVESTITORA:

„CBC concepts“ DOO
Kičevska 14-16, 11000 Beograd

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA: E - 2024/3

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA RAZRADA
KATASTARSKIH PARCELA 3601 I 3604 KO VRDNIK U VRDNIKU ZA
IZGRADNJU GRAĐEVINSKOG KOMPLEKSA OBJEKATA ZA ODMOR

VRSTA TEH.DOK.:

URBANISTIČKI PROJEKAT

EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E-2024/3



SARADNICI: ALEKSANDRA BILOKAPIĆ, mast.ing.arh.,
JOVANA JARIĆ, mast.ing.arh.

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

NOSILAC:



NAZIV GRAFIČKOG PRIKAZA:
PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE

DATUM:
JUL 2024.

RAZMERA: PRILOG BR.:
1:500 04.



URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE
KATASTARSKIH PARCELA 3601 I 3604
KO VRDNIK U VRDNIKU ZA IZGRADNJU
GRAĐEVINSKOG KOMPLEKSA OBJEKATA ZA ODMOR

PRIKAZ SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
SA PREDLOGOM PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREŽU

R=1:500



LEGENDA:

Elementi regulacije i nivelacije:

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

Vodovod i kanalizacija

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

Elektroenergetska infrastruktura

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

Saobraćajna infrastruktura

- pristupna manipulativna površina
- parking mesto
- tragovi krive merodavnog vozila
- +231,20 kota osovine puta

NAZIV INVESTITORA:
„CBC concepts“ DOO
Kičevska 14-16, 11000 Beograd

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA: E - 2024/3

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA RAZRADA
KATASTARSKIH PARCELA 3601 I 3604 KO VRDNIK U VRDNIKU ZA
IZGRADNJU GRAĐEVINSKOG KOMPLEKSA OBJEKATA ZA ODMOR

VRSTA TEH.DOK.:
URBANISTIČKI PROJEKAT
EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E-2024/3



SARADNICI: ALEKSANDRA BILOKAPIĆ, mast.ing.arh.,
JOVANA JARIĆ, mast.ing.arh.

NOSILAC:



NAZIV GRAFIČKOG PRIKAZA:
PRIKAZ SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE
INFRASTRUKTURE
DATUM: JUL 2024. RAZMERA: 1:500 PRILOG BR.: 05.

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

OSTALA DOKUMENTACIJA

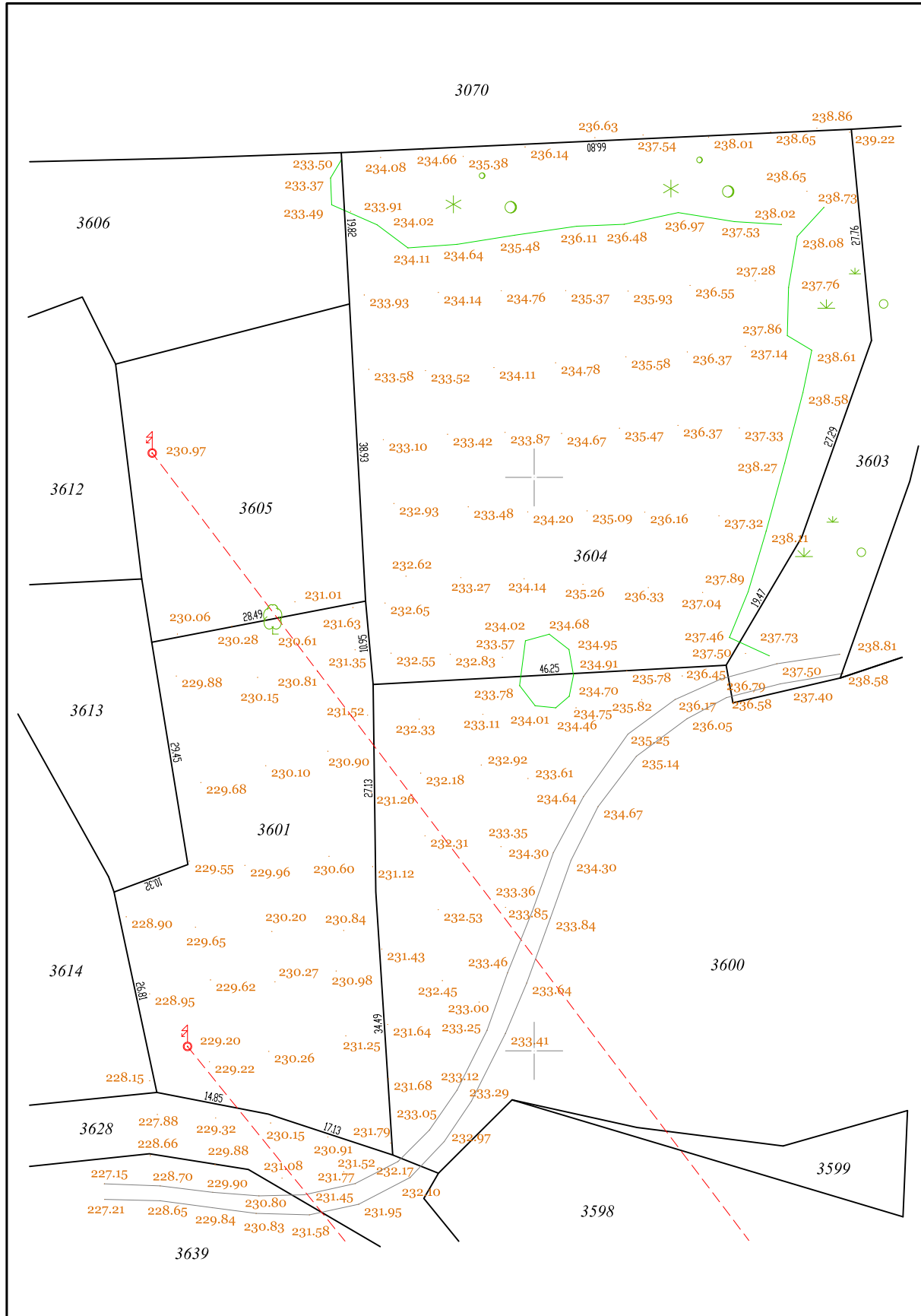
OSTALA DOKUMENTACIJA

- Katastarsko-topografski plan, izrađen od strane Agencije za premer zemljišta DOO "Geo-projekt SM" iz Sremske Mitrovice
- Prepis lista nepokretnosti
- Izveštaj komisije za planove broj 001922744 2024 08464 00 000 350 068

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

на к.ч.бр. 3601 и 3604 у К.О. Врдник

4
998
587



525

450

7
406
031

100

4
998
415
406
151

P = 1:750

1





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 3518

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 17.6.2024. 11:57:46

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности 550f2d0d-49ed-454f-be05-d230dbda3032

Матични број општине: 80187
Општина: ИРИГ
Матични број катастарске општине: 803421
Катастарска општина: ВРДНИК
Датум ажурности: 14.06.2024. 12:58
Служба: ИРИГ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица: ПЕРЛЕЗ
Број парцеле: 3601
Површина m²: 1922
Број листа непокретности: 3518

Подаци о делу парцеле

Број дела: 1
Врста земљишта: ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура: ЛИВАДА 4. КЛАСЕ
Површина m²: 1922

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив: ДРАГИЧЕВИЋ (ВЕЛИМИР) МИРА
Лице уписано са матичним бројем: **ДА**
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

Терети на парцели - Г лист

Терет број:	*
Врста терета:	ЗЕМЉИШТЕ У ЗОНИ НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА
Датум уписа:	4.5.2008.
Трајање терета:	
Датум престанка:	*
Опис терета:	*

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 419

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 17.6.2024. 12:00:52

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	7379700f-6558-43e3-a148-b5c6d1fccfe6
Матични број општине:	80187
Општина:	ИРИГ
Матични број катастарске општине:	803421
Катастарска општина:	ВРДНИК
Датум ажурности:	14.06.2024. 12:58
Служба:	ИРИГ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ПЕРЛЕЗ
Број парцеле:	3604
Површина м ² :	4323
Број листа непокретности:	419

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 5. КЛАСЕ
Површина м ² :	4323

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЦУЦИЋ (ЛУКА) ВЕРА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Терет број:	*
Врста терета:	ЗЕМЉИШТЕ У ЗОНИ НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА
Датум уписа:	4.5.2008.
Трајање терета:	
Датум престанка:	*
Опис терета:	*

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ИРИГ
ОПШТИНСКА УПРАВА

**Одељење за просторно планирање, урбанизам,
грађевинске и имовинско правне послове**

Број: 001922744 2024 08464 004 000 350 068

Дана: 09.07.2024. године

ИРИГ, ул. Војводе Путника бр. 1

Тел. 022/ 400-623; факс: 022/462-035

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009, 81/2009 испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023) Комисија за планове Општине Ириг (у даљем тексту-Комисија) на седници одржаној 01.07.2024.године, након одржане стручне контроле Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко архитектонске разраде катастарских парцела 3601 и 3604 КО Врдник у Врднику за изградњу грађевинског комплекса са објектима за одмор, доноси следећи

ИЗВЕШТАЈ

Седница Комисије је одржана у сали за састанке Општине Ириг, ул. Војводе Путника бр. 1, дана 01.07.2024.године са почетком у 12,00 часова. Седници Комисије присуствовали су: Драгана Дунчић, председница Комисије, Владимир Пихлер, члан, Обрад Вученовић, члан, Иван Тамаш, члан, Жељко Мартиновић, члан.

Присуствовали су и:

- Оливер Огњеновић, Секретар Комисије
- Александра Ћеран, млађи саветник у Одељењу за просторно планирање, урбанизам, грађевинске и имовинско правне послове Општинске управе Општине Ириг
- Владимир Драгичевић-одговорни урбаниста испред JOVANA JARIĆ PR PROJEKTOVANJE ART-ING DIZAJN STUDIO NOVI SAD

Седницом председава председник Комисије Драгана Дунчић.

Комисија је након одржане стручне контроле Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко архитектонске разраде катастарских парцела 3601 и 3604 КО Врдник у Врднику за изградњу грађевинског комплекса са објектима за одмор (у даљем тексту: УП), једногласно закључила да је потребно кориговати УП у складу са следећим примедбама и сугестијама од стране Тамаш Ивана, члана Комисије:

1. Допунити све бројеве службеног листа општина Срема у којима су објављени основни план као и све измене и допуне ППО Ириг ("Службени лист општина Срема", бр. 31/21, 38/21-исправка, 38/22-исправка и 29/23-исправка).
2. У оквиру поглавља "Мере заштите непокретних културних и природних добара" (27 страна УП-а) није споменуто ништа везано за природна добра. Према ПППН "Фрушка гора" предметна локација се налази у обухвату заштитне зоне националног парка Фрушка гора.
3. Недостају услови ЈКП "Комуналац" – Прибавити и ускладити текст УП-а са наведеним условима.

ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Након сачињавања Извештаја о обављеној стручној контроли и корекције Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко архитектонске разраде катастарских парцела 3601 и 3604 КО Врдник у Врднику за изградњу грађевинског комплекса са објектима за одмор у складу са наведеним примедбама, исти се може доставити Комисији на контролу и процедуру потврђивања.

СЕКРЕТАР КОМИСИЈЕ

Оливер Огњеновић



PRETHODNO PRIBAVLJENI USLOVI I SAGLASNOSTI

PRETHODNO PRIBAVLJENI USLOVI I SAGLASNOSTI

- Uslovi "Elektrodistribucija Srbije", Ogranak elektrodistribucija Ruma, broj 88.1.1.0.-D-07.17.-98196-24 od 11.4.2024.
- Uslovi JP „Vodovod“ Ruma broj 524/1 od 1.3.20024.
- Uslovi Zavoda za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica broj 190-04/24-4.
- Opština Irig, Odeljenje za privredu, lokalni ekonomski razvoj i lokalnu poresku administraciju broj 002-352-11/2024.
- JP „Komunalac“ Irig broj 1509 od 5.7.2024.



AALE9742394332967

ПР-ЕНГ-01.19/01

Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-98196-24

CVC CONCEPTS D.O.O.

Ваш број:

КИЧЕВСКА бр. 14-16

Рума, 11.04.2024

11000 БЕОГРАД

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Бр. 2571200740317-98196/2-24

12. 04. 2024 год

ПИБ Београд - Нови Београд, Вулканска улица бр. 12

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу угоститељских садржаја- пет објеката за боравак за грађевинску парцелу (парцела бр. 3601, 3604, 6305 на К.О. ВРДНИК,), ВРДНИК

Поводом Вашег захтева, наш број 88.1.1.0.-D-07.17.-98196-24, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу угоститељских садржаја- пет објеката за боравак за грађевинску парцелу (парцела бр. 3601, 3604, 6305 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).

По закључењу уговора о пружању услуге за прикључење и након изградње недостајућих објеката биће могуће прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије.

Треба водити рачуна о томе да је сигурносна удаљеност надземних водова напона 20 kV од неприступачних делова објеката (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 објеката.

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

Намена објекта: ОБЈЕКТИ ЗА БОРАВАК

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора и положаја мерног места: Типски орман мерног места за уградњу максимално 6 бројила (тип ПОММ-6) на слободностојећем армирано-бетонском постољу на јавној површини поред будуће ТС.

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: Као заштиту од индиректног напона додира применити заштиту аутоматским искључењем напајања према ТТ разводном систему (заштитно уземљење са појединачним уземљивачем). Као заштитни уређај применити заштитни

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

1070 Београд – Нови Београд
улевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

уређај диференцијалне струје (заштитна струјна склопка). Осигураче на разводној табли објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

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

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

Од ормана мерног места (ОММ) до разводне табле (РТ) у објекту обезбедити четворожилни вод максималног пресека 16 mm^2 одговарајућег типа, уважавајући Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53/88 и 54/88 - испр. и "Сл. лист СРЈ", бр. 28/95). У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника. Објекат треба да је на прописној удаљености од електроенергетских објеката (ЕЕО).

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

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални

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

Место везивања прикључка на систем: НН сабирнице у будућој ТС.

Опис прикључка до мерног места: Прикључни 1 kV кабал типа PP00-A $4 \times 50 \text{ mm}^2$ од НН сабирница у будућој ТС до ормана мерног месата ПОММ-6 на САПБ-800.

Опис мерног места: Типски орман мерног места за уградњу максимално 6 бројила (тип ПОММ-6) на слободностојећем армирано-бетонском постољу на јавној површини поред будуће ТС.

Распоред мерних и заштитних уређаја (2x ПОММ-6)

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (A)	
1	објекат за боравак	5	17,25	Аутоматски	25	трофазно, 2
2	заједничка потрошња	1	13,80	Аутоматски	32	трофазно, 2
Укупно ком:		5				

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 A. У нови орман мерног места уградити трофазно мултифункционално бројило активне енергије за директни прикључак ($3 \times 230/400 \text{ V}$, класа 2, са интегрисаним уклопним сатом и релејним излазом тарифе, са ЛЦД дисплејом и могућношћу локалне комуникације и програмирања) са прекидачким модулом и ГПРС комуникацијским модемом и главне аутоматске осигураче номиналне струје наведено у табели изнад.

Заштитни уређаји: ЗУДС - заштитни уређај диференцијалне струје

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

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

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

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од $0,2 \text{ s}$.

- 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 за изградњу угоститељских садржаја- пет објеката за боравак за грађевинску парцелу (парцела бр. 3601, 3604, 6305 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,

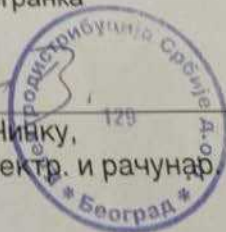
Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Ранкић
Директор огранка

lll

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





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ИРИГ
ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за привреду, локални економски развој и
локалну пореску администрацију
Служба за инвестиције, одрживи развој и промоцију општине
Број: 002-352- 11/2024
Датум: 11.03.2024.године
И Р И Г, Војводе Путника бр. 1
Тел. 022/400-610; 022/462-035.

СВС concepts d.o.o Beograd
ул.Кичевска бр. 14-16
БЕОГРАД

Предмет: Одговор на захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко- архитектонске разраде локације

На основу вашег захтева од 04.03.2024.године за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко- архитектонску разраду локације за изградњу угоститељских садржаја- пет објеката за боравак на катастарским парцелама број 3601, 3604 и 3605 у ко Врдник, Одељење за привреду, локални економски развој и локалну пореску администрацију Општинске управе општине Ириг нема посебне услове који могу да утичу да израду Урбанистичког пројекта. Напомињемо је планирано комунално опремање будуће викенд зоне 5.13. у ко Врдник, те је потребно водити рачуна, да планирани објекти на локацији буду удаљени од регулационе линије, ради градње комунална инфрструктура (струја, вода, гас, канализациона мрежа итд) на парцели некатегорисаног пута.

Одељење за привреду, локални економски развој и локалну пореску администрацију, Служба за за инвестиције, одрживи развој и промоцију општине Општинске управе општине Ириг узимајући у обзир податке наведене у захтеву за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко- архитектонску разраду локације угоститељских садржаја- пет објеката за боравак на катастарским парцелама број 3601, 3604 и 3605 у ко Врдник, утврдила је да обухват урбанистичког пројекта не ремети даљи привредни развој локалне заједнице, те не утиче на план инфраструктурних пројеката, односно изградњу комуналне инфраструктуре насеља Врдник и викенд зоне 5.13 у ко Врдник.

С поштовањем,

Руководилац Службе,
Богданка Филиповић
Б.Филиповић





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

централа/фах: (022) 479-622 дежурна служба (022) 479-202 рекламације (022) 475-202

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

Т/р: 325-9500600056474-87 ОТП банка Србија а.д. Нови Сад;
105-82008-94 АИК банка, 160-193379-96 Банка Интеса Београд
ПИБ 101341282 Мат.бр. 08099545



Дел. бр. 524/1
Дана, 01.03.2024.год.

CBC concepts d.o.o. Beograd

ул. Кичевска 14-16
11000 Београд

Предмет : Технички подаци и услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пет објеката за боравак на катастарским парцелама 3601, 3604 и 3605 КО Врдник

У вези Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пет објеката за боравак на катастарским парцелама 3601, 3604 и 3605 КО Врдник, увидом у постојећу документацију, степен изграђености и стање система водоснабдевања, дајемо следећу техничку информацију:

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

Из Регионалног водовода “Источни Срем” водом се снабдева око 70.000 становника и привреда у девет насеља општине Рума, граду Рума и насељима Ириг, Врдник и Ривица на територији општине Ириг.

Вода се транспортује са коте 81 мнм (фабрика за прераду воде “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, напаја се скоро у потпуности из објеката на “Борковцу” (водоторањ са резервоарским простором и црпном станицом на коти 125 мнм). Потисни цевовод АЦ Ø300 пружа се према северу и грана се у разделном шахту на путу Рума-Врдник (кота 160 мнм), где се одваја иришки и врднички вод (у прилогу достављамо шематски приказ водоснабдевања подсистема Ириг-Врдник).

I. Врднички крак

Врднички крак долази до бустер станице на локацији код предузећа “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 нарасле 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 6 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 нарасле потребе овог туристичког места) и изградњу уређаја за пречишћавање отпадних вода.

IV. Локација Урбанистичког пројекта

- ❖ У границама предметног Пројекта не постоји изграђена разводна улична водоводна мрежа. Јавна водоводна мрежа, профила НД 63, завршава са последњим објектом у ушореном делу ул.Брилова, на цца 400 м удаљености од предметних парцела.
- ❖ Услови за прикључење ће се стећи након свеобухватног побољшања система водоснабдевања са активностима наведеним у тачки III. и комуналног опремања локације уз:
 - дефинисање јавног коридора, од постојеће водоводне мреже до граница обухвата УПР-а, којим би се пружала нова, јавна водоводна мрежа,
 - израду техничке документације за изградњу водоводне мреже, исходовање дозволе код надлежног органа и обезбеђење финансирања изградње исте.

- ови послови треба да се одвију путем надлежних служби Општине Ириг

- ❖ По реализацији претходног става, сваки објект куће за боравак у границама УПР-а, биће повезан на будућу водоводну мрежу, преко једног централног и засебних водомера за сваку кућу и то:
 - Водомере Ø3/4“, сместити у прописано водомерно окно изграђено од тврдог материјала, минималног светлог отвора у складу са бројем водомера у њему. Водомер са централним водомером, сместити на максимално 2,0 м од регулационе линије и не ближе суседним парцелама од 1,5м.

 - Инсталације унутар граница УПР-а (постављене до индивидуалних водомера за сваки објект), одржава власник/корисник објекта. Одржавање самих водомера обавља ЈП „Водовод“ из Руме.

 - Евентуалне потребе за противпожарном водом, морају се обезбедити на самој локацији УПР-а тј. парцели инвеститора (изградња резервоарског простора и црпне станице..и сл.)

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

У прилогу достављамо:

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

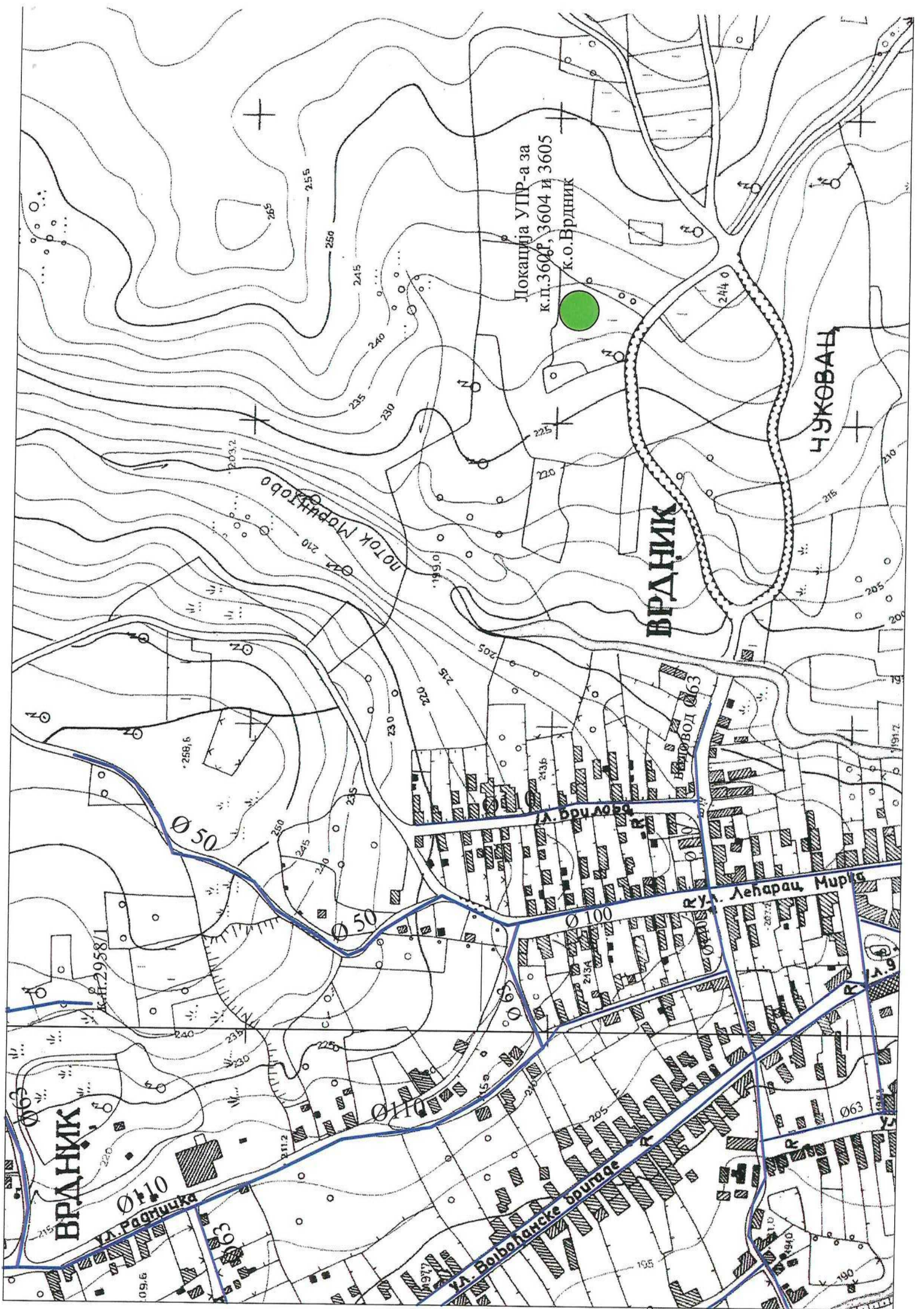
Обрадила

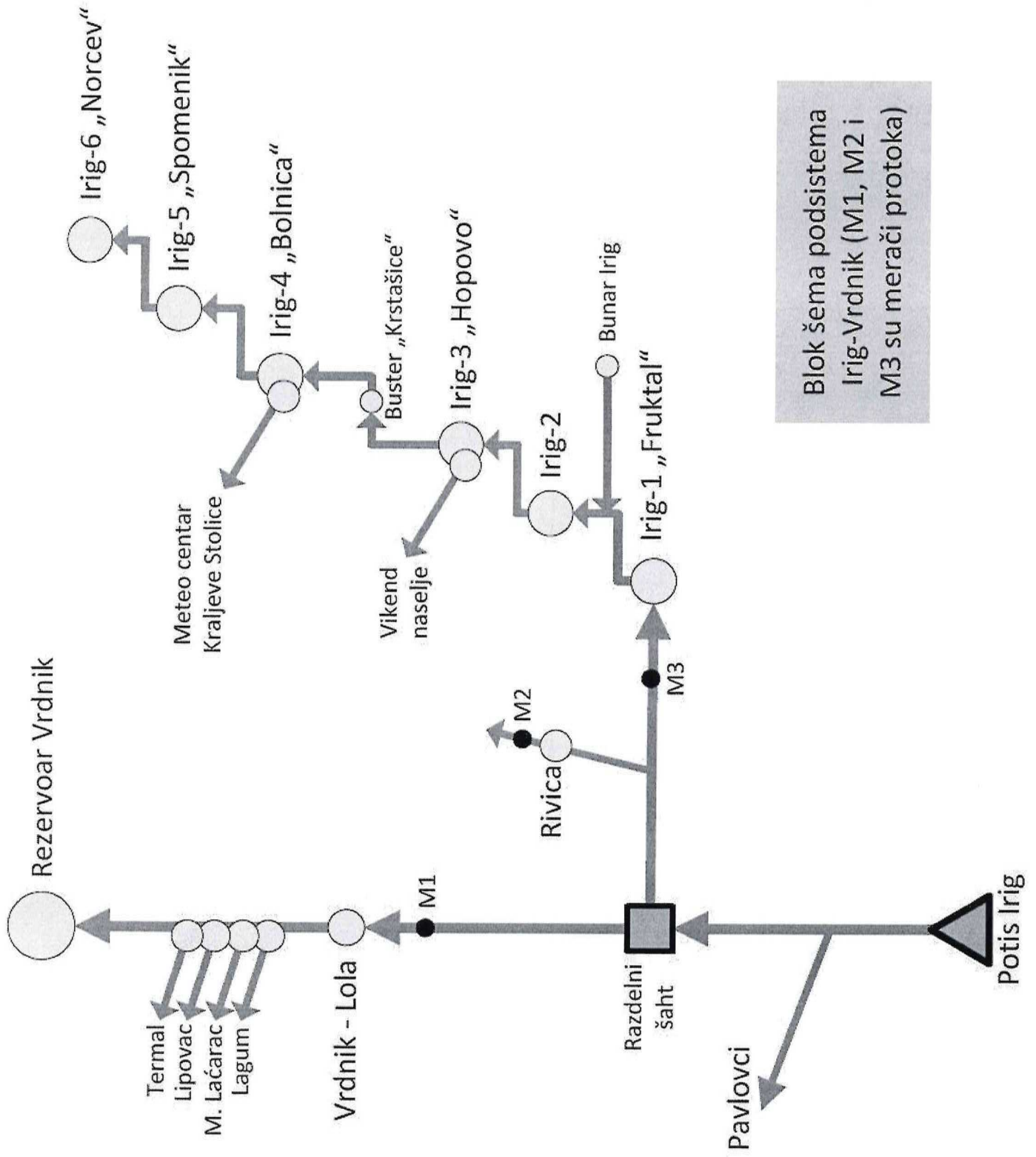
Неда Марђеловић
Неда Марђеловић, дипл.инж.грађ.



Директор

Снежана Бањац
Снежана Бањац, дипл.хемичар

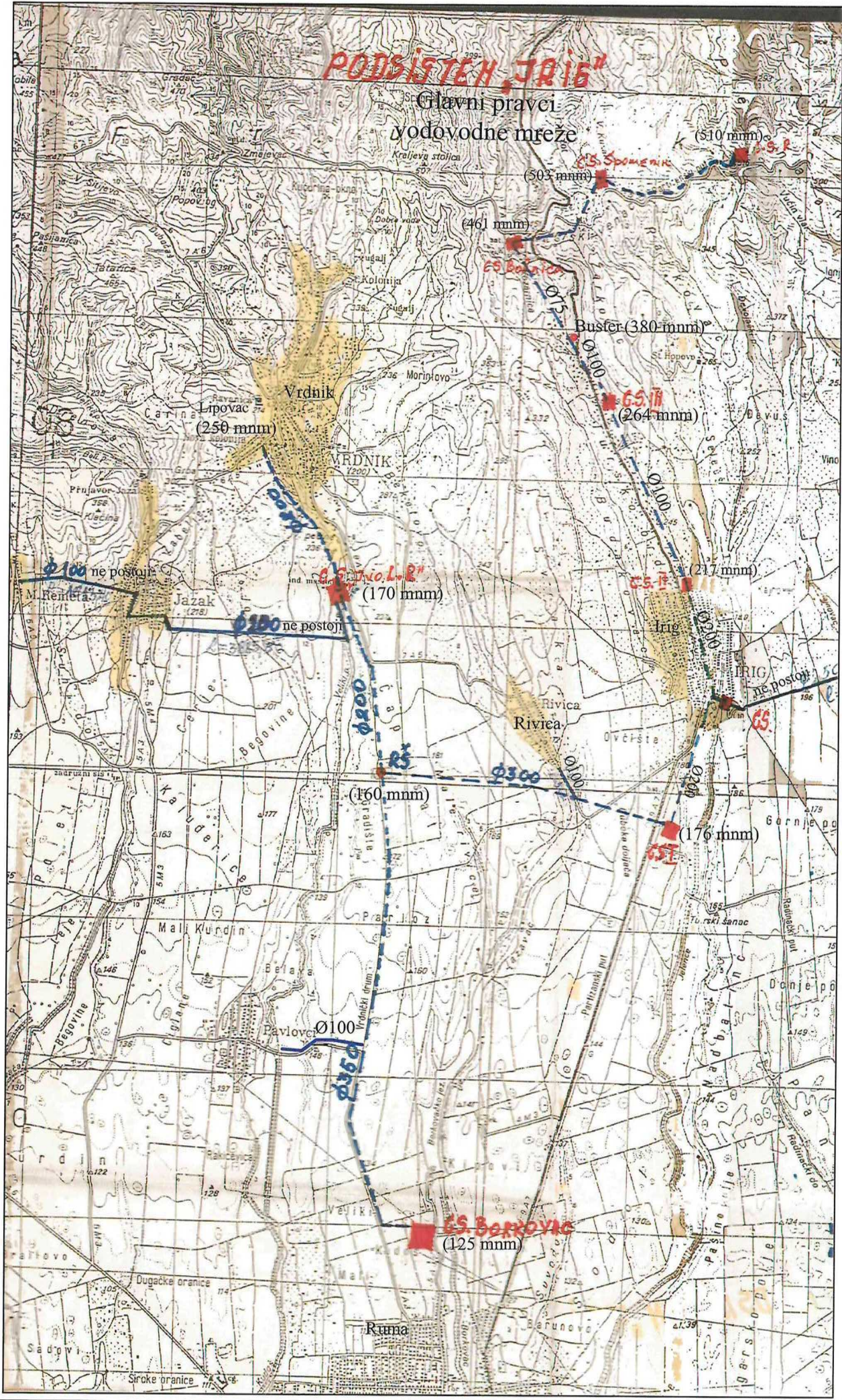




Blok šema podsistema Irig-Vrdnik (M1, M2 i M3 su merači protoka)

PODSISTEM "JR16"

Glavni pravci
vodovodne mreže



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
Број: 190-04/24-4
Датум: 04.04.2024. 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 број 03-142/2-2024 од 28.03.2024. године Покрајинског завода за заштиту споменика културе Петроварадин из Петроварадина, улица Штросмајерова број 22, у име Инвеститора “СВС CONCEPTS” Д.О.О. из Београда, улица Кичевска број 14-16, за израду Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде парцела број 3601, 3604 и 3605 К.О. Врдник у Врднику, улица Мирослава Антића, утврђује следеће

**ПРЕТХОДНЕ УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА
И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА
ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ
ПАРЦЕЛА БРОЈ 3601, 3604 И 3605 К.О. ВРДНИК У ВРДНИКУ,
УЛИЦА МИРОСЛАВА АНТИЋА**

Предметна локација се налази на катастарским парцелама број 3601, 3604 и 3605 К.О. Врдник у Врднику, улица Мирослава Антића, око 550 метара северо-источно од центра (цркве). Урбанистичким пројектом је предвиђена изградња угоститељских садржаја, пет приземних објеката за боравак (укупне бруто површине од око 800 m²) са формирањем заједничке манипулативне саобраћајнице. Укупна површина парцела износи 7581 m².

Циљ израде пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације како би се извршила препарцелација парцела обухваћеним Урбанистичким пројектом.

Увидом у документацију Завода може се констатовати да на предметном подручју нису констатовани археолошки налази, а обзиром на обим планираних грађевинских радова обавезно је праћење извођења земљаних радова.

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

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

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

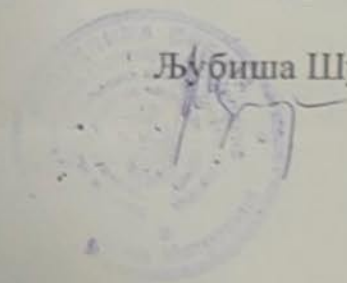
Урбанистички пројекат пре усвајања доставити Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица на мишљење.

в. д. Директора

Љубиша Шулаја

Достављено:

- "CBC CONCEPTS" Д.О.О. из Београда,
улица Кичевска број 14-16;
- документацији;
- архиви.





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

"СВС CONCEPTS" ДОО
КИЧЕВСКА БР. 14-16
БЕОГРАД

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"КОМУНАЛАЦ"
Број 1509
05.07.2024. год.
ИРИГ

Ириг,
05.07.2024. године.

ПРЕДМЕТ: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Захтевом од 04.07.2024. године од стране „СВС Concepts“ доо из Београда, ул. Кичевска бр. 14-16, а у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), траже се технички услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног пословног објекта у Врднику на к.п. бр. 3601 и 3604 КО Врдник.

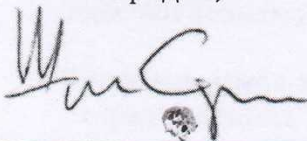
Увидом у приложену документацију, **сагласни смо** да се може приступити изради урбанистичког пројекта за предметну изградњу уз испуњење следећих услова:

1. Предметна локација се налази на к.п. бр. 3601 и 3604 КО Врдник. **Саобраћајно повезивање парцеле, може се планирати преко прилазне рампе, на јавни пут, као што је наведено у захтеву.**
2. Прилазну рампу просторно оријентисати и димензионисати тако да омогући функционално и безбедно укључивање, односно искључивање меродавног теретног возила, уз поштовање свих важећих норматива;
3. Прилазна рампа мора бити позиционирана тако да не заузима јавну површину испред суседних парцела тј објеката и не сме да угрожава постојеће колске прилазе суседним објектима. Нивелета прилазне рампе мора бити усклађена са нивелетом постојећег тротоара, као и са нивелетом околног терена са попречним падом мин. 2,5% у смеру обарања нивелете околног терена;
4. Испод прилазне рампе поставити 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.

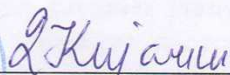
7. Поплочавање тротоара се може извршити одговарајућим материјалом предвиђеним за овакве врсте подлога (бетонске плоче или бехатон);
8. Зелени појас у границама испред предметне парцеле може бити затрављен.
9. Девастиране зелене површине вратити у претходно исправно стање.
10. Урбанистичким пројектом 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,

ВД Директора



Стојан Шукунда
маст.инж.грађ.



Драгана Кијачки,
дипл.екон.