

ARTING STUDIO

NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA:

**URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-
ARHITEKTONSKE RAZRADE KATASTARSKIH
PARCELA 3227, 3228/1 i 3228/2 KO IRIG U IRIGU ZA
IZGRADNJU 17 STAMBENIH OBJEKATA**

INVESTITOR: **„RADEKA INVEST“ DOO
ALIBEGOVAČ 102
PETROVARADIN**

OBJEKAT: STAMBENI OBJEKTI

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 KOKOČIĆ, mast.inž.arh.

PEČAT:



POTPIS:

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

BROJ LICENCE: 200 1217 10

LIČNI PEČAT:



POTPIS

BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: E – 2024/4

IDEJNO REŠENJE ARHITEKTURE: **DOO “NUMERUS INŽENJERING”
PETROVARADIN**

MESTO I DATUM: NOVI SAD, SEPTEMBAR 2024. godine

OPŠTI PODACI:

Naziv dokumentacije:	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KATASTARSKIH PARCELA 3227, 3228/1 i 3228/2 KO IRIG U IRIGU ZA IZGRADNJU 17 STAMBENIH OBJEKATA
Naručilac:	„RADEKA INVEST“ DOO ALIBEGOVAC 102 PETROVARADIN
Investitor: (pun naziv)	„RADEKA INVEST“ DOO ALIBEGOVAC 102 PETROVARADIN
Obrađivač:	ART – ING STUDIO DIZAJN Pasterova 16, 21000 Novi Sad
Broj projekta:	E – 2024/4
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:	septembar 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

- 1a. Izvod iz PGR-a naselja Irig – Namena površina
 - 1b. Izvod iz PGR-a naselja Irig – Saobraćajna infrastruktura, regulacija i nivelacija
 2. Katastarsko-topografski plan R=1:500
 3. Predlog parcelacije i preparcelacije, 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

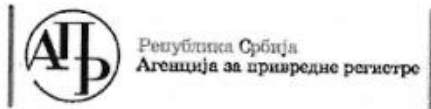
OSTALA DOKUMENTACIJA

- Katastarsko-topografski plan, izrađen od strane AB&CO Geosystems
- Prepis lista nepokretnosti
- Izveštaj Komisije za planove

PRETHODNO PRIBAVLJENI USLOVI I SAGLASNOSTI

- Uslovi "Elektrodistribucija Srbije", Ogranak elektrodistribucija Ruma broj 88.1.1.0.-D-07.17.-313401-24
- Uslovi JP „Vodovod“ Ruma broj 1550/1
- Uslovi Zavoda za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica broj 337-07/24-3.
- Opština Irig, Odeljenje za privredu, lokalni ekonomski razvoj i lokalnu poresku administraciju broj 002103726 2024 080464 002 000 380 001
- JP „Komunalac“ Irig broj 1508
- JP „Gas Ruma“, broj 20.47.1
- MUP Odeljenje za vanredne situacije u Sremskoj Mitrovici, broj 217-5280/24
- JP „Srbijagas“, broj 0601/2127

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 дипозитиву 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), *donosim sledeće:*

REŠENJE

O određivanju odgovornog urbaniste za izradu urbanističke dokumentacije:

**URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE
KATASTARSKIH PARCELA 3227, 3228/1 i 3228/2 KO IRIG U IRIGU ZA IZGRADNJU 17
STAMBENIH OBJEKATA**

INVESTITOR:	„RADEKA INVEST“ DOO ALIBEGOVAC 102 PETROVARADIN
LOKACIJA:	Katastarske parcele 3227, 3228/1 i 3228/2 KO Irig u Irigu

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

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

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

Direktor:


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

dr Vladimir Dragičević, mast.inž.arh.

IZJAVLJUJEM

1. da je urbanistički projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke.
2. da su pri izradi urbanističkog projekta poštovane sve propisane i utvrđene mere i preporuke za ispunjenje osnovnih zahteva i da je projekat izrađen u skladu sa merama i preporukama kojima se dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva.
3. da je Urbanistički projekat urbanističko-arhitektonske razrade katastarskih parcela 3227, 3228/1 i 3228/2 ko Irig u Irigu za izgradnju 17 stambenih objekata, izrađen u skladu sa važećom planskom dokumentacijom.

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

Broj licence: 200 12 17 10

Potpis i pečat:

B. Dragičević



Broj: E-2024/3

Mesto i datum: Novi Sad, septembar 2024.godine

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1. PREDMET I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet Urbanističkog projekta urbanističko-arhitektonske razrade katastarskih parcela 3227, 3228/1 i 3228/1 KO Irig u Irigu za izgradnju 17 stambenih objekata je formiranje kompleksa namenjenog porodičnom stanovanju. Planirano je formiranje zasebnih parcela za svaki objekat i posebne parcele za pristupnu manipulativnu površinu.

Cilj izrade samog projekta je detaljna razrada lokacije za sadržaj koji je planskim dokumentom predviđen u ovom delu Iriga, čijom će se realizacijom urediti trenutno neizgrađen prostor i proširiti kapaciteti stanovanja u ovom delu Iriga.

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 odnosno novoformiranih. 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 „Radeka Invest“ DOO, Alibegovac 102, Petrovaradin.

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, 95/2018- dr. zakon i 92/2023- 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 energetskejoj efikasnosti zgrada ("Sl. glasnik RS", br. 61/2011);

3. PLANSKI OSNOV

Urbanistički projekat izrađen je u skladu sa odredbama i smernicama utvrđenim planskom dokumentacijom – Plan generalne regulacije naselja Irig ("Službeni list opština Srema" br. 9/2015, 21/2023).

4. USLOVI IZGRADNJE DATI PLANSKIM DOKUMENTOM

4.1. PRAVILA UREĐENJA

Zone stanovanja

Stanovanje će i dalje zauzimati najveći deo površine naselja Irig. Pored nekoliko objekata višeporodičnog stanovanja u zoni centra naselja, uglavnom je zastupljeno porodično stanovanje manjih i srednjih gustina u vidu slobodnostojećih objekata. U delu zona stanovanja prema radnim zonama formirane su celine stanovanja sa radom.

Prema demografskoj prognozi, Irig će do kraja planskog perioda imati oko 4100 stanovnika, što znači da će broj stanovnika opadati. Predviđen broj domaćinstava je 1460, sa planiranom prosečnom veličinom od 2,8 člana po domaćinstvu. U skladu sa navedenim, ako se čak pretpostavi izvestan mehanički priliv stanovnika, može se konstatovati da u naselju nema potrebe za novim površinama za stambenu izgradnju.

Kao prateće aktivnosti u zoni stanovanja mogu se javiti:

- snabdevanje stanovnika,
- zadovoljavanje društvenih potreba dece, omladine i odraslih,
- zdravstvena i socijalna zaštita,
- kulturne, sportske i društvene aktivnosti opšteg karaktera,

- poslovne delatnosti manjeg obima (trgovina, ugostiteljstvo, uslužno zanatstvo) uz obezbeđenje uslova zaštite životne sredine i slično.
- držanje životinja (kućni ljubimci, domaće životinje za sopstvene potrebe,)

Porodično stanovanje

Stanovanje manjih gustina – će i dalje egzistirati u severnom delu naselja u kontaktnom prostoru prema vikend zoni. Predviđeno je delimično poguščavanje praćeno novom regulacijom i tretmanom uličnih koridora sa pristupnim saobraćajnicama i komunalnom infrastrukturom. Stanovnje srednjih gustina – kao najzastupljenije zauzima preostali prostor porodićnog stanovanja

Ukupna površina predviđena za zonu stanovanja iznosi 245,51ha, što predstavlja 41 % od ukupne površine naselja sa prosećnom gustinom od 16,80 stanovnika/ha.

Kolsko-pešaćki prilazi:

- Kolsko-pešaćke prilaze izvoditi za jednosmerni saobraćaj.
- Minimalna širina koridora kolsko-pešaćkog prilaza za jednu parcelu je 2,5 m, a za više parcela 5,0 m.
- Nosivost kolovozne konstrukcije je za lak saobraćaj.
- Nagib kolovoza je jednostran.
- Nemotorni i motorni saobraćaj se odvija na istoj saobraćajnoj površini, uz mogućnost razdvajanja pešaćkih tokova (pešaćke staze min. širine 1,0 m uz regulacionu liniju).“

4.2. PRAVILA GRAĐENJA

Višeporodićno i porodićno stanovanje (srednjih i manjih gustina)

Vrsta i namena objekata

Glavni objekti: porodićni stambeni objekti, porodićni stambeno-poslovni i poslovno-stambeni objekti, poslovni objekti, višeporodićni stambeni objekti ili višeporodićni stambeno-poslovni objekti.

Drugi objekti: u zavisnosti od velićine parcele, u okviru ove zone, je dozvoljena izgradnja poslovnog ili stambenog objekta, uz glavni objekat, kao drugog objekta na parceli.

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.

Ekonomski objekti: objekti za gajenje životinja – staje, štale i dr. objekti (za konje, goveda, koze, ovce, svinje, živinu, golubove, kuniće, ukrasnu živinu i ptice a prema važećoj opštinskoj Odluci o držanju domaćih životinja), zatim ispusti za stoku, đubrišta (betonske piste za odlaganje čvrstog stajnjaka, objekti za skladištenje osoke), objekti za skladištenje stočne hrane (senici, magacini za skladištenje koncentrovane stočne hrane, betonirane silo jame i silo trenčevi), objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda (ambari, koševi) i dr. objekti namenjeni poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za mašine i vozila, alat i opremu, pušnice, sušnice, staklenici, silosi i sl.).

Poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti u zoni stanovanja su iz oblasti: trgovine na malo, proizvodnog i uslužnog zanatstva, ugostiteljstva i uslužnih delatnosti. 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. U okviru zone stanovanja nije dozvoljena izgradnja proizvodnih i skladišnih objekata većih kapaciteta (silosa kapaciteta preko 500 t), niti bavljenje delatnošću koja bukom, štetnim gasovima, zračenjem, povećanim obimom saobraćaja ili na drugi način može ugroziti kvalitet stanovanja. Ako se građevinska parcela u okviru zone stanovanja namenjuje za čisto poslovanje/zanatsku proizvodnju, obavezna je izrada urbanističkog projekta za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije. Objekti svojom delatnošću 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

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele namenjene porodičnom stanovanju srednjih gustina su sledeći:

- za slobodnostojeći objekat minimalna širina fronta parcele je 12,0 m, a minimalna površina parcele je 300,0 m²;
- za dvojni objekat minimalna širina parcele je 22,0 m (2h11,0 m), a minimalna površina je 660,0 m² (2h330,0 m²) ;

- za objekat u nizu minimalna širina parcele je 8,0 m, a minimalna veličina parcele je 300,0 m²;
- za objekat u prekinutom nizu minimalna širina parcele je 12,0 m, a minimalna veličina parcele je 400,0 m²;

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. U izgrađenim blokovima se udaljenost građevinske od regulacione linije utvrđuje na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata (preko 50%). U zoni porodičnog stanovanja manjih gustina objekat se prednjom fasadom postavlja na građevinsku liniju, koja je uvučena u odnosu na regulacionu liniju za min. 6,0 m.

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 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 rastojanju od 1,0 m od granice parcele pretežno severne (odnosno zapadne) orijentacije, odnosno na rastojanju minimalno 3,0 m od granice parcele pretežno južne (odnosno istočne) orijentacije ili na minimalnom rastojanju od pola visine objekta.

U izgrađenim blokovima (izgrađenost veća od 50%) dozvoljava se rekonstrukcija ili dogradnja na manjem rastojanju od 1,00m ili na međi. Ako se glavni i pomoćni objekat rekonstruišu u zonama nove gradnje primenjuju se uslovi iz prethodnog pasusa.

Ako se objekat gradi rekonstruiše ili dograđuje na manjem rastojanju od 1,0 m od granice sa susednom parcelom ne može se delovima objekta ugroziti vazdušni prostor susedne parcele.

Na zidu koji je lociran prema zajedničkoj međi ne mogu se postavljati otvori, izuzev otvora koji su isključivo u funkciji ventilacije, ili osvetljenja, minimalne visine parapeta 1,80 m, površine do 0,8 m².

Dvojni objekat i objekat u prekinutom nizu (osnovni gabarit bez ispada) se gradi na minimalno 4,0 m od bočne granice parcele.

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele

- Indeks zauzetosti parcele višeporodičnog stanovanja je maksimalno 100%.
- Indeks zauzetosti parcele porodičnog stanovanja srednjih gustina je maksimalno 60%.
- Indeks zauzetosti parcele porodičnog stanovanja manjih gustina je maksimalno 30%.
- U okviru parcela porodičnog stanovanja obezbediti minimalno 30% zelenih površina.

Najveća dozvoljena spratnost objekata

U zoni 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;
- višeporodični stambeni i stambeno-poslovni objekat je spratnosti od P+1 do maks. P+2+Pk
- poslovni objekat je spratnosti od P do maks. P+1
- ekonomski objekat je maksimalne spratnosti P, odnosno P+Pk (ako se u potkrovlju predviđa skladištenje hrane za stoku)
- 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 obnovu, rekonstrukciju i dogradnju objekata

Obnova i rekonstrukcija postojećih objekata može se dozvoliti pod sledećim uslovima:

- Zamena postojećeg objekta novim objektom (istih horizontalnih i vertikalnih gabarita i iste namene) može se dozvoliti ako se novim objektom neće ugroziti uslovi funkcionisanja sadržaja na susednoj parceli
- rekonstrukcija postojećih objekata može se dozvoliti ako se izvođenjem radova na objektu neće narušiti uslovi dati ovim Planom.
- Ako građevinska parcela svojom izgrađenošću ne zadovoljava uslove iz ovog Plana rekonstrukcijom se ne može dozvoliti dogradnja /nadogradnja postojećeg objekta.
- Adaptacija postojećih objekata se može dozvoliti u okviru namena datih ovim Planom.

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. Udaljenost višeporodičnog stambenog objekta od drugih objekata, osim objekata u nizu, ne može biti manja od 5,0 m (osnovni gabarit sa ispadom). Ili za polovinu visine višeg objekta.

Za izgrađene glavne i druge objekte koji su međusobno udaljeni manje od 4,0 m pri izdavanju uslova za rekonstrukciju ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.

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, pomoćni i ekonomski objekat na parceli gde je glavni dvojni objekat se grade na zajedničkoj granici parcele.

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.

Ako se ekonomski delovi susednih parcela neposredno graniče, rastojanje između novih pomoćnih i ekonomskih objekata na susednim parcelama ne može biti manje od 1,5 m.

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

Udaljenost stočne staje od bilo kog stambenog, odnosno, poslovnog objekta u okruženju ne može biti manja od 15,0 m, odnosno ne može biti manja od 50,0 m u odnosu na zdravstvenu ustanovu, školu, dečiji vrtić ili drugi objekat javne namene u okruženju.

Udaljenost đubrišta i poljskog klozeta od bilo kog stambenog, odnosno, poslovnog objekta i bunara u okruženju ne može biti manja od 20,0 m, odnosno 50,0 m u odnosu na bilo koji objekat javne namene. Đubrište se gradi na minimalno 1,0 m od granice susedne parcele uz uslov da se gradi obodni zid visine min. 1,0 m (da ne bi došlo do razasipanja) i da je materijal od kojeg se gradi đubrište vodonepropusan.

Udaljenost ekonomskih objekata u kojima se skladišti zapaljivi materijal od drugih objekata ne može biti manja od 6,0 m.

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 m² 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, sem u zoni stanovanja manjih gustina gde je moguća izgradnja jedino onih ograda za koje nije potreba građevinska dozvola odnosno živih ograda i ograda od lakih materijala. 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.

Dozvoljeno je pregrađivanje funkcionalnih celina u okviru građevinske parcele (razgraničenje stambenog od ekonomskog dela parcela, stambenog od poslovnog dela parcele i sl.), uz uslov da visina te ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde.

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 parcelu namenjenu porodičnom stanovanju mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz širine min. 2,5 m, dok je za višeporodično stanovanje širina prilaza min. 3,0 m. Za građevinsku parcelu poljoprivrednog domaćinstva, namenjenu porodičnom stanovanju sa poljoprivrednom proizvodnjom, kolsko-pešački prilaz je min. širine 4,0 m. Za građevinsku parcelu na kojoj se planira izgradnja poslovnog objekta mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz min. širine 3,5 m, odnosno u skladu sa potrebama vozila koja se koriste. Pri obezbeđenju prilaza parceli zabranjeno je zatrpavanje uličnih kanala. Obavezo 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 m² 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).

Obavezna 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 (krovna badža). 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.

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;
- platnene 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,
- šahtovi podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara manje od 1,0 m.

Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele.

Ako se postavljaju na zajedničku među (granicu) ne može se objektom ili delom objekta ugroziti vazdušni prostor suseda preko međe (rešenje može biti kalkanski zid,

dvovodni ili četvorovodni krov sa atikom i ležećim olukom ili jednovodni krov sa padom u sopstveno dvorište). Odvodnja atmosferskih padavina sa krovnih površina mora se rešiti u okviru građevinske parcele na kojoj se gradi objekat.

Na zidu koji je lociran na zajedničkoj međi ne mogu se postavljati otvori prema susednoj parceli, izuzev otvora koji su isključivo u funkciji ventilacionog otvora ili osvetljenja, minimalne visine parapeta od 1,8 m, površine do 0,8 m².

Izgradnjom krova ne sme se narušiti vazдушna linija susedne parcele, a odvodnja atmosferskih padavina sa krovnih površina mora se rešiti u okviru građevinske parcele na kojoj se gradi objekat.

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.

5. GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

Područje koje obuhvata Urbanistički projekat čine katastarske parcele 3227, 3228/1 i 3228/2 KO Irig u sklopu građevinskog područja naselja Irig.

Predmetni prostor graniči sa sledećim kat. parcelama:

- sa severne strane sa k.p. 3226;
- sa zapadne strane sa k.p. 12011;
- sa južne strane sa k.p. 3229;
- sa istočne strane k.p. 3237/3;

Podaci o katastarskim parcelama:

Broj parcele	Katastarska opština	Vrsta zemljišta	površina		
			ha	a	m ²
3227	Irig	ostalo građevinsko zemljište	00	25	38
3228/1	Irig	ostalo građevinsko zemljište	00	26	07
3228/2	Irig	ostalo građevinsko zemljište	00	26	08
Ukupna površina predmetnih parcela			00	77	53

Tabela 1. Podaci preuzeti iz Izvoda iz lista nepokretnosti

Prostor pod parcelama je pravilnog pravougaonog oblika, u blagom padu ka istoku. Prosečna kota parcele iznosi oko +214,50 mNV. Kolski pristup lokaciji je preko parcele

puta sabirne naseljske saobraćajnice Ulice fruškogorske, sa zapadne strane. 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 „AB&CO“ Geosystems“ DOO dati su nivelacioni podaci sa regulacijom za postojeće stanje.

6. POSTOJEĆE STANJE

Parcele 3227, 3228/1 i 3228/2 KO Irig u Irigu se nalaze u sklopu građevinskog područja naselja Irig u njegovom severnom delu.

Sve parcele su pravilnog oblika (u skladu sa priloženim KTP-om) i formiraju zajedno prostor koji je takođe pravilnog trapeznog oblika (sa manjim odstupanjem u istočnom delu). Parcele su trenutno zatravljene, neuređene sa neplanski samoniklim rastinjem.

Sa zapadne strane lokacije se nalazi sabirna naseljska saobraćajnica preko koje je moguć pristup parcelama iz naseljske mreže saobraćajnica naselja Irig.

7. URBANISTIČKO REŠENJE – USLOVI IZGRADNJE

Prema važećoj planskoj dokumentaciji, PGR naselja Irig, predmetne katastarske parcele se nalaze u građevinskom području naselja Irig u području porodičnog stanovanja u severnom delu naselja. Na urbanističkom nivou program je osmišljen kao stambeni kompleks, sa 17 objekata koji će na urbanističkom nivou funkcionisati zajedno a u pravno-
imovinskom smislu će biti odvojene na zasebnim građevinskim parcelama.

Kolski i pešački prilaz je omogućen sa servisne saobraćajnice i trotoara koji su postavljeni u centralnom delu prostora na. Južno i severno od servisne saobraćajnice su postavljeni slobodnostojeći stambeni objekti a u samom središtu obuhvaćenog prostora se nalazi prostor za socijalizaciju, sa dečijim igralištem i mestom za odmor.

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 17 tipskih stambenih objekata, koji u funkcionalnom smislu sadrže:

- Ulaz
- Hodnik
- Spavaća soba
- Spavaća soba
- Spavaća soba
- Kupatilo
- Toalet
- Kuhinja sa trpezarijom
- Dnevna soba
- Ostava
- Terasa

Sam objekat je prizemni, bruto površine 122,38m².

7.2. Položaj objekta na parceli

Objekti visokogradnje su postavljeni kao slobodnostojeći, na udaljenosti 5,00m od regulacione linije Ulice fruškogorske. Minimalna udaljenost objekata je 1,0 m od granice parcele pretežno zapadne orijentacije, odnosno na rastojanju minimalno 3,0 m od granice parcele istočne orijentacije.

Objekti su od parcele servisne saobraćajnice udaljeni od 2,00 do 3,00m.

7.3. Nivelaciono i regulaciono rešenje

7.3.1 Regulacija

Parcele 3227, 3228/1 i 3228/2 su orijentisane na zapad ka površini javne namene, parceli puta Ulice fruškogorske 12011 KO Irig sa planiranom građevinskom linijom (linija do koje se gradi – izvode radovi) na udaljenosti 5,00m.

U smislu visinske regulacije, svi objekti na parceli su spratnosti P, visine strehe +2,60 m i maksimalne visine (do slemena) +4,40m.

Predlog preparcelacije:

Na grafičkom prilogu 03 je data planirana preparcelacija prostora, kojom je predviđeno da se izvrši parcelacija i preparcelacija parcela 3227, 3228/1 i 3228/2 na način

da se formira ukupno 17 parcela. Parcele B-S su namenjene stambenim objektima a parcela A zajedničkoj saobraćajnici.

Spisak prelomnih tačaka novoformiranih parcela sa x i y koordinatama:

br	x	y
01	7410585.93	4996753.59
02	7410606.01	4996757.57
03	7410624.53	4996761.23
04	7410641.81	4996764.65
05	7410667.26	4996769.69
06	7410685.75	4996773.35
07	7410706.33	4996777.42
08	7410738.35	4996769.33
09	7410709.67	4996760.51
10	7410689.51	4996754.31
11	7410671.39	4996748.74
12	7410670.13	4996755.13
13	7410644.67	4996750.14
14	7410646.16	4996742.57
15	7410628.61	4996740.56
16	7410609.79	4996738.4
17	7410589.39	4996736.06
18	7410571.46	4996734.01
19	7410564.43	4996736.33
20	7410568.09	4996723.79
21	7410574.81	4996729.37
22	7410587.55	4996730.81
23	7410605.9	4996732.87
24	7410625.66	4996735.12
25	7410647.15	4996737.55
26	7410647.51	4996735.74
27	7410672.96	4996740.73
28	7410672.35	4996743.85
29	7410691.39	4996749.5
30	7410708.35	4996754.57
31	7410723.76	4996759.18
32	7410725.12	4996754.74
33	7410741.84	4996760.00
34	7410728.75	4996736.31
35	7410712.56	4996733.23
36	7410694.93	4996729.89
37	7410675.82	4996726.26
38	7410650.33	4996721.42
39	7410629.03	4996717.36
40	7410609.54	4996713.66
41	7410591.45	4996710.22

7.3.2 Nivelacija

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

Prostor u okviru parcelam je pravilnog pravougaonog oblika, ravan, u blagom padu ka istoku. Prosečna kota parcele iznosi oko +214,50 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

Spratnost tipskih stambenih objekata je P, visine strehe +2,60 m i visine (do slemena) +4,40m.

7.5. Pristup lokaciji i rešenje parkiranja

Na predmetnu lokaciju se pristupa sa javnog puta sa katastarske parcele 12011, Ulice fruškogorske koja je kategorisana kao sabirna naseljska saobraćajnica. Konceptualno, prilaz svakom od objekata je planiran preko zajedničke servisne saobraćajnice koja je dimenzionisana za potrebe putničkog automobila i lakog dostavnog vozila. U skladu sa uslovima JP „Komunalac“ iz Iriga, planirano je priključenje na postojeći put od tucanika.

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 17 parking mesta za 17 stambenih objekata.

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 odokumentacije 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 transparentnom ogradom visine 2,0m 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 PGR naselja Irig, za ovu vrstu namene.

Ukupna površina prostora obuhvaćenog parcelama 3227, 3228/1 i 3228/2 iznosi 00ha 77a 53m².

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta – parcela B

Površina parcele (m ²)	405
Površina pod objektima visokogradnje (m ²)	122,38
Popločane, manipulativne površine (m ²)	62,26
Zelene površine (m ²)	220,36
Indeks zauzetosti (%)	30,2
Zelene površine (%)	54,4
Broj parking mesta	1

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta – parcela C

Površina parcele (m ²)	329
Površina pod objektima visokogradnje (m ²)	122,38
Popločane, manipulativne površine (m ²)	67,43
Zelene površine (m ²)	139,19
Indeks zauzetosti (%)	37,2
Zelene površine (%)	42,3
Broj parking mesta	1

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta – parcela D

Površina parcele (m ²)	383
Površina pod objektima visokogradnje (m ²)	122,38
Popločane, manipulativne površine (m ²)	67,5
Zelene površine (m ²)	193,12
Indeks zauzetosti (%)	31,9
Zelene površine (%)	50,4
Broj parking mesta	1
Broj parking mesta	1

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta – parcela E

Površina parcele (m ²)	384
Površina pod objektima visokogradnje (m ²)	122,38
Popločane, manipulativne površine (m ²)	67,43
Zelene površine (m ²)	194,2
Indeks zauzetosti (%)	31,8
Zelene površine (%)	50,5
Broj parking mesta	1

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta – parcela F

Površina parcele (m ²)	384
Površina pod objektima visokogradnje (m ²)	122,38
Popločane, manipulativne površine (m ²)	31,5
Zelene površine (m ²)	230,12
Indeks zauzetosti (%)	31,8
Zelene površine (%)	60
Broj parking mesta	1

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta – parcela G

Površina parcele (m ²)	384
Površina pod objektima visokogradnje (m ²)	122,38
Popločane, manipulativne površine (m ²)	67,43
Zelene površine (m ²)	194,2
Indeks zauzetosti (%)	31,8
Zelene površine (%)	50,5
Broj parking mesta	1

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta – parcela H

Površina parcele (m ²)	384
Površina pod objektima visokogradnje (m ²)	122,38
Popločane, manipulativne površine (m ²)	67,43
Zelene površine (m ²)	194,2
Indeks zauzetosti (%)	31,8
Zelene površine (%)	50,5
Broj parking mesta	1

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta – parcela I

Površina parcele (m ²)	384
Površina pod objektima visokogradnje (m ²)	122,38
Popločane, manipulativne površine (m ²)	67,43
Zelene površine (m ²)	194,2
Indeks zauzetosti (%)	31,8
Zelene površine (%)	50,5
Broj parking mesta	1

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta – parcela J

Površina parcele (m ²)	409
Površina pod objektima visokogradnje (m ²)	122,38
Popločane, manipulativne površine (m ²)	38,56
Zelene površine (m ²)	248,1
Indeks zauzetosti (%)	31,8
Zelene površine (%)	60,6
Broj parking mesta	1

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta – parcela K

Površina parcele (m ²)	373
Površina pod objektima visokogradnje (m ²)	122,38
Popločane, manipulativne površine (m ²)	38,5
Zelene površine (m ²)	212,12
Indeks zauzetosti (%)	32,8
Zelene površine (%)	56,9
Broj parking mesta	1

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta – parcela L

Površina parcele (m ²)	384
Površina pod objektima visokogradnje (m ²)	122,38
Popločane, manipulativne površine (m ²)	38,5
Zelene površine (m ²)	212,12
Indeks zauzetosti (%)	32,8
Zelene površine (%)	56,9
Broj parking mesta	1

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta – parcela M

Površina parcele (m ²)	384
Površina pod objektima visokogradnje (m ²)	122,38
Popločane, manipulativne površine (m ²)	38,5
Zelene površine (m ²)	212,12
Indeks zauzetosti (%)	32,8
Zelene površine (%)	56,9
Broj parking mesta	1

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta – parcela N

Površina parcele (m ²)	380
Površina pod objektima visokogradnje (m ²)	122,38
Popločane, manipulativne površine (m ²)	51,2
Zelene površine (m ²)	206,4
Indeks zauzetosti (%)	32,2
Zelene površine (%)	54,3
Broj parking mesta	1

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta – parcela O

Površina parcele (m ²)	371
Površina pod objektima visokogradnje (m ²)	122,38
Popločane, manipulativne površine (m ²)	35,7
Zelene površine (m ²)	212,92
Indeks zauzetosti (%)	33,0
Zelene površine (%)	57,4
Broj parking mesta	1

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta – parcela P

Površina parcele (m ²)	371
Površina pod objektima visokogradnje (m ²)	122,38
Popločane, manipulativne površine (m ²)	35,7
Zelene površine (m ²)	212,92
Indeks zauzetosti (%)	33,0
Zelene površine (%)	57,4
Broj parking mesta	1

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta – parcela R

Površina parcele (m ²)	371
Površina pod objektima visokogradnje (m ²)	122,38
Popločane, manipulativne površine (m ²)	35,7
Zelene površine (m ²)	212,92
Indeks zauzetosti (%)	33,0
Zelene površine (%)	57,4
Broj parking mesta	1

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta – parcela S

Površina parcele (m ²)	367
Površina pod objektima visokogradnje (m ²)	122,38
Popločane, manipulativne površine (m ²)	39,9
Zelene površine (m ²)	204,72
Indeks zauzetosti (%)	33,3
Zelene površine (%)	55,8
Broj parking mesta	1

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta – ceo kompleks

Površina parcele (m ²)	7753
Površina pod objektima visokogradnje (m ²)	2080,46
Popločane, manipulativne površine (m ²)	1554,06
Zelene površine (m ²)	3634,52
Indeks zauzetosti (%)	26,83
Zelene površine (%)	46,88
Broj parking mesta	17

9.1. Saobraćajna infrastruktura:

Saobraćajni priključak na predmetnu lokaciju je sa javnog puta, parcele 12011 Ulice fruškogorske, sa zapadne strane lokacije obuhvaćene projektom (u skladu sa uslovima JP „Komunalac“ Irig broj 1508 od 5.7.2024. Prilaz za svaki od 17 objekta je planiran preko zajedničke servisne saobraćajnice širine 3,5 sa odgovarajućim radijusima krivina za kretanje putničkog i lakog dostavnog vozila.

Kako je postojeći kolovoz u ovom delu Ulice fruškogorske od tucanika, saobraćajni priključak će moći da se prilagodi budućem rešenju saobraćajnice na parceli 12011.

9.2. Vodovodna i kanalizaciona infrastruktura:

9.2.1. Vodovod

U skladu sa uslovima JP „Vodovod“ Ruma, na predmetnoj lokaciji postoji javna vodovodna mreža koja ne zadovoljava potrebe potrošnje za ovaj vid stanovanja. Dozvoljen je vodovodni priključak prečnika $\varnothing 1''$ na javnu mrežu u Ulici fruškogorskoj, sa vodomernim šahtom u blizini površine javne namene, na novoformiranoj parceli A. Od ovog šahta se planira razvod cevima maksimalnog prečnika $\varnothing 3/4''$ do svakog od 17 stambenih objekata sa kontrolnim mernim mestima za svaki od njih. Uslovi za normalno vodosnabdevanje će se steći nakon poboljšanja celog sistema za vodosnabdevanje. Do tada, planirano je snabdevanje objekata vodom preko 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

Pošto na planiranoj lokaciji ne postoji javna kanalizaciona mreža, odvođenje otpadnih voda je planirano u vodonepropusne septičke jame, na pojedinačnim parcelama.

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 A 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", BROJ 88.1.1.0.-D-07.17.-313401-24, Ogranak elektrodistribucija Ruma, planirano je priključenje objekata na STS Lenjinova, preko tipskog ormara mernog mesta sa 17 brojila.

Od NN sabirnica STS 20/0,4kV Lenjinova do KPK na spoljnoj fasadi objekta/tehničke sobe u kojoj će se nalaziti OMM za sve objekte po važećim tehničkim propisima položiće se potreban broj kablovskih vodova kablom tipa kV PP00-A preseka 4x150mm². Na početnoj tački kablovskog voda biće montirani osigurači odgovarajuće nazivne struje za zaštitu kabla od kratkog spoja.

9.4. Telekomunikaciona infrastruktura

Nije planirano priključenje objekata na telekomunikacionu infrastrukturu.

9.5. Gasna infrastruktura

U skladu sa uslovima JP »Gas Ruma«, dat je predlog za povezivanje kompleksa na buduću, planiranu trasu naseljskog gasovoda, pošto trenutno nije izgrađen. Projektovana je gasna mreža 1 bar \leq MOP \leq 4 bar sa ishodovanom građevinskom dozvolom, nakon čije će se izgradnje pritupiti priključenju pojedinačnih objekata na istu.

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 337-07/24-3 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 u okviru zaštitne zone Područje posebne namene Nacionalnog parka »Fruška Gora«.

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

11.2. 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

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

LOKACIJA

Na osnovu uvida u PROSTORNI PLAN OPŠTINE IRIG - Javno preduzeće „ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINE“, Novi Sad, broj 01-011-25/2021 iz 31.01.2021, kao i broj 01-011- 39/2021 iz 07.10.2021. godine. i datih parametara u istom, izrađeno je idejno rešenje za parcel broj 3227, 3228/1, 3228/2 K.O. Irig. Veličina parcele je 371.00 m². Nema postojećih objekata na parceli. Parcela nije komunalno opremljena - potreban je priključak za vodu i struju, i gas. Novoplanirana namena parcele je porodično stanovanje. Maksimalni indeks zauzetosti parcele je do 40%, i to je ovim projektom ispoštovano u potpunosti. Bruto površina glavnog objekta na građevinskoj parceli koja iznosi 122.38m², kao i minimalni procenat zelenih površina koji iznosi 40%. Kolski i pešački prilaz objektu je sa ulice.

FUNKCIJA, NAMENA I SADRŽAJ

Karakter novopjektovanog objekta je stalan a namena novopjektovanog objekta je isključivo stambena – porodično stanovanje. Objekat sadrži 1 jednoporodični stan. Sadržaj novopjektovanog objekta je sledeći:

PRIZEMLJE – stanovanje - sastoji se od ulaza, hodnika, 3 spavaće sobe, kupatila, toaleta, kuhinje sa trpezarijom, dnevnog boravka, ostave i terase. Horizontalni gabarit objekta je prema situacionom planu. Parkiranje je rešeno u okviru parcele (1 parking mesto). Krov je pokriven limenim krovnim pokrivačem, nagiba 30 stepeni.

KONSTRUKCIJA I OBRADA

Objekat je projektovan u masivnom sistemu sa armirano betonskim horizontalnim i vertikalnim serklažima. Temelji objekta su trakastog tipa od armiranog betona. Zidanje spoljnih zidova kao ispune konstrukcionih elemenata je termo blok debljine 25cm preko kojeg ide ventilisana fasada ispunjena kamenom vunom. Unutrašnji pregradni zidovi – gipsani.

Krov je 30 stepeni nagiba, drvene konstrukcije sa ispunom 20cm termoizolacije, s' obzirom na nepostojanje međuspratne konstrukcije. Završna obrada krova je limeni krovni pokrivač. Ravan krov iznad terase, imaće pad 2%, takođe završno sa limenim krovnim pokrivačem.

14. OPŠTE ODREDBE

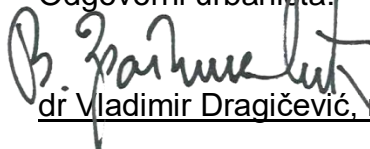
Urbanistički projekat je izrađen u tri istovetna primerka i sastoji se od tekstualnog i grafičkog dela u analognom i digitalnom obliku.

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.



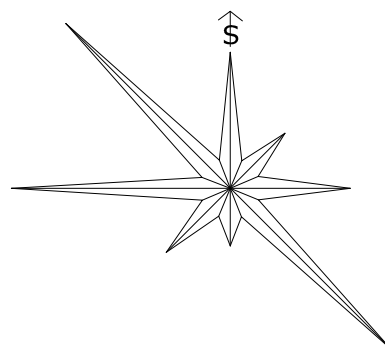
U Novom Sadu, septembar 2024. godine

SADRŽAJ GRAFIČKE DOKUMENTACIJE:

- 1a. Izvod iz PGR-a naselja Irig – Namena površina
 - 1b. Izvod iz PGR-a naselja Irig – Saobraćajna infrastruktura, regulacija i nivelacija
 2. Katastarsko-topografski plan R=1:500
 3. Predlog parcelacije i preparcelacije, 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 3227, 3228/1 i 3228/2
KO IRIG U IRIGU, ZA IZGRADNJU
17 STAMBENIH OBJEKATA



IZVOD IZ PLANSKOG DOKUMENTA
PGR NASELJA IRIG
PLANIRANA FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA PROSTORA
SA PRETEŽNOM NAMENOM POVRŠINA

R=1:2500



LEGENDA:

ZONE STANOVANJA

- VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
- PORODIČNO STANOVANJE
- STANOVANJE MANJIH GUSTINA
- STANOVANJE SA RADOM

ZONE SPORTA I REKREACIJE

- SPORTSKO-REKREATIVNI KOMPLEKSI
- 16** SPORTSKA HALA
- 17** OTVORENI SPORTSKI TERENI
- granica obuhvata UP-a

NAZIV INVESTITORA:
„RADEKA INVEST“ DOO NOVI SAD
ALIBEGOVAČ 102, PETROVARADIN

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA: E - 2024/4

URBANISTIČKI PROJEKAT
URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA RAZRADA
KATASTARSKIH PARCELA 3227, 3228/1 i 3228/2,
ZA IZGRADNJU 17 STAMBENIH OBJEKATA

VRSTA TEH.DOK.:
URBANISTIČKI PROJEKAT
EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E-2024/4



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
PGR NASELJA IRIG
DATUM: SEPTEMBAR 2024.
RAZMERA: 1:2500
PRILOG BR: 01a.

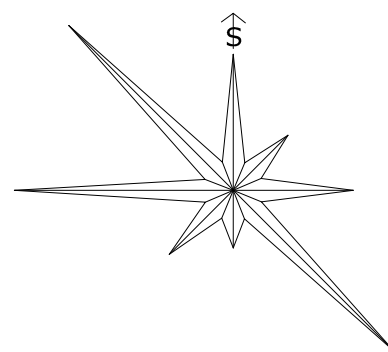
URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE
KATASTARSKIH PARCELA 3227, 3228/1 i 3228/2
KO IRIG U IRIGU, ZA IZGRADNJU
17 STAMBENIH OBJEKATA

IZVOD IZ PLANSKOG DOKUMENTA
PGR NASELJA IRIG

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA, REGULACIJA I NIVELACIJA

R=1:2500



LEGENDA:

ZONE STANOVANJA

- SABIRNA NASELJSKA SAOBRAĆAJNICA
- SERVISNA SAOBRAĆAJNICA - PLANIRANA
- PRISTUPNE NASELJSKE SAOBRAĆAJNICE
- granica obuhvata UP-a

1.30%
245.86
150.00
NAGIB NIVELETE
KOTA PRELOMA SAOBRAĆAJNICE

NAZIV INVESTITORA: „RADEKA INVEST“ DOO NOVI SAD ALIBEGOVAČ 102, PETROVARADIN	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA: E - 2024/4 URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA RAZRADA KATASTARSKIH PARCELA 3227, 3228/1 i 3228/2, ZA IZGRADNJU 17 STAMBENIH OBJEKATA	VRSTA TEH.DOK.: URBANISTIČKI PROJEKAT EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E-2024/4
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: SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA REGULACIJA I NIVELACIJA DATUM: SEPTEMBAR 2024. RAZMERA: 1:2500 PRILOG BR: 01b.

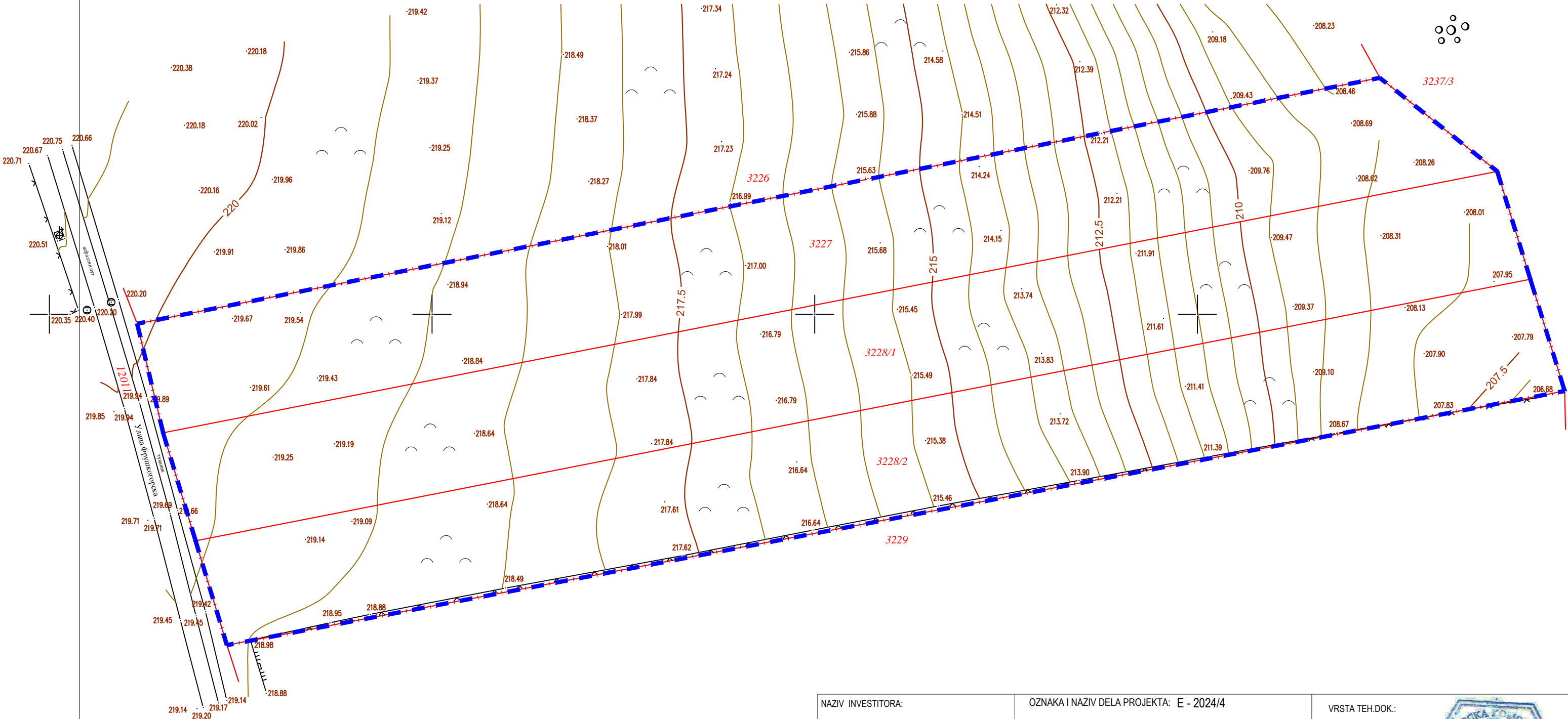
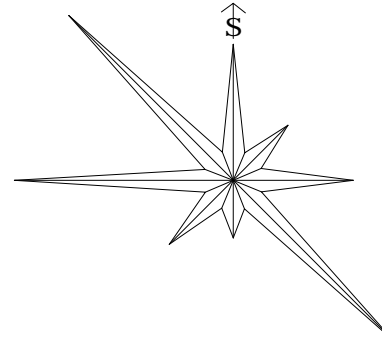


URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE
KATASTARSKIH PARCELA 3227, 3228/1 i 3228/2
KO IRIG U IRIGU, ZA IZGRADNJU
17 STAMBENIH OBJEKATA

KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN
SA GRANICOM OBUHVATA PROJEKTA

R=1:500



LEGENDA:

- granica obuhvata UP-a
- oznaka parcele
- granica parcele
- kota terena

NAZIV INVESTITORA: „RADEKA INVEST“ DOO NOVI SAD ALIBEGOVAC 102, PETROVARADIN	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA: E - 2024/4 URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA RAZRADA KATASTARSKIH PARCELA 3227, 3228/1 i 3228/2, ZA IZGRADNJU 17 STAMBENIH OBJEKATA	VRSTA TEH.DOK.: URBANISTIČKI PROJEKAT EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E-2024/4
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: SEPTEMBAR 2024. RAZMERA: 1:500 PRILOG BR.: 02.

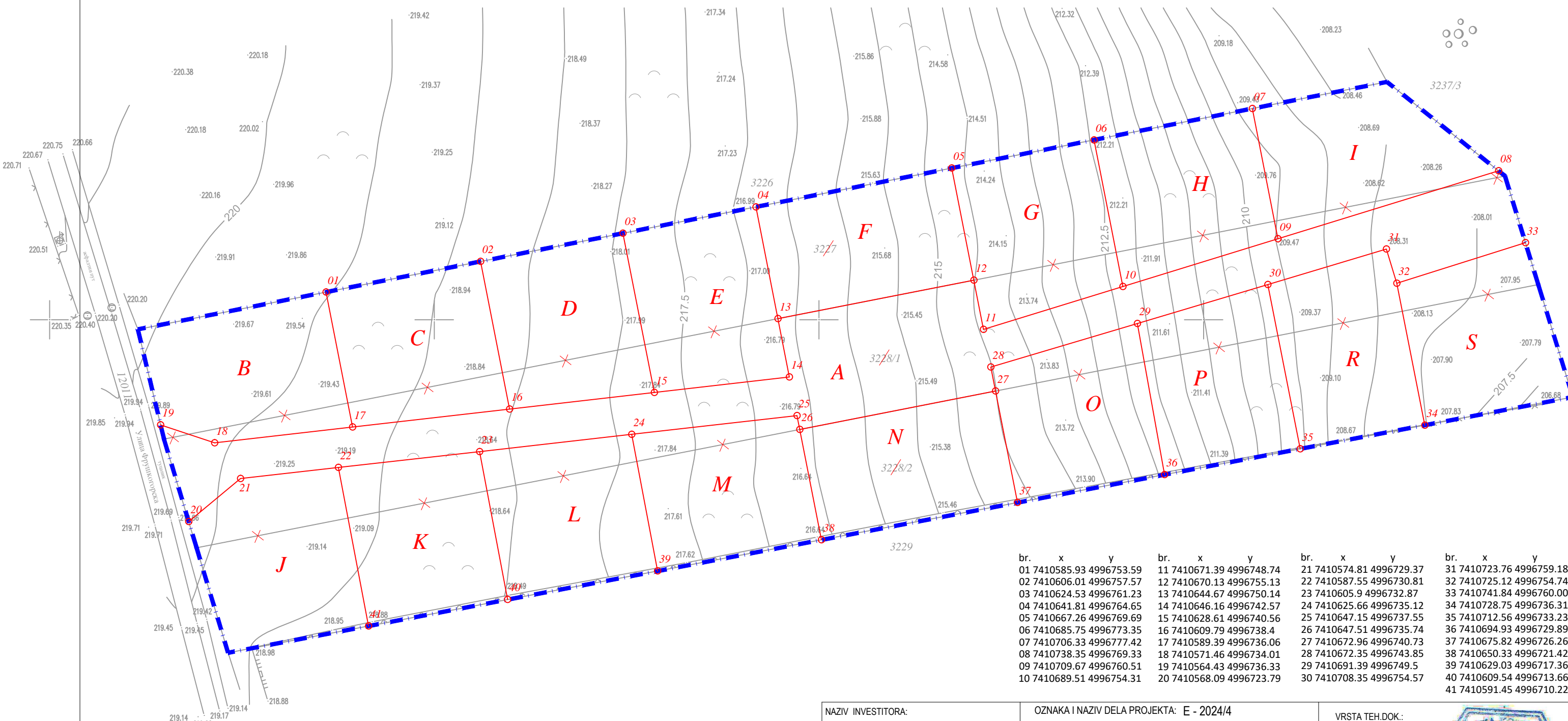
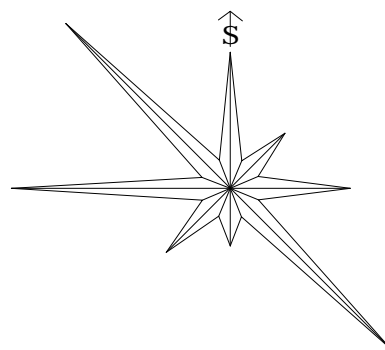


URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE
KATASTARSKIH PARCELA 3227, 3228/1 i 3228/2
KO IRIG U IRIGU, ZA IZGRADNJU
17 STAMBENIH OBJEKATA

PREDLOG PARCELACIJE I PREPARCELACIJE

R=1:500



br.	x	y	br.	x	y	br.	x	y	br.	x	y
01	7410585.93	4996753.59	11	7410671.39	4996748.74	21	7410574.81	4996729.37	31	7410723.76	4996759.18
02	7410606.01	4996757.57	12	7410670.13	4996755.13	22	7410587.55	4996730.81	32	7410725.12	4996754.74
03	7410624.53	4996761.23	13	7410644.67	4996750.14	23	7410605.9	4996732.87	33	7410741.84	4996760.00
04	7410641.81	4996764.65	14	7410646.16	4996742.57	24	7410625.66	4996735.12	34	7410728.75	4996736.31
05	7410667.26	4996769.69	15	7410628.61	4996740.56	25	7410647.15	4996737.55	35	7410712.56	4996733.23
06	7410685.75	4996773.35	16	7410609.79	4996738.4	26	7410647.51	4996735.74	36	7410694.93	4996729.89
07	7410706.33	4996777.42	17	7410589.39	4996736.06	27	7410672.96	4996740.73	37	7410675.82	4996726.26
08	7410738.35	4996769.33	18	7410571.46	4996734.01	28	7410672.35	4996743.85	38	7410650.33	4996721.42
09	7410709.67	4996760.51	19	7410564.43	4996736.33	29	7410691.39	4996749.5	39	7410629.03	4996717.36
10	7410689.51	4996754.31	20	7410568.09	4996723.79	30	7410708.35	4996754.57	40	7410609.54	4996713.66
									41	7410591.45	4996710.22

LEGENDA:

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

NAZIV INVESTITORA: „RADEKA INVEST“ DOO NOVI SAD ALIBEGOVAČ 102, PETROVARADIN		OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA: E - 2024/4 URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA RAZRADA KATASTARSKIH PARCELA 3227, 3228/1 i 3228/2, ZA IZGRADNJU 17 STAMBENIH OBJEKATA		VRSTA TEH.DOK.: URBANISTIČKI PROJEKAT EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E-2024/4	
SARADNICI: ALEKSANDRA BILOKAPIĆ, mast.ing.arh., JOVANA JARIĆ, mast.ing.arh.		NOSILAC: 		NAZIV GRAFIČKOG PRIKAZA: PREDLOG PARCELACIJE I PREPARCELACIJE	
ODGOVORNI URBANISTA: dr VLADIMIR DRAGIČEVIĆ, mast.inž.arh., licenca broj 200 121710				DATUM: SEPTEMBAR 2024. RAZMERA: 1:500 PRILOG BR.: 03.	

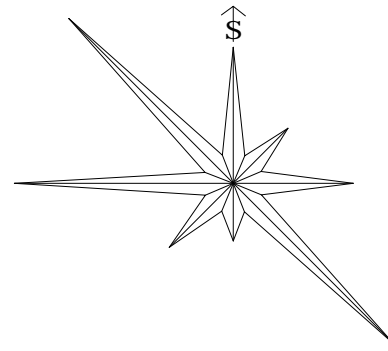


URBANISTIČKI PROJEKAT

PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE
KATASTARSKIH PARCELA 3227, 3228/1 i 3228/2
KO IRIG U IRIGU, ZA IZGRADNJU
17 STAMBENIH OBJEKATA

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

- 1. objekat za odmor
- manipulativna površina
- zelena površina
- 2. dečije igralište
- pešačka staza
- manipulativna površina/parking
- prostor za komunalnu posudu
- visoko rastinje
- parking mesto
- klupa

NAZIV INVESTITORA:
„RADEKA INVEST“ DOO NOVI SAD
ALIBEGOVAČ 102, PETROVARADIN

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA: E - 2024/4
URBANISTIČKI PROJEKAT
URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA RAZRADA
KATASTARSKIH PARCELA 3227, 3228/1 i 3228/2,
ZA IZGRADNJU 17 STAMBENIH OBJEKATA

VRSTA TEH.DOK.:
URBANISTIČKI PROJEKAT
EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E-2024/4



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

NOSILAC:



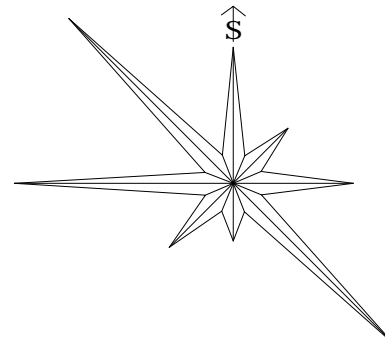
NAZIV GRAFIČKOG PRIKAZA:
PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE
DATUM: SEPTEMBAR 2024. RAZMERA: 1:500 PRILOG BR.: 04.

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE
KATASTARSKIH PARCELA 3227, 3228/1 i 3228/2
KO IRIG U IRIGU, ZA IZGRADNJU
17 STAMBENIH OBJEKATA

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

Saobraćajna infrastruktura

- pristupna manipulativna površina
- parking mesto
- tragovi krive merodavnog vozila

+216,70 visinska kota - niveleta

+216,20 kota osovine puta

Vodovod i kanalizacija

- rezervoar za vodu 10 000 l
- trasa javnog vodovoda
- vodomerni šaht
- trasa vodovodnog priključka

upojna jama

slivnik

trasa kolektora

vodonepropusna septička jama

trasa priključka

Elektroenergetska i gasna infrastruktura

stub dalekovoda sa TS

OMM (17 komada)

trasa priključka NN mreže

trasa javnog gasovoda (plan)

trasa gasnog priključka

NAZIV INVESTITORA:

„RADEKA INVEST“ DOO NOVI SAD
ALIBEGOVAČ 102, PETROVARADIN

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA: E - 2024/4

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA RAZRADA
KATASTARSKIH PARCELA 3227, 3228/1 i 3228/2,
ZA IZGRADNJU 17 STAMBENIH OBJEKATA

VRSTA TEH.DOK.:

URBANISTIČKI PROJEKAT

EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E-2024/4

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:

PRIKAZ SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE
INFRASTRUKTURE



DATUM: SEPTEMBAR 2024. RAZMERA: 1:500 PRILOG BR.: 05.



INVESTITOR:	RADEKA INVEST DOO NOVI SAD Alibegovac 102, Petrovaradin
OBJEKAT:	STAMBENI OBJEKAT, P+0
LOKACIJA:	POTES TURSKO BRDO
PARCELA:	PAR. BR. 3227, 3228/1, 3228/2, K.O. IRIG

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

A1	PROJEKAT ARHITEKTURE
-----------	-----------------------------

ZA GRAĐENJE / IZVOĐENJE RADOVA:	NOVA GRADNJA – OBJEKAT MANJI OD 400m2 “A” kategorija
PROJEKTANT:	doo “Numerus inženjering” Petrovaradin, Preradovićeva 127/471
ODGOVORNO LICE /ZASTUPNIK:	Goran Obradović, direktor
PEČAT:	POTPIS:
	
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Goran Obradović, d.i.a.
BROJ LICENCE:	300 0805 03
PEČAT:	POTPIS:
	
BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	14/24
MESTO I DATUM:	Jul 2024. godine

1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1.1.	Naslovna strana projekta arhitekture
1.2.	Sadržaj projekta arhitekture
1.3.	Rešenje o imenovanju odgovornog projektanta projekta arhitekture
1.4.	Tekstualna dokumentacija
1.5.	Numerička dokumentacija
1.6.	Grafički prilozi
A01	Situacija sa osnovom prizemlja 1:200
A02	Osnova prizemlja 1:75
A03	Osnova krova 1:75
A04	Preseci 1:75
A05	Izgledi 1:75

1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a. 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) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata („Sl. Glasnik RS“, br. 96/2023) kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu – **IDEJNOG REŠENJA** za građenje: **STAMBENI OBJEKAT, P+0** na potesu **TURSKO BRDO, IRIG**, parcela broj **3227, 3228/1, 3228/2, K.O. IRIG**, čiji je investitor **RADEKA INVEST DOO NOVI SAD**, određuje se:

GLAVNI PROJEKTANT:	GORAN OBRADOVIĆ d.i.a.
BROJ LICENCE:	300 0805 03
PEČAT:	POTPIS:
	
ODGOVORNO LICE /ZASTUPNIK:	GORAN OBRADOVIĆ
PEČAT:	POTPIS:
	

Mesto i datum: Novi Sad, jul 2024. godine

1.4. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

INVESTITOR:	RADEKA INVEST DOO NOVI SAD Alibegovac 102, Petrovaradin
OBJEKAT:	STAMBENI OBJEKAT, P+0
LOKACIJA:	POTES TURSKO BRDO
PARCELA:	PAR. BR. 3227, 3228/1, 3228/2, K.O. IRIG

LOKACIJA

Na osnovu uvida u PROSTORNI PLAN OPŠTINE IRIG - Javno preduzeće „ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINE“, Novi Sad, broj 01-011-25/2021 iz 31.01.2021, kao i broj 01-011-39/2021 iz 07.10.2021. godine. i datih parametara u istom, izrađeno je idejno rešenje za parcelu broj 3227, 3228/1, 3228/2 K.O. Irig. Veličina parcele je 371.00 m². Nema postojećih objekata na parceli. Parcela nije komunalno opremljena - potreban je priključak za vodu i struju, i gas. Novoplanirana namena parcele je porodično stanovanje. Maksimalni indeks zauzetosti parcele je do 40%, i to je ovim projektom ispoštovano u potpunosti. Bruto površina glavnog objekta na građevinskoj parceli koja iznosi 122.38m², kao i minimalni procenat zelenih površina koji iznosi 40%. Kolski i pešački prilaz objektu je sa ulice.

FUNKCIJA, NAMENA I SADRŽAJ

Karakter novoprojektovanog objekta je stalan a namena novoprojektovanog objekta je isključivo stambena – porodično stanovanje. Objekat sadrži 1 jednoporodični stan. Sadržaj novoprojektovanog objekta je sledeći:

PRIZEMLJE – stanovanje - sastoji se od ulaza, hodnika, 3 spavaće sobe, kupatila, toaleta, kuhinje sa trpezarijom, dnevnog boravka, ostave i terase.

Horizontalni gabarit objekta je prema situacionom planu. Parkiranje je rešeno u okviru parcele (1 parking mesto).

Krov je pokriven limenim krovnim pokrivačem, nagiba 30 stepeni.

KONSTRUKCIJA I OBRADA

Objekat je projektovan u masivnom sistemu sa armirano betonskim horizontalnim i vertikalnim serklažima. Temelji objekta su trakastog tipa od armiranog betona. Zidanje spoljnih zidova kao ispune konstrukcionih elemenata je termo blok debljine 25cm preko kojeg ide ventilisana fasada ispunjena kamenom vunom. Unutrašnji pregradni zidovi –gipsani. Krov je 30 stepeni nagiba, drvene konstrukcije sa ispunom 20cm termoizolacije, s' obzirom na nepostojanje međuspratne konstrukcije. Završna obrada krova je limeni krovni pokrivač. Ravan krov iznad terase, imaće pad 2%, takođe završno sa limenim krovnim pokrivačem.

INFRASTRUKTURA I INSTALACIJE**VODOVOD I KANALIZACIJA**


- Objekat je potrebno priključiti na vodovodnu I kanalizacionu mrežu.

ELEKTRIČNE INSTALACIJE

- Objekat je potrebno priključiti na elektrodistributivnu mrežu.

PRIKLJUČAK NA GRADSKU TOPLANU

- Predviđa se grejanje na gas. Potreban priključak G4 snage 40kW.

ODGOVORNI PROJEKTANT:	GORAN OBRADOVIĆ d.i.a.
BROJ LICENCE:	300 0805 03
PEČAT:	POTPIS:
	
BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	14/24
MESTO I DATUM:	Jul 2024. godine

1.5. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

INVESTITOR:	RADEKA INVEST DOO NOVI SAD Alibegovac 102, Petrovaradin
OBJEKAT:	STAMBENI OBJEKAT, P+0
LOKACIJA:	POTES TURSKO BRDO
PARCELA:	PAR. BR. 3227, 3228/1, 3228/2, K.O. IRIG

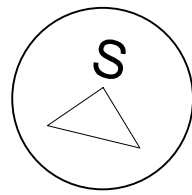
Obračun površina prizemlja				
Br.	Prostorija	Pod	Neto površina	Neto površina redukovano
1	Ulaz	pločice	4.00	3.88
2	Hodnik	parket	6.70	6.50
3	Spavaća soba	parket	8.42	8.17
4	Spavaća soba	parket	10.56	10.24
5	Spavaća soba	parket	12.67	12.29
6	Kupatilo	pločice	5.48	5.32
7	Toalet	pločice	2.83	2.75
8	Kuhinja sa trpezarijom	pločice	12.30	11.93
9	Dnevna soba	parket	19.24	18.66
10	Ostava	pločice	1.84	1.78
11	Terasa	pločice	20.32	19.71
neto prizemlje [m2]			104.36	101.23

Bruto prizemlje - 122.38 m2

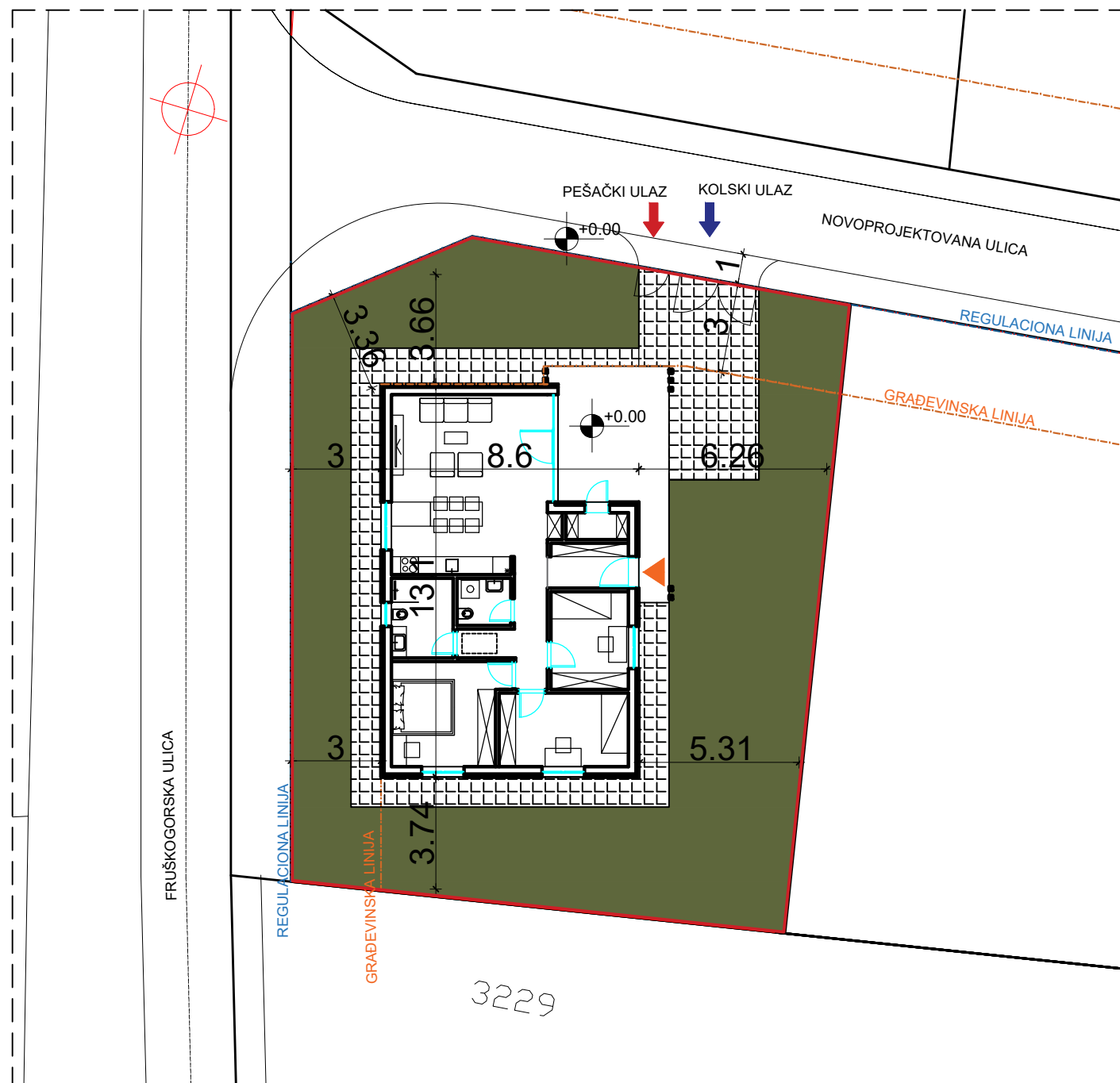
Objekat je potrebno priključiti na gradsku infrastrukturnu mrežu vodovoda, kanalizacije, gasa i elektro distributivni sistem.



1.6. GRAFIČKI PRILOZI



SITUACIJA R=1:200



LEGENDA:

- REGULACIONA LINIJA
- GRADEVINSKA LINIJA
- ZIDANA OGRADA
- LINIJA PARCELE

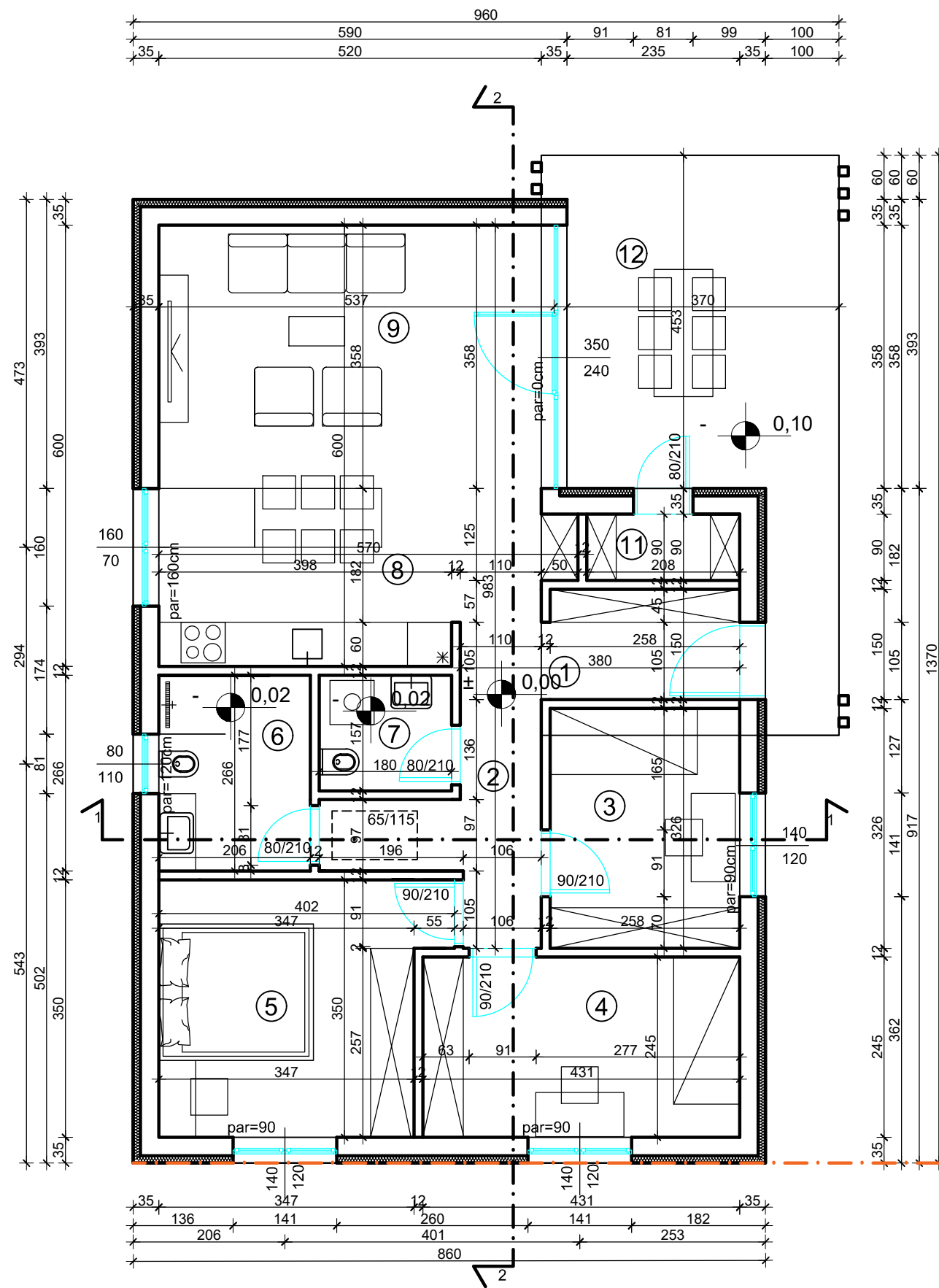
POVRŠINE

- ZELENA POVRŠINA
- POPLOČANA STAZA

- ULAZ U OBJEKAT
- PEŠAČKI ULAZ
- KOLSKI ULAZ



	Investitor: RADEKA INVEST DOO NOVI SAD	Naziv projekta: IDR - STAMBENI OBJEKAT P+0 - PROJEKAT ARHITEKTURE	Br. projekta: 14/24 Datum: Jul 2024.	Situacija
		Adresa: KP 3227, 3228/1, 3228/2, POTES TURSKO BRDO, K.O. IRIG	Odgovorni projektant: GORAN OBRADOVIĆ d.i.a.	Sadržaj: Broj lista: A01 Razmera: 1 : 200



Osnova prizemlja

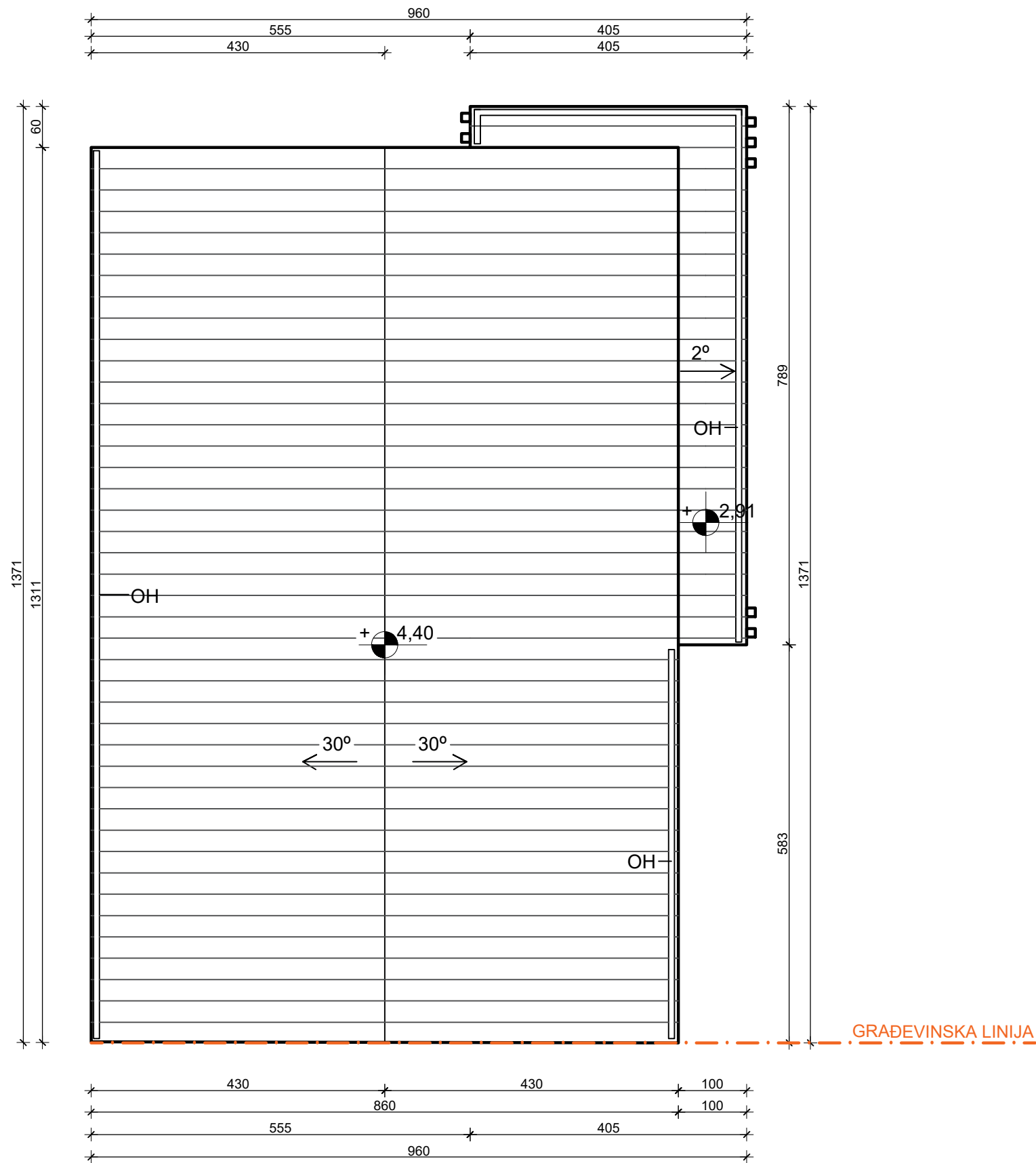
Obračun površina prizemlja				
Br.	Prostorija	Pod	Neto površina	Neto površina redukovano
1	Ulaz	pločice	4.00	3.88
2	Hodnik	parket	6.70	6.50
3	Spavaća soba	parket	8.42	8.17
4	Spavaća soba	parket	10.56	10.24
5	Spavaća soba	parket	12.67	12.29
6	Kupatilo	parket	5.48	5.32
7	Toalet	pločice	2.83	2.75
8	Kuhinja sa trpezarijom	pločice	12.30	11.93
9	Dnevna soba	pločice	19.24	18.66
10	Ostava	parket	1.84	1.78
11	Terasa	parket	20.32	19.71
neto prizemlje [m2]			104.36	101.23

Bruto prizemlje - 122.38 m2



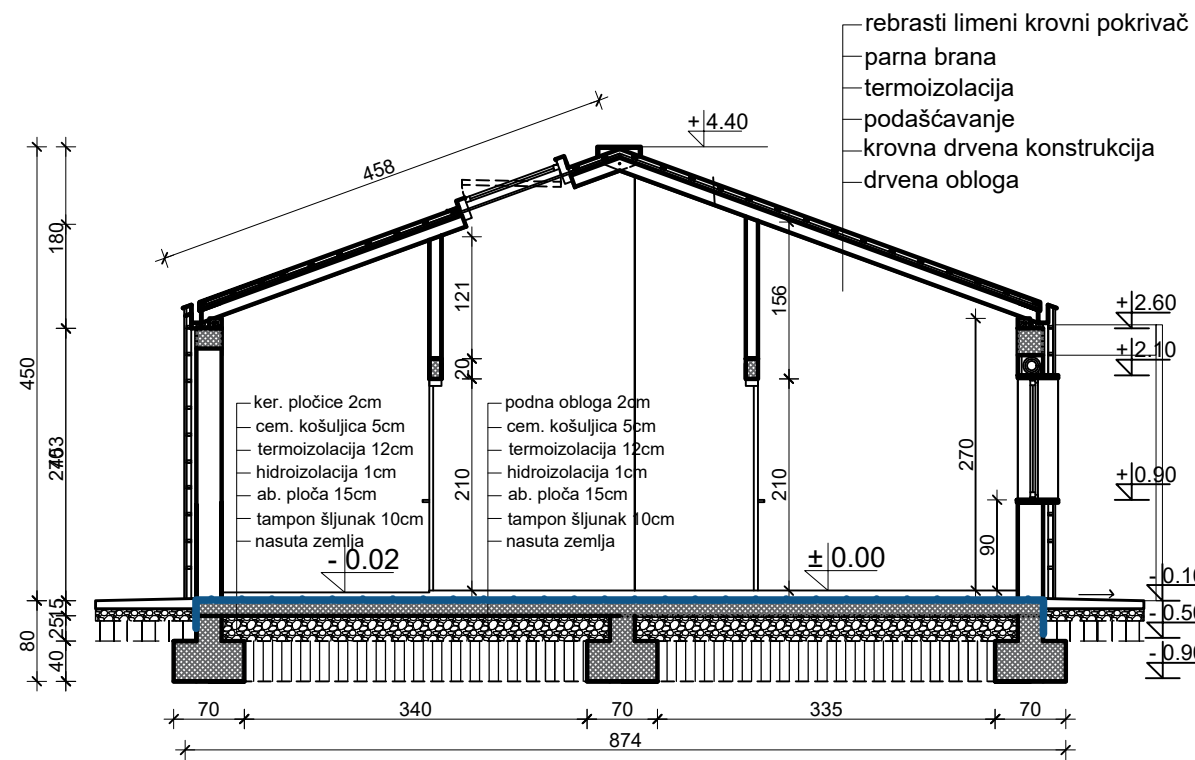
	Investitor: RADEKA INVEST DOO NOVI SAD	Naziv projekta: IDR - STAMBENI OBJEKAT P+0 - PROJEKAT ARHITEKTURE	Br. projekta: 14/24 Datum: Jul 2024.	Osnova prizemlja Sadržaj:
	Adresa: KP 3227, 3228/1, 3228/2, POTES TURSKO BRDO, K.O. IRIG	Odgovorni projektant: GORAN OBRADOVIĆ d.i.a.	Broj lista: A02 Razmera: 1 : 75	

Osnova krova

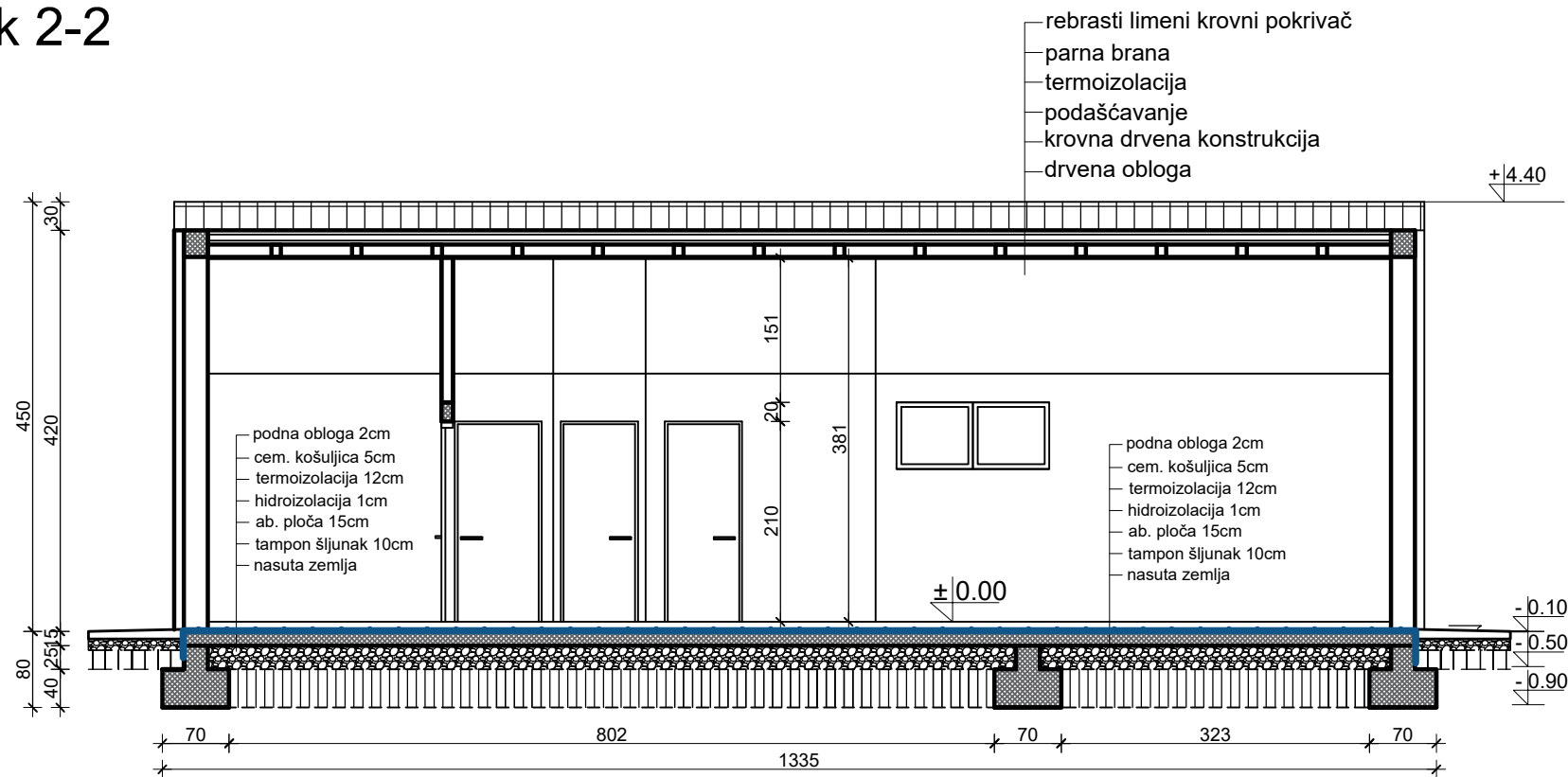


	Investitor: RADEKA INVEST DOO NOVI SAD	Naziv projekta: IDR - STAMBENI OBJEKAT P+0 - PROJEKAT ARHITEKTURE	Br. projekta: 14/24 Datum: Jul 2024.	Osnova krova Sadržaj:
	Adresa: KP 3227, 3228/1, 3228/2, POTES TURSKO BRDO, K.O. IRIG	Odgovorni projektant: GORAN OBRADOVIĆ d.i.a.	Broj lista: A03 Razmera: 1 : 75	

Presek 1-1

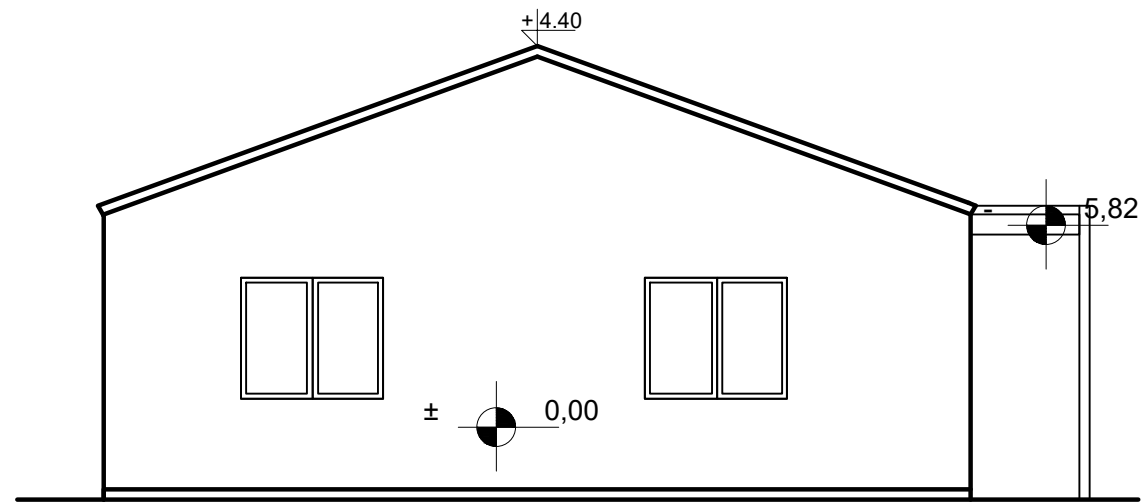


Presek 2-2

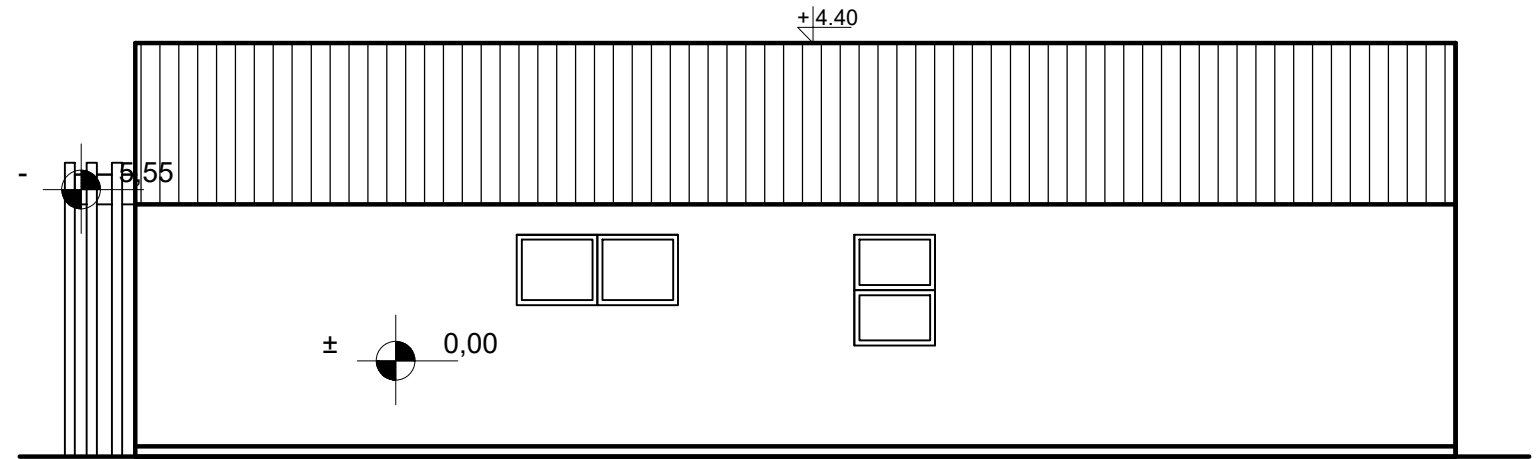


	Investitor: RADEKA INVEST DOO NOVI SAD	Naziv projekta: IDR - STAMBENI OBJEKAT P+0 - PROJEKAT ARHITEKTURE	Br. projekta: 14/24	Preseci
		Adresa: KP 3227, 3228/1, 3228/2, POTES TURSKO BRDO, K.O. IRIG	Datum: Jul 2024.	
			Odgovorni projektant: GORAN OBRADOVIĆ d.i.a.	Broj lista: A04
				Razmera: 1 : 75

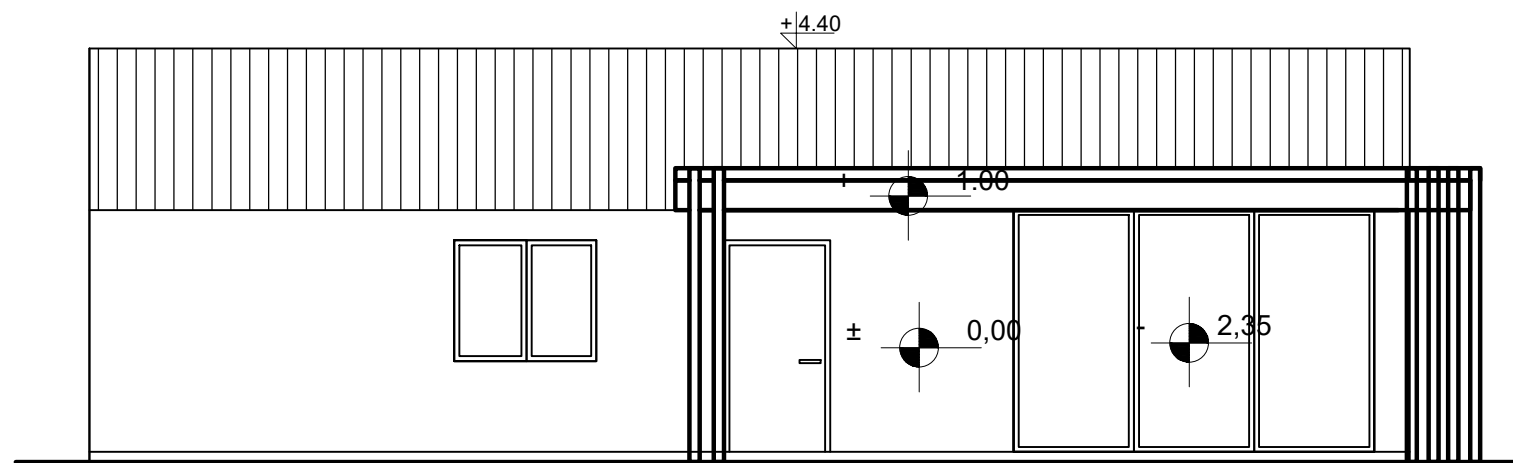
Južni izgled



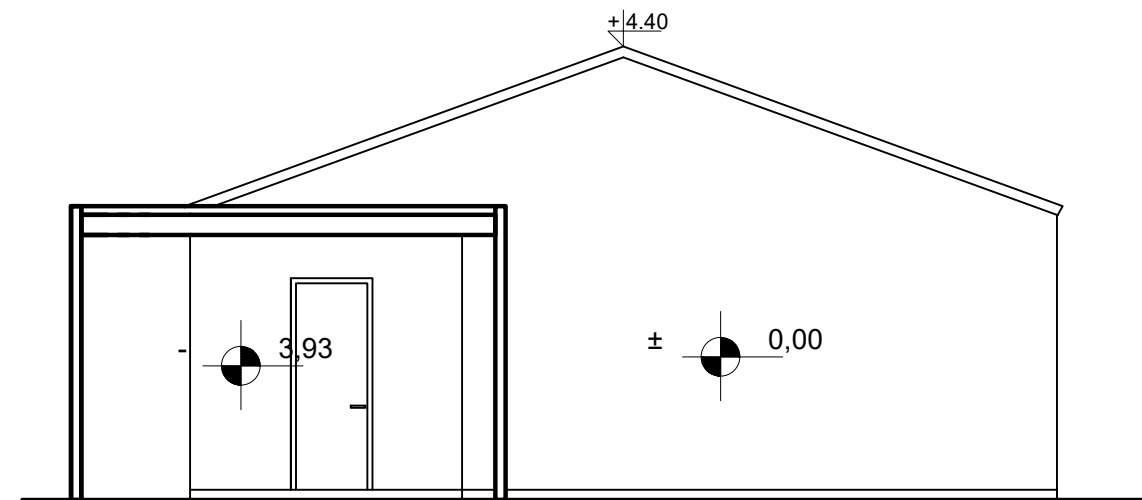
Zapadni izgled




Istočni izgled



Severni izgled



	Investitor: RADEKA INVEST DOO NOVI SAD	Naziv projekta: IDR - STAMBENI OBJEKAT P+0 - PROJEKAT ARHITEKTURE	Br. projekta: 14/24 Datum: Jul 2024.	Izgledi Sadržaj:
	Adresa: KP 3227, 3228/1, 3228/2, POTES TURSKO BRDO, K.O. IRIG	Odgovorni projektant: GORAN OBRADOVIĆ d.i.a.	Broj lista: A05 Razmera: 1 : 75	

OSTALA DOKUMENTACIJA

OSTALA DOKUMENTACIJA

- Katastarsko-topografski plan, izrađen od strane AB&CO Geosystems
- Prepis lista nepokretnosti
- Izveštaj Komisije za planove



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ИРИГ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам,
грађевинске и имовинско правне послове
Број: 002382445 2024 08464 004 000 350 068
Дана: 27.08.2024. 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 26.08.2024.године, након одржане стручне контроле **Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде катастарских парцела бр. 3227,3228/1 и 3228/2 ко Ириг у Иригу за изградњу 17 стамбених објеката**, доноси следећи

ИЗВЕШТАЈ

Седница Комисије је одржана у сали за састанке Општине Ириг, ул. Војводе Путника бр. 1, дана 26.08.2024.године са почетком у 13,00 часова. Седници Комисије присуствовали су: Драгана Дунчић, председница Комисије, Владимир Пихлер, члан, Обрад Вученовић, члан, Иван Тамаш, члан.

Присуствовали су и:

- Оливер Огњеновић, Секретар Комисије
- Рушпај Ивана, саветник у Одељењу за просторно планирање, урбанизам, грађевинске и имовинско правне послове Општинске управе Општине Ириг
- Владимир Драгичевић, одговорни урбаниста, испред обрађивача урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде катастарских парцела бр. 3227,3228/1 и 3228/2 ко Ириг у Иригу за изградњу 17 стамбених објеката

Седници није присуствовао члан Комисије Мартиновић Жељко.

Седницом председава председник Комисије Драгана Дунчић.

Комисија је након одржане стручне контроле Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде катастарских парцела бр. 3227,3228/1 и 3228/2 ко Ириг у Иригу за изградњу 17 стамбених објеката (у даљем тексту: УП), једногласно

закључила да је потребно кориговати УП у складу са следећим примедбама и сугестијама:

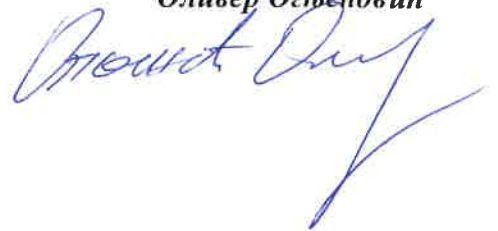
- На 13. страни у оквиру поглавља "Правни основ", проверити бројеве службених гласника код Закона о путевима.
- На 13 страни брисати реченицу која се односи на Просторни план општине Ириг.
- На 35 страни наведено је "Простор обухваћен пројектом налази се на граници подручја посебне намене националног парка "Фрушка гора", али ван планиране заштитне зоне." Према условима Покрајинског завода за заштиту природе, у оквиру тачке 1., наведено је да се предметне парцеле налазе у оквиру заштитне зоне Националног парка "Фрушка гора". Преформулисати реченицу из УП-а у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе.
- Услови заштите природе из поглавља 11.3 пребацити у поглавље 11.1 Мере заштите непокретних културних и природних добара.
- Грађевинска линија је на графичком прилогу одређена само према регулацији требало би уцртати грађевинске линије према свим суседним парцелама.
- Нису добијени услови надлежног предузећа електродистрибуције како би се осигурали потребни инфраструктурни прикључци. Потребно је прибавити услове како би се уградили у Урбанистички пројекат

ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Након сачињавања Извештаја о обављеној стручној контроли и корекције Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде катастарских парцела бр. 3227,3228/1 и 3228/2 ко Ириг у Иригу за изградњу 17 стамбених објеката у складу са наведеним примедбама, исти се може доставити Комисији на контролу и процедуру потврђивања.

Овај Извештај о извршеној стручној контроли сачињен је на основу усвојеног Записника са 7. седнице Комисије за планове Општине Ириг.

**ПРЕДСЕДНИЦА КОМИСИЈЕ ЗА
ПЛАНОВЕ ОПШТИНЕ ИРИГ**
мр Драгана Дунчић, дипл. просторни планер

**СЕКРЕТАР КОМИСИЈЕ,
Оливер Огњеновић**





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 4433

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 2.8.2024. 7:33:07

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	50d2e3d2-4beb-4993-8776-f9573ec47860
Матични број општине:	80187
Општина:	ИРИГ
Матични број катастарске општине:	803057
Катастарска општина:	ИРИГ
Датум ажурности:	01.08.2024. 14:10
Служба:	ИРИГ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ТУРСКО БРДО
Број парцеле:	3227
Површина м ² :	2538
Број листа непокретности:	4433

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ
Култура:	ЊИВА 4. КЛАСЕ
Површина м ² :	2538

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	RADEKA INVEST DOO NOVI SAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 3943

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 2.8.2024. 7:34:19

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	0f819464-b6d8-419e-b667-748f7db4ea7c
Матични број општине:	80187
Општина:	ИРИГ
Матични број катастарске општине:	803057
Катастарска општина:	ИРИГ
Датум ажурности:	01.08.2024. 14:10
Служба:	ИРИГ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ТУРСКО БРДО
Број парцеле:	3228/1
Површина м ² :	2607
Број листа непокретности:	3943

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ
Култура:	ЊИВА 4. КЛАСЕ
Површина м ² :	2607

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	RADEKA INVEST DOO NOVI SAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



* Број листа непокретности: 3943

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 2.8.2024. 7:34:46

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	6ae193e2-1cbf-4253-a0ec-8d784e57589b
Матични број општине:	80187
Општина:	ИРИГ
Матични број катастарске општине:	803057
Катастарска општина:	ИРИГ
Датум ажурности:	01.08.2024. 14:10
Служба:	ИРИГ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ТУРСКО БРДО
Број парцеле:	3228/2
Површина м ² :	2608
Број листа непокретности:	3943

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ
Култура:	ЊИВА 4. КЛАСЕ
Површина м ² :	2608

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	RADEKA INVEST DOO NOVI SAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

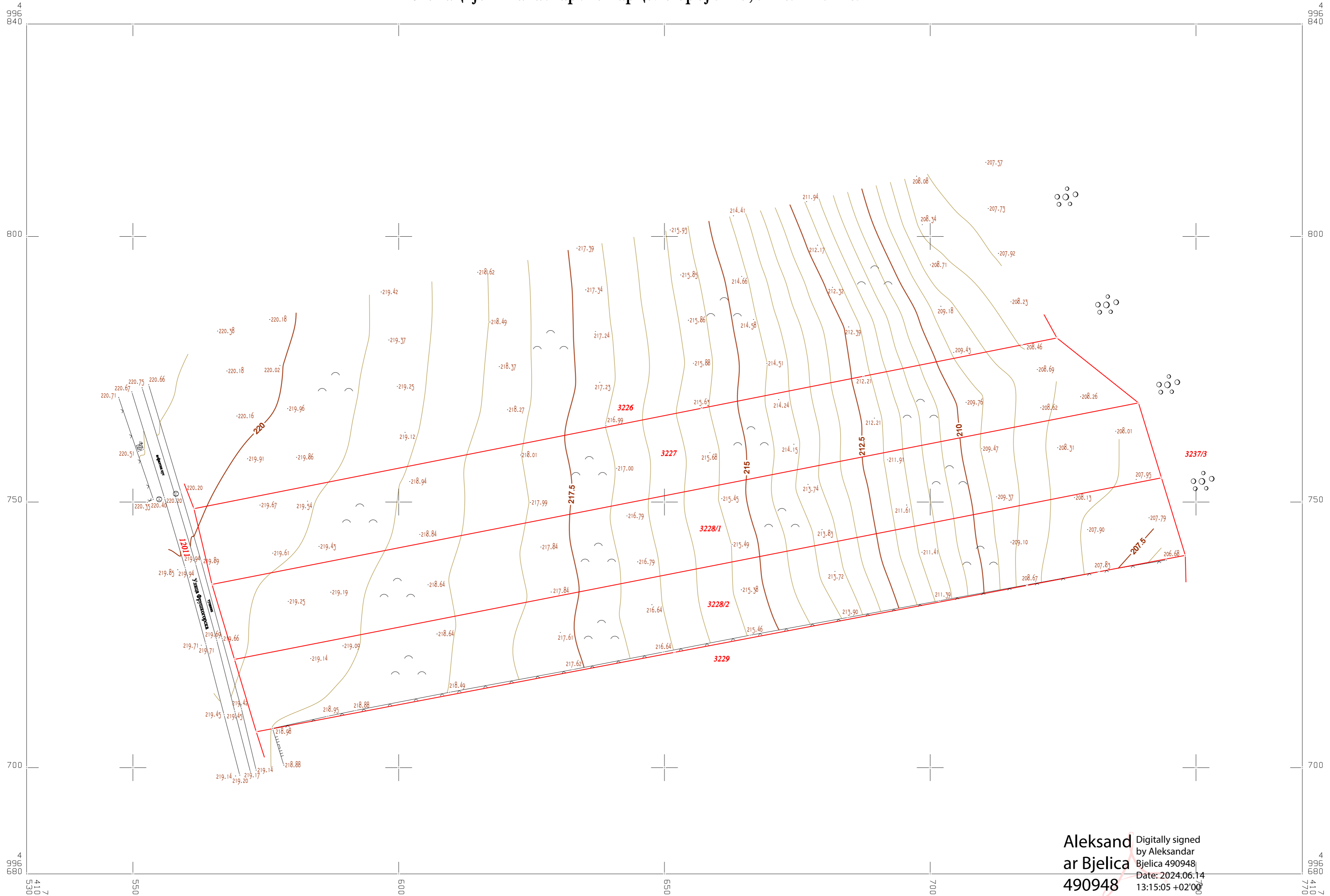
Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Локације: "Катастарске парцеле број 3227, 3228/1 и 3228/2"



Датум снимања : 07.06.2024.год.

КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ И ВЕЗЕ ЛИСТОВА
ОПШТИНА ИРИГ
КО Ириг

1

РАЗМЕРА 1:500
Еквидистанција 0.5 м

— катастар - парцеле
— катастар - објекти
— фактичко стање

Aleksandar Bjelica
Digitally signed by Aleksandar Bjelica 490948
Date: 2024.06.14 13:15:05 +02'00'
Катастарско-топографски план израдио:
АВ&СО Geosystems
Директор:
Александар Бјелица дипл. инж. геодез.

PRETHODNO PRIBAVLJENI USLOVI I SAGLASNOSTI

PRETHODNO PRIBAVLJENI USLOVI I SAGLASNOSTI

- Uslovi "Elektrodistribucija Srbije", Ogranak elektrodistribucija Ruma broj 88.1.1.0.-D-07.17.-313401-24
- Uslovi JP „Vodovod“ Ruma broj 1550/1
- Uslovi Zavoda za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica broj 337-07/24-3.
- Opština Irig, Odeljenje za privredu, lokalni ekonomski razvoj i lokalnu poresku administraciju broj 002103726 2024 080464 002 000 380 001
- JP „Komunalac“ Irig broj 1508
- JP „Gas Ruma“, broj 20.47.1
- MUP Odeljenje za vanredne situacije u Sremskoj Mitrovici, broj 217-5280/24
- JP „Srbijagas“, broj 0601/2127



АААЕ6067323150515

ПР-ЕНГ-01.19/01

Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-313401-24

РАДЕКА ИНВЕСТ ДОО

Ваш број: 24062024

АЛИБЕГОВАЦ бр. 102

Рума, 20.09.2024 Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

21131 ПЕТРОВАРАДИН

Бр. 2541200 - Д. 07.17. - 313401/2-24

23. 09. 2024 20 _____ год.

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу за изградњу КУЋЕ У НИЗУ – 17 СТАМБЕНИХ ОБЈЕКТА (парцела бр. 3227, 3228/1, 3228/2 на К.О. ИРИГ,), ИРИГ, ФРУШКОГОРСКА ББ

Поводом Вашег захтева, наш број 88.1.1.0.-D-07.17.-313401-24, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 3227, 3228/1, 3228/2 на К.О. ИРИГ,), ИРИГ, ФРУШКОГОРСКА ББ, 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 од 06.2024, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, издају се ови услови.

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.

Треба 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.

Од НН сабирница СТС 20/0,4 kV Лењинова до КПК на спољној фасади објекта техничке собе у коме ће се налазити ОММ за све објекте по важећим техничким прописима положити потребан број кабловских водова каблом типа 1 kV PP00-A пресека 4x150 mm². На почетној тачки кабловског 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 објекта техничке собе у коме ће се налазити ОММ за све објекте и одговарајући отвор за пролаз каблова до ормана мерног места типа МОММ-9, МОММ-6 и МОММ-3.

За противпожарни прикључак (уколико је потребан) на спољној фасади објекта техничке собе у коме ће се налазити ОММ за све објекте 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 просторији тј. на лако приступачном месту заштићеном од снега, кише и сунца, у техничкој соби 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. Известити 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 додира, преоптерећења и пренапона: ТТ систем заштите или ТН-Ц-С 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 грађевинску парцелу (парцела бр. 3227, 3228/1, 3228/2 на К.О. ИРИГ,), ИРИГ, ФРУШКОГОРСКА ББ 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.

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


Директор огранка

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

Наш знак / Our ref. : 20.47.1 од 30.7.2024.г.
Ваш знак / Your ref. : 66
Дана: 24.6.2024. године
Телефони / Phones : 473 - 450
Телефакс / Fax : 471 - 484
Email: office@gasruma.rs

"Радека инвест" доо Нови Сад
Петроварадин Алибеговац 102

На основу Вашег захтева издаје се

ТЕХНИЧКА ИНФОРМАЦИЈА

у вези издавања сагласности и техничких услова за прикључење на гасну инфраструктуру а за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу комплекса породичног становања у ул. Фрушкогорској на кп 3227, 3228/1 и 3228/2 ко Ириг, како следи

На кп 12011 ко Ириг (ул.Фрушкогорска- Васе Ешкичевића) испред предметних парцела ЈП Гас-Рума тренутно нема изведене своје инсталације. У овом потесу ЈП Гас-Рума има пројектовану полиетиленску уличну гасну мрежу 1bar $MOP \leq 4 \text{ bar}$ са исходованом грађевинском дозволом са које ће након изградње и добијања употребне дозволе бити могуће прикључење комплекса породичног становања на дистрибутивни систем природног гаса у количинама и намени уобичајеној за ову врсту објекта.

Код опредељивања Инвеститора за систем грејања и врсту гасног прикључка потребно је да се обрати ЈП Гас-Рума како би се у поступку издавања Решења о одобрењу за прикључење објекта на дистрибутивни систем природног гаса и уговарању изградње предметног прикључка обезбедили услови за прикључење објекта на дистрибутивну мрежу ЈП Гас-Рума.

Приликом израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације важе сви за овакве објекте применљиви технички услови из ПРАВИЛНИКА О УСЛОВИМА ЗА НЕСМЕТАНУ И БЕЗБЕДНУ ДИСТРИБУЦИЈУ ПРИРОДНОГ ГАСА ГАСОВОДИМА ПРИТИСКА ДО 16 БАР (Правилник је објављен у "Службеном гласнику РС ", бр. 86/2015 од 14. 10. 2015. године, а ступио је на снагу 22. 10. 2015.г.).

обрадио

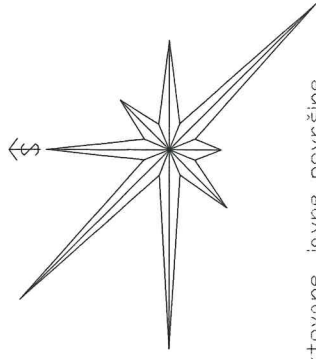
Дражић Горан, дипл. маш. инж.














вд директор

Зоран Неговановић, дипл.инж.ел.

IZMENA PLANA REGULACIJE
 KATASTRSKIH PARCELA
 BROJ 3227, 3228/1, 3228/2
 K.O. IRIG



Legenda:

-  Novoprojektovane javne površine
 - trg/park/dečije igralište
-  Kolovoz
-  Prilazni putevi/okretnice
-  Zona uspostrenog saobraćaja
-  Granica obuhvata plana
-  Postojeće susedne granice parcela
-  Novoprojektovane granice parcela
-  Regulatorna linija
-  Planirana gradjevinska linija
-  Idejni položaj objekta na parceli
-  Predvidjeno mesto za otpad





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

"РАДЕКА ИНВЕСТ" ДОО
АЛИБЕГОВАЦ БР. 102
ПЕТРОВАРАДИН

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"КОМУНАЛАЦ"
Број 1508
05.07.2024. ГОД.
ИРИГ

Ириг,
05.07.2024. године.

ПРЕДМЕТ: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

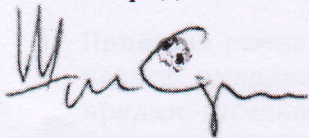
Захтевом од 04.07.2024. године од стране „Радека Инвест“ доо из Новог Сада, ул. Алибеговац (Петроварадин) бр. 102, а у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - 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 стамбено пословног објекта у Иригу на к.п. бр. 3227, 3228/1 и 3228/2 КО Ириг.

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. 3227, 3228/1 и 3228/2 КО Ириг. **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.

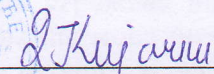
обрадио,



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 217-5280/24
Дана 11.07.2024. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

„RADEKA INVEST“ ДОО
Нови Сад(Петроварадин), ул. Алибеговац бр. 102

ОБАВЕШТЕЊЕ

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног комплекса у склопу кога је планирао 17 породичних стамбених објеката(приземних) са интерном саобраћајницом на кат. парцелама 3227, 3228/1 и 3228/2 к.о. Ириг.

Разматрајући Ваш захтев, од дана 24.06.2024. године, за издавање услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног комплекса у склопу кога је планирао 17 породичних стамбених објеката(приземних) са интерном саобраћајницом на кат. парцелама 3227, 3228/1 и 3228/2 к.о. Ириг.

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

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

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

На основу Овлашћења за одлучивање у управном поступку за полицијске службенике Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова Р. Србије 01 број 011-3-11/23-90 од 05.09.2023.године.

/МБ/



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
потпуковник полиције

Небојша Николић



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: 002103726 2024 08464 002 000 380 001

Датум: 16.07.2024.године

И Р И Г, Војводе Путника бр. 1

Тел. 022/400-610; 022/462-035.

RADEKA INVEST doo Novi Sad
ул. Алебеговац 102, Петроварадин

Предмет: Одговор на захтев за издавање услова

На основу вашег захтева број од 01.07.2024.године за достављање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за потребе изградње стамбеног комплекса у склопу кога је планирано 17 породичних стамбених објеката (приземних) са заједничком интерном саобраћајницом на катастарским парцелама број 3227, 3228/1 и 3228/2 КО Ириг у Иригу, Фрушкогорска улица. 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 и плану израда ПДР-а будуће викенд зоне у ко Ириг ради комуналног опремања, те је потребно водити рачуна да планирани објекти на локацији буду удаљени од регулационе линије, ради градње комунална инфраструктура (струја, вода, гас, канализациона мрежа итд) на парцели некатегорисаног пута.

Одељење за привреду, локални економски развој и локалну пореску администрацију Општинске управе општине Ириг узимајући у обзир податке наведене у захтеву за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за потребе изградње стамбеног комплекса у склопу кога је планирано 17 породичних стамбених објеката (приземних) са заједничком интерном саобраћајницом на катастарским парцелама број 3227, 3228/1 и 3228/2 КО Ириг, утврдило је да обухват урбанистичког пројекта не ремети даљи привредни развој локалне заједнице, те не утиче на план инфраструктурних пројеката, односно изградњу комуналне инфраструктуре насеља Ириг и будућег ширења туристичких садржаја према Фрушкој гори и манастиру Хоново.

С поштовањем,

**Руководилац Службе,
Богданка Филиповић**

БОГДАНКА
ФИЛИПОВИЋ
012562434 Sign

Digitally signed by
БОГДАНКА ФИЛИПОВИЋ
012562434 Sign
Date: 2024.07.16 15:40:30
+02'00'

Својим потписом потврђујем да је одштампани акт истоветан са електронским актом.

Дана 16. јул 2024. године



Б. Филипковић

Руководилац службе
Богданка Филиповић

РАДЕКА ИНВЕСТ доо
Алибеговац 102
21131 Петроварадин

Канцеларија извршног
директора за инвестиције

Ваш број: _____
Наш број: 0601/2127
Датум: 03-07-2024

ПРЕДМЕТ: Издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичку и архитектонску разраду парцела 3227, 3228/1 и 3228 КО Ириг

На основу вашег захтева заведеног код нас под бројем 06-01/2092 од 01.07.2024. године којим од ЈП СРБИЈАГАС-а тражите издавање локацијских услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичку и архитектонску разраду парцела 3227, 3228/1 и 3228 КО Ириг, и приложеног материјала, обавештавамо Вас да у подручју обухвата плана ЈП СРБИЈАГАС нема својих објеката, и самим тим ни услова.

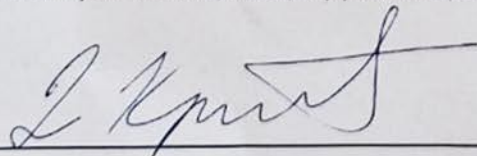
У складу са ценовником услуга ЈП „Србијагас“ Нови Сад, биће Вам наплаћена услуга обраде вашег предмета.

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

С поштовањем,

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 са потпуном одговорношћу
ул. Орловићева бб, 22400 Рума

центра/фах: (022) 479-622 дежурна служба (022) 479-202 рекламације (022) 475-202
e-mail: office@vodovod-ruma.co.rs сајт: http://www.vodovod-ruma.co.rs/
Т/р: 325-9500600056474-87 ОТП банка Србије А.Д. Н.Сад;
105-82008-94 АИК банка, 160-193379-96 Банка Интеса Београд
ПИБ 101341282 Мат.бр. 08099545



Дел. бр. 1550/1
Дана, 06.08.2024.год.

RADEKA INVEST

Alibegovac 102
Petrovaradin

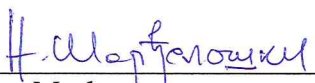
Предмет : Технички подаци и услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичку и архитектонску разраду парцела бр.3227, 3228/1 и 3228/2 КО Ириг у Иригу, у улици Фрушкогорској

На основу Вашег захтева за издавање услова и података за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичку и архитектонску разраду парцела бр.3227, 3228/1 и 3228/2 КО Ириг, планираних за изградњу стамбеног комплекса са 17 породичних, приземних, стамбених објеката са заједничком интерном саобраћајницом, у Иригу, у улици Фрушкогорској, увидом у постојећу документацију, дајемо следеће услове и податке:

1. Санитарне потребе за водом планираног стамбеног комплекса, обезбедити повезивањем на постојећу уличну водоводну мрежу а у складу капацитета и притиска у мрежи.
*Уколико се у фази пројектовања и изградње планираних објеката, установи да притисак у водоводној мрежи не задовољава потребе породичних стамбених објеката, то се мора решити на парцели инвеститора (изградњом уређаја за повишење притиска, додатним резервоарским простором...)
2. Максимална димензија прикључка стамбеног комплекса на водоводну мрежу у улици Фрушкогорска у Иригу може да износи Ø1“.
3. Мерење захваћене количине воде, вршити уградњом централног водомера Ø1“ (за санитарну воду, за потребе стамбеног комплекса), у шахт од тврдог материјала, минималног светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему (за прикључак Ø1“ дим.1,20x1,20x1,50).
Шахт сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0 м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5 м.
4. Прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектује се управно на уличну цев.
5. Изнад трасе прикључка водовода није дозвољено постављати приступне путеве а уколико се ово не може избећи пројектом предвидети постављање одговарајуће заштитне цеви односно обезбедити адекватну заштиту од механичког оштећења.
6. Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.


7. За мерење утрошка воде, за сваки породични стамбени објекат, може се уградити индивидуални водомер.
Индивидуални водомери се уграђују испред улаза у стамбени објекат, у прописано водомерно окно (из тачке 3.)
Инсталације, од централног водомера (на уласку у парцелу, 2,0 м од регулационе линије), до индивидуалних водомера, одржава власник/корисник објекта. Одржавање самих водомера обавља ЈП „Водовод“ из Руме.
8. Уређаји и инсталације за снабдевање водом и обезбеђење притиска (хидрофор, базен, регулатори притиска, као и унутрашња хидрантска мрежа и сл.), део су унутрашње инсталације власника/корисника, без обзира где су смештени и њихово одржавање врши власник/корисник о свом трошку.
9. Повезивање планираних објеката на фекалну канализациону мрежу, у улици Фрушкогорска, извести преко једног заједничког, сабирног цевовода Ø160, до најближег низводног шахта на уличној канализацији или пак отварањем новог шахта на истој.
*податке о изведеном стању фекалне канализације Ирига, затражити од инвеститора-Општине Ириг.
10. Иза саме регулационе линије, предвидети ревизионо окно на прикључном воду фекалне канализације.
11. Прикључење подрумских и сутеренских просторија на канализациони систем дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.
12. Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.
13. Прикључење атмосферске канализације и дренажних вода од објекта није дозвољено на систем фекалне канализације.

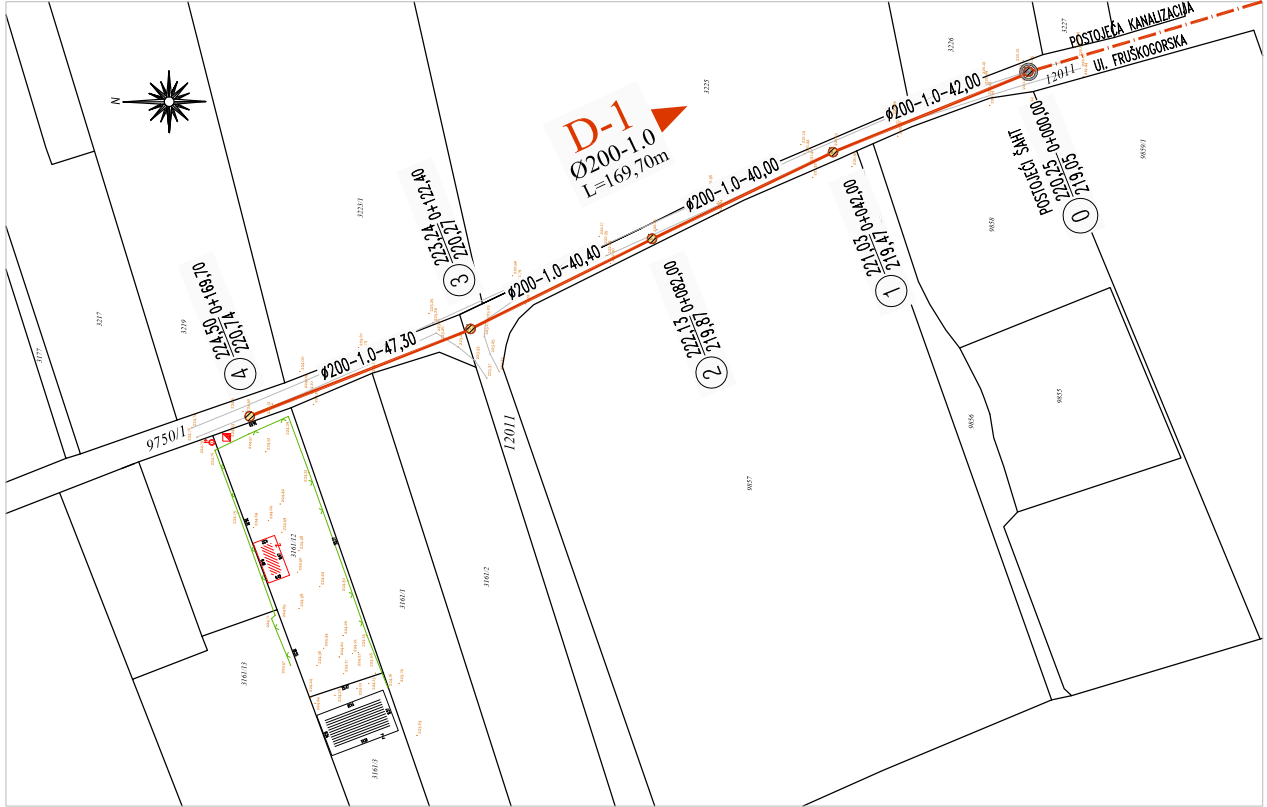
Обрадила


Неда Марђелošки, дипл.инж.грађ.



Директор


Снежана Баћац, дипл.хемичар



Saht	Y	X	KT
0-PS	7 410 558,05	4 996 751,63	220,25
1	7 410 542,08	4 996 790,47	221,03
2	7 410 524,81	4 996 826,52	222,13
3	7 410 506,88	4 949 862,54	223,24
4	7 410 491,52	4 996 901,16	224,30

NAPOMENA: Izvođač je dužan da pre iskopa, ručnim iskopom ("slicovanjem") otkrije sva mesta ukrištanja kanalizacije sa drugim podzemnim instalacijama, kako ona koja su u projektu, tako i sva druga na koja mu ukaže vlasnik instalacije, kome je dužan da se obrati.



Investitor: **OPSTINA IRIG, Vojvode Putnika 1, Irig**
 Objekat: **DOGRADNJA KANALIZACIONE MREŽE OTPADNIH VODA U ULICI FRUŠKOGORSKA U IRIGU**

Deci projekat: **IDR 3- HIDROTEHNIČKI PROJEKAT** k.o. 12011.9750/1 k.o. Irig
 Mesto gradnje: **OPSTINA IRIG, Vojvode Putnika 1, Irig**
 Broj: **2-08/18**
 Datum: **VIII/2018**
 Razmera: **1:1000**

SITUACIJA

Odgovorni Projektant: **Slobodan Negovanović, dipl.ing.gradj.**
 Razradar: **Slobodan Negovanović, dipl.ing.gradj.**

1

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
Број: 337-07/24-3
Датум: 09.07.2024. 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 24.06.2024. године Инвеститора "РАДЕКА ИНВЕСТ" Д.О.О. Нови Сад из Петроварадина, Алибеговац број 102, за израду Урбанистичког пројекта са архитектонском разрадом парцела број 3227, 3228/1 и 3228/2 К.О. Ириг у Иригу у улици Фрушкогорској, утврђује следеће

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ
ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА
АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ПАРЦЕЛА БРОЈ 3227,
3228/1 И 3228/2 К.О. ИРИГ У ИРИГУ У УЛИЦИ
ФРУШКОГОРСКОЈ**

Предметна локација је ситуирана у грађевинском али периферном подручју (северном делу) насеља Ириг на катастарским парцелама 3227, 3228/1 и 3228/2 К.О. Ири у улици Фрушкогорској, потес Турско брдо. Укупна површина неизграђене парцеле је 7753 m².

Урбанистичким пројектом је предвиђена изградња стамбеног комплекса у оквиру кога је планирано 17 породичних стамбених објеката (приземних) бруто површине 110 m² на парцелама од око 400 m² у наспрамном низу са заједничком интерном саобраћајницом ширине око 5 метара која се завршава простором за одлагање смећа (димензија 10x17 m) и централним тргом. Стамбени објекти су слободностојећи са грађевинском линијом повученом 3 метра у односу на предвиђену уличну регулацију парцеле.

Приликом извођење земљаних радова на изградњи објеката и инфраструктурних прикључака обавезан је археолошки надзор.

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

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

-ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за

заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у 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:

- "РАДЕКА ИНВЕСТ" Д.О.О. Нови Сад из Петроварадина, Алибеговац број 102;
- документацији;
- архиви.