



Investitor:

"W HILLS" DOO

ul. Vidikovački venac br. 10, Rakovica

Vrsta dokumentacije:

URBANISTIČKI PROJEKAT

Urbanističko arhitektonske razrade katastarske parcele br. 2698/1, KO Vrdnik
za izgradnju Poslovno turističko-ugostiteljskog objekta - APART HOTEL (Su+P+2+Ps),
ul. Dositeja Obradovića bb, Vrdnik

Projektant:

Tamara Pavlović PR, Biro za projektovanje i inženjering mARHi,
Olge Petrov 27, 21000 Novi Sad

Odgovorno lice projektanta :

Tamara Pavlović, direktor

Pečat:



Potpis:

Odgovorni urbanista:

dr Vladimir Dragičević, mast. inž. arh.

Broj licence:

200 1217 10

Pečat:



Potpis:

Broj projekta:

E 579/24-UP

Mesto i datum:

Novi Sad, Septembar 2024. god



mARHi, Biro za projektovanje i inženjering, Olge Petrov 27, 21000 Novi Sad

Telefon: +381.63.513952, email: marhibiro@gmail.com

OPŠTI PODACI:

Naziv dokumentacije:	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE KATASTARSKE PARCELE BR. 2698/1, KO VRDNIK - ZA IZGRADNJU POSLOVNO TURISTIČKO-UGOSTITELJSKOG OBJEKTA - APART HOTEL (SU+P+2+PS), UL. DOSITEJA OBRADOVIĆA BB, VRDNIK
Naručilac:	"W HILLS" DOO ul. Vidikovački venac br. 10, Rakovica
Investitor: (pun naziv)	"W HILLS" DOO ul. Vidikovački venac br. 10, Rakovica
Obrađivač:	Biro za projektovanje i inženjering mARHi, Olge Petrov 27, 21000 Novi Sad
Broj projekta:	E 579/24-UP
Direktor:	Tamara Pavlović
Odgovorni urbanista:	dr Vladimir Dragičević, mast.inž.arh.
Stručni tim:	Mirko Pavlović, dipl.inž.arh.
Grafička obrada:	dr Vladimir Dragičević, mast.inž.arh. Mirko Pavlović, dipl.inž.arh.
Datum:	septembar 2024.god.

OPŠTA DOKUMENTACIJA

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

TEKSTUALNADOKUMENTACIJA

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

13. Tehnički opis objekata i faznost izgradnje

14. Opšte odredbe

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1. Izvod iz Plana detaljne regulacije R=1:1000
 2. Katastarsko-topografski plan R=1:250
 3. Regulaciono i nivelaciono rešenje lokacije, R=1:250
 4. Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu, R=1:250
- IDEJNO REŠENJE OBJEKATA – IDR

OSTALA DOKUMENTACIJA

- Katastarsko-topografski plan, izrađen od strane “VD-Geo” Ruma
- Prepis lista nepokretnosti

PRETHODNO PRIBAVLJENI USLOVI I SAGLASNOSTI

- Uslovi “Elektrodistribucija Srbije”, Ogranak elektrodistribucija Ruma broj 88.1.1.0.-D-07.17-241226-24
- Uslovi JP „Vodovod“ Ruma broj 1157/1 od 13.6.2024.
- Uslovi Zavoda za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica broj 279-04/24-3.
- MUP, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Sremskoj Mitrovici, broj 217-3908/24.
- Telekom Srbija AD, broj D210-223141/1-2024
- JP „Komunalac“ Irig broj 1507 od 5.7.2024.
- Uslovi JP „Srbijagas“ broj 06-01/2064 od 26.6.2024.

OPŠTA DOKUMENTACIJA

OPŠTA DOKUMENTACIJA

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



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000186009397

Регистар привредних субјеката
БП 36363/2021

Дана, 06.04.2021. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019), одлучујући о регистрационој пријави промене података код TAMARA PAVLOVIĆ PR, BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING MARHI, NOVI SAD, са матичним/регистарским бројем: 61195980, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Тамара Павловић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

**TAMARA PAVLOVIĆ PR, BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING MARHI, NOVI
SAD**

Регистарски/матични број: 61195980

и то следећа промена:

- **Промена пословног седишта:**

Брише се:

Седиште: ДУШАНА ДАНИЛОВИЋА 5, спрат I, стан 114, НОВИ САД, Србија

Уписује се:

Седиште: ОЛГЕ ПЕТРОВ 27, спрат VII, стан 706, НОВИ САД, Србија

Број и назив поште: 21000 Нови Сад

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 02.04.2021. године регистрациону пријаву промене података број БП 36363/2021 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре,

Страна 1 од 2

Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

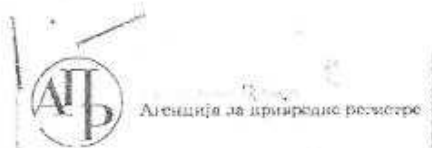
Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020 и 11/2021).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



АБР - Регистар привредних субјеката



5000033327544

Број БИ 78764/2010

Датум 25.06.2010 године
Београд

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4. Закона о агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС бр. 55/04 и 111/09), чл. 23. став 2. и чл. 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр. 55/04 и 61/05), решавајући по поднетој јединственој регистрационој пријави за регистрацију предузетника, поднетој од стране:

Име и презиме: Тамара Павловић
ЈМБГ: 0306977805033

доноси:

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца јединствене регистрационе пријаве. У Регистар привредних субјеката региструје се **предузетник**:

Оснивач-предузетник:

Име и презиме: Тамара Павловић
ЈМБГ: 0306977805033
Адреса: Душана Даниловића 5, спрат 1, стан 114, Нови Сад - град, Србија

Пуно пословно име предузетника:

**TAMARA PAVLOVIĆ PR,
BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING MARIИ,
NOVI SAD, DUŠANA DANILOVIĆA 5/114**

Назив: **MARIИ**

Пословно седиште: Душана Даниловића 5, спрат 1, стан 114, Нови Сад - град, Србија

Регистарски број/Матични број: **61195980**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **106684843**

Почетак обављања делатности: **25.06.2010 године**
Претежна делатност: **74202** - Пројектовање грађевинских и других објеката
Облик обављања делатности: **самосталан**

Страна 1 од 2

Предузетник се региструје на: неодређено време

Контакт подаци:

Телефон : +381 (0)21 402548

Факс: +381 (0)21 402548

Е-пошта: marhi@beotel.net

Образложење

Решавајући по поднетој јединственој регистрационој пријави за регистрацију оснивања и упис у јединствени регистар пореских обвезника, предузетника TAMARA PAVLOVIĆ PR. BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING MARHI, NOVI SAD, DUŠANA DANILOVIĆA 5/1/114, БИ 78764/2010 од 22.06.2010 -год., с обзиром да су испуњени услови из члана 22. Закона о регистрацији привредних субјеката и члана 26. Закона о пореском поступку и пореској администрацији (Сл. гласник РС бр. 80/02..20/09), Регистратор је одлучио као у диспозитиву.

Висина накнаде за регистрацију у износу од 1.000,00 динара одређена је у складу са одлуком о накнадама за регистрацију и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре у поступку вођења Регистра привредних субјеката и Регистра јавних гласила (Службени гласник РС број 21/2010).

Поука о правном леку:

Против овог решења може се изјавити жалба Министру надлежном за послове привреде РС, у року од 8 дана од дана пријема решења, а преко Агенције за привредне регистре:



РЕГИСТРАТОР

Милadin Милић

ОБАВЕШТЕЊЕ:

Регистарски број обвезника плаћања доприноса Фонда ПИО: 3227689696

Страна 2 од 2

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji objekata (Sl. glasnik Republike Srbije br.72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13 – odluka US, 50/2013 – odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/14 i 145/14, 83/18, 31/19 i 37/19 - dr. Zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta (Sl. glasnik Republike Srbije br.96/2023) donosim sledeće:

REŠENJE

O određivanju odgovornog urbaniste za izradu urbanističke dokumentacije:

URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE KATASTARSKE PARCELE BR. 2698/1, KO VRDNIK ZA IZGRADNJU POSLOVNO TURISTIČKO UGOSTITELJSKOG OBJEKTA - APART HOTEL (SU+P+2+PS), UL. DOSITEJA OBRADOVIĆA BB, VRDNIK

INVESTITOR:	"W HILLS" DOO ul. Vidikovački venac br. 10, Rakovica
LOKACIJA:	Katastarska parcela 2698/1, KO Vrdnik u Vrdniku

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

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

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

Direktor:



Tamara Pavlović



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 израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1217 10



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Штумарац
дипл. граф. 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 KATASTARSKE PARCELE BR. 2698/1, KO VRDNIK ZA IZGRADNJU POSLOVNO TURISTIČKO UGOSTITELJSKOG OBJEKTA - APART HOTEL (SU+P+2+PS), UL. DOSITEJA OBRADOVIĆA BB, VRDNIK izrađen u skladu sa važećom planskom dokumentacijom.

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

Broj licence: 200 12 17 10

Potpis i pečat:

V. Dragičević



Broj: E-2024/3

Mesto i datum: Novi Sad, Avgust 2024.godine

1. PREDMET I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet Urbanističkog projekta urbanističko-arhitektonske razrade katastarske parcele 2698/1 KO Vrdnik u Vrdniku je izgradnja Poslovno turističko-ugostiteljskog objekta – APART HOTELA kao i uređenje same parcele 2698/1 KO Vrdnik.

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

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 predmetne parcele. Urbanističkim projektom su bliže definisani uslovi za izgradnju, uslovi priključenja objekata na infrastrukturu, kao i uređenje parcele i idejno rešenje objekta na parceli.

Podnosioc zahteva za izradu Urbanističkog projekta, vlasnik parcela i investitor „W HILLS“ DOO, Ulica vidikovački venac br. 10, Rakovica.

2. PRAVNI OSNOV

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

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta je:

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

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

3. PLANSKI OSNOV

Urbanistički projekat izrađen je u skladu sa odredbama i smernicama utvrđenim planskom dokumentacijom – **Plan detaljne regulacije "Staza zdravlja" u KO Vrdnik** ("Službeni list opština Srema" br. 13/2014 i 8/2018, u daljem tekstu PDR).

4. USLOVI IZGRADNJE DATI PLANSKIM DOKUMENTOM

Plan detaljne regulacije "Staza zdravlja" u KO Vrdnik je definisao obuhvaćeni prostor kao zonu stanovanja u kojoj važe sledeći uslovi izgradnje;

Prema tekstualnom delu Prostornog plana opštine Irig:

- u poglavlju „II Planska rešenja prostornog razvoja“, u tački „1. Opis i određenje namena prostora“, u podtački „1.4. Građevinsko zemljište“, u podpodtački „1.4.1. Građevinsko zemljište u građevinskom području naselja“ utvrđeno je sledeće:

„Za Irig, centar opštine, Vrdnik i Jazak, na snazi su urbanistički planovi sa kojima je definisano građevinsko zemljište u njihovim građevinskim područjima, a građevinska područja naselja: Velika Remeta, Grgeteg, Dobrodol, Krušedol Prnjavor, Krušedol Selo, Mala Remeta, Neradin, Rivica i Šatrinci, su ovim Planom razrađena sa uređajnim osnovama sela.“

- u poglavlju IV „Pravila građenja“, u tački 1. „Opšta pravila građenja“, se navodi: „Opšta pravila građenja, koja važe za sve celine i zone u obuhvatu Plana, su sledeća:

- Pri projektovanju konstrukcije objekta visokogradnje pridržavati se normativa definisanih Pravilnikom za građevinske konstrukcije („Službeni glasnik RS“, broj 89/18, 52/20 i 122/20), za izgradnju objekata na seizmičkom području za VII“ „stepen intenziteta prema EMS-98.“

- „Za potrebe projektovanja i izgradnje objekata, a radi definisanja inženjerskogeoloških-geotehničkih uslova izgradnje i/ili sanacije obavezno izvršiti primenjena inženjerskogeološka-geotehnička istraživanja.
- Sprovoditi mere i uslove zaštite prirodnih i radom stvorenih vrednosti životne sredine u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine“.
- Ukoliko se pre ili u toku izvođenja građevinskih i drugih radova“ „naiđe na arheološko nalazište ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah prekine radove i o tome obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica i da preduzme mere da se nalazi ne unište ili oštete i da se sačuvaju na mestu i u položaju u kome su otkriveni.
- Za sve radove na objektima i lokalitetima koji podležu merama zaštite na osnovu Zakona o kulturnim dobrima obaveza je investitora da pribavi uslove i saglasnost nadležnog zavoda za zaštitu spomenika kulture.
- Ukoliko se u toku radova naiđe na geološka i paleontološka dokumenta (fosili, minerali, kristali i dr.), a koja bi mogla predstavljati zaštićenu prirodnu vrednost, nalazač je dužan da to prijavi nadležnom Ministarstvu u roku od osam dana od dana pronalaska i da preduzme mere njihove zaštite od uništenja, oštećivanja ili krađe.
- Pri projektovanju i građenju obavezno se pridržavati odredbi Zakona o zaštiti od požara.“
- „Objekat visokogradnje u zavisnosti od vrste i namene, mora biti projektovan, izgrađen, korišćen i održavan na način kojim se obezbeđuju propisana energetska svojstva.“
- „Pri građenju stambenih objekata pridržavati se Pravilnika o minimalnim tehničkim uslovima za izgradnju stanova („Službeni list SFRJ“, broj 45/67) i Pravilnika o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova („Službeni glasnik RS“, broj 58/12, 74/15 i 82/15). Za ostale objekte pridržavati se odredbi tehničkih propisa i uslova koji konkretnu oblast regulišu.“
- „Na svakoj građevinskoj parceli obezbediti prostor za postavljanje kontejnera (kanti) za komunalni otpad. Betonirani prostor za kontejnere na parceli locirati tako da se omogući lak pristup komunalne službe, a u skladu sa uslovima zaštite životne sredine. Za otpad nastao u toku tehnološkog procesa proizvodnje obezbediti prostor u skladu sa važećim propisima za prikupljanje istog.“

Prema Planu generalne regulacije naselja Vrdnik:

Prema grafičkom delu Plana generalne regulacije naselja Vrdnik, katastarska parcela broj 2698/1 KO Vrdnik se nalazi:

- u zoni stanovanja - porodično stanovanje;
- uz ulični koridor pristupne naseljske saobraćajnice;
- u zoni potencijanog klizišta.

Prema Tekstualnom delu Plana generalne regulacije naselja Vrdnik:

- u poglavlju „I Pravila uređenja“, tačka „9. Opšti i posebni uslovi i mere zaštite prirodnog i kulturnog nasleđa, životne sredine i života i zdravlja ljudi“, podtačka „9.4. Zaštita života i zdravlja ljudi“, pododtačka „9.4.1. Uslovi zaštite od elementarnih nepogoda“ se navodi:

„Zaštita od klizišta:

- Na prikazanim zonama potencijalnih klizišta “ „(ako nisu evidentirana) moguća je gradnja uz prethodno ispitivanje geomehanike tla (izraditi elaborat nosivosti zemljišta) u cilju evidentiranja klizišta;

- Na delovima teritorije gde su evidentirana klizišta, zabranjuje se svaka gradnja objekata ili bilo kakva aktivnost koja bi u slučajevima trusnog pomeranja tla mogla da doprinese uvećanju štetnih efekata.

- u poglavlju „I Pravila uređenja“, tačka „12. Sprovođenje i realizacija Plana“, podtačka „12.1. Urbanističke celine za koje se obavezno donosi plan detaljne regulacije“, se navodi: „Takođe, PDR će se raditi ukoliko se ukažu potreba za razgraničenjem površina javne namene od ostalih površina, kao što je proširenje uličnih koridora ili formiranje novih, u okviru kojih će se razrešiti i nove trase komunalne infrastrukture.“

Prema Planu detaljne regulacije „Staze zdravlja“ u K.O. Vrdnik:

Prema grafičkom delu Plana detaljne regulacije „Staze zdravlja“ u K.O. Vrdnik, katastarska parcela broj 2698/1 KO Vrdnik se nalazi:

- u zoni porodičnog stanovanje;
- uz koridor „Staze zdravlja“;
- u zoni klizišta.

Prema Tekstualnom delu Plana detaljne regulacije „Staze zdravlja“ u K.O. Vrdnik, u poglavlju „II Planski deo“, tačka „3. Pravila građenja“, podtačka „3.2. Pravila građenja na ostalim površinama“, podpodtačka „3.2.1. Zona porodičnog stanovanja“, se navodi:

Vrsta i namena objekata

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

Poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti u zoni stanovanja su iz oblasti: trgovine na malo, proizvodnog i uslužnog zanatstva, ugostiteljstva, turizma, sporta i rekreacije, kao i uslužnih delatnosti iz oblasti obrazovanja, zdravstva, socijalne zaštite i brige o deci i starim osobama, kulture, delatnosti verskih organizacija i dr., ako su obezbeđeni uslovi zaštite životne sredine.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 porodičnog stanovanja je maksimalno 50%.
- U okviru parcele obezbediti minimalno 30% zelenih površina.“

Najveća dozvoljena spratnost objekata

U zoni porodičnog stanovanja dozvoljena spratnost i visina objekata je:

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

- Samostalni poslovni objekat je spratnosti maks. P+2+Pk”

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

- kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta

- kota prizemlja može biti najviše 1,2 m viša od kote nivelete javnog ili pristupnog puta

- visoko prizemlje podrazumeva deo objekta nad suterenom, kota poda je maks. 2,2 m od planirane kote uličnog trotoara.“

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

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

„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.

„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.

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

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

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

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.“

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.

Arhitektonsko i estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekata

Spoljni izgled objekta, oblik krova, izgled ograde, primenjeni materijali, boje i drugi elementi utvrđuju se projektnom dokumentacijom“.

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

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

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

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

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

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 прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 м до дубине од 2,6 м испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 м,
- шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 м.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (ређење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или једноводни кров са падом у сопствено двориште). Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

На зиду који је lociran на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета од 1,8 м, површине до 0,8 м².

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголу, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.

Prema Tekstualnom delu Plana detaljne regulacije „Staze zdravlja“ u K.O. Vrdnik, u poglavlju „II Planski deo“, tačka „4. Uslovi i mere za realizaciju Plana“, se navodi:

Sprovođenje Izmena i dopuna Plana vršiće se:

2. izradom urbanističkog projekta za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije u zoni sporta i rekreacije, za čisto poslovanje u okviru zone stanovanja.

5. GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

Područje koje obuhvata Urbanistički projekat čini katastarska parcela 2698/1 KO Vrdnik u sklopu грађевинског подручја насеља Vrdnik.

Predmetni prostor graniči sa sledećim kat. parcelama:

- sa severne strane sa k.p. 2699/1;
- sa zapadne strane sa k.p. 2696/2, 2696/4 i 2698/3;
- sa južne strane sa k.p. 2702/1;
- sa istočne strane k.p. 2698/2;

Podaci o katastarskoj parceli:

Broj parcele	Katastarska opština	Vrsta zemljišta	površina		
			ha	a	m ²
2698/1	Vrdnik	zemljište u građevinskom području	00	10	27
Ukupna površina predmetnih parcela			00	10	27

Tabela 1. Podaci preuzeti iz Izvoda iz lista nepokretnosti

Prostor parcele je nepravilnog višegaonog oblika, neravan, u znatnom padu od zapada ka istoku. Prosečna kota parcele iznosi oko +222,00mNV. Kolski pristup parceli je preko parcela 2698/2, 2701/2 i 2701/5 na kojima se nalazi javni put, sa istočne strane lokacije. Na parceli ne postoje zatečeni izgrađeni objekti. Parcela je trenutno neuređena i sam prostor parcele su neodržavan i zapušten.

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

6. POSTOJEĆE STANJE

Parcela 2698/1 KO Vrdnik u Vrdniku se nalazi u KO Vrdnik u sklopu građevinskog područja naselja Vrdnik u području porodičnog stanovanja.

Parcela je naglašenog nepravilnog oblika, neuređena i na njoj trenutno nema izgrađenih objekata. Parcela je infrastrukturno neopremljena.

Sa istočne strane parcele se nalazi pristupna saobraćajnica Ulica Dositeja Obradovića na katastarskim parcelama 2698/2, 2701/2 i 2701/5 KO Vrdnik a sa zapadne strane parcela manjim frontom ima izlaz na pristupnu saobraćajnicu – površinu javne namene.

7. URBANISTIČKO REŠENJE – USLOVI IZGRADNJE

Prema važećoj planskoj dokumentaciji (Plan detaljne regulacije "Staza zdravlja" u KO Vrdnik, "Službeni list opština Srema" br. 13/2014 i 8/2018), predmetna katastarska parcela se

nalaze u građevinskom području naselja Vrdnik u području porodičnog stanovanja. Urbanistički koncept predviđa izgradnju Poslovno turističko-ugostiteljskog objekta – APART HOTELA spratnosti Su+P+2+Ps.

Objekat je koncipiran kao slobodnostojeći i orijentisan je ka površini javne namene istočno od parcele – Ulica Dositeja Obradoviće, sa koje su planirani kolski i glavni pešački prilaz objektu. Konfiguracija terena je iskorišćena za formiranje sekundarnog kolskog prilaza objektu preko krovne pasarele – mosta koji asocira na rudarsku istoriju prošlost Vrdnika, sa zapadne strane.

Poslovni objekat je razuđene konfiguracije sa naglašanom fenestracijom i upotrebom različitih materijala na fasadi kao glavnim oblikovnim motivom na urbanom nivou.

7.1. Planirana namena

U sklopu objekta su planirani poslovni apartmani, na I i II spratu je 7, na povučenom spratu 5 a na nivou prizemlja je pored doručkovaonice projektovano 5 poslovnih apartmana. Ukupan broj poslovnih apartmana je 24.

Suteren objekat je projektovan kao nezavisna garaža kojoj se pristupa preko dvorišnog prolaza širine min. 3m. Garaža sa svojih 11 mesta za parkiranje spada u kategoriju "male garaže" prema "Pravilniku o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija". U delu dvorišta u dnu parcele, koje je u nivou suterena, predviđeno je parkiranje na obeleženim parking mestima za ukupno 7 vozila. Na parceli je omogućeno parkiranje za ukupno 18 vozila. U zgradi je projektovano približno 1227m² korisnog prostora u vidu poslovnih apartmana i doručkovaonice.

7.2. Položaj objekta na parceli

Poslovni turističko-ugostiteljski objekat je postavljen kao slobodnostojeći, na udaljenosti 3,0m od regulacione linije Ulice Dositeja Obradovića. Od severne granice parcele i katastarske parcele 2699/1 objekat je udaljen 2,3m a od južne 3,0m (katastarska parcela 2702/1).

7.3. Nivelaciono i regulaciono rešenje

7.3.1 Regulacija

Parcela 2698/1 je orijentisana na istok ka površini javne namene, parcelama puta 2698/2, 2701/2 i 2701/5 KO Vrdnik sa planiranom građevinskom linijom (linija do koje se gradi – izvode radovi) na udaljenosti 3,0m. Objekat je slobodnostojećeg tipa.

U smislu visinske regulacije, objekat je spratnosti Su+P+2+Ps, visina venca je +12,80m a samog objekta +16,20m.

7.3.2 Nivelacija

Sam urbanistički koncept je proizašao iz specifične konfiguracije terena i visinske razlike od oko 16,0m između zapadne i istočne strane parcele. Ovo je omogućilo formiranje pasarele sa zapadne strane koji je možda i glavni funkcionalni i oblikovni motiv projekta.

Prostor u okviru parcelam je izrazito nepravilnog oblika, kos, u padu ka istoku i površini javne namene Ulice Dositeja Obradovića. Prosečna kota parcele iznosi oko +222,00 mNV. Čitavo urbanističko rešenje je uslovljeno ovakvim stanjem na terenu, od pozicioniranja objekta do planiranja pristupa i samog arhitektonskog koncepta objekta. 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 planiranog poslovnog turističko-ugostiteljskog objekta je Su+P+2+Ps, visina venca je +12,80m a samog objekta +16,20m.

7.5. Pristup lokaciji i rešenje parkiranja

Na predmetnu lokaciju se pristupa sa javnog puta Ulice Dositeja Obradovića (katastarske parcele 2698/2, 2701/2 i 2701/5 KO Vrdnik). Predviđen je kolski prilaz objektu odnosno suterenskoj garaži preko pristupne rampe, sa kolovoza pristupne naseljske saobraćajnice. U skladu sa uslovima nadležnog JP „Komunalac“ Irig broj 1507 od 5.7.2024, kroz izradu tehničke dokumentacije ispod kolskog prilaza biće predviđen betonski propust minimalnog prečnika \varnothing 400 mm.

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 samog objekta odnosno suterenske garaže, po principu 1 parking mesto na 70,0m² poslovnog prostora. Dimenzionisanje manipulativnih površina i samih parking mesta je u skladu sa potrebama kretanja putničkog automobila.

7.6. Način uređenja slobodnih i zelenih površina

Površine koje nisu pod objektima visokogradnje, pešačkim i manipulativnim površinama uređene su u parkovskom stilu. Slobodne zelene površine su zatravljene i popunjene visokim rastinjem. Ozelenjavanje prostora je u funkciji i ciljevima zaštite prirodnih vrednosti na način da je veliki procenat površine obuhvaćene projektom pod zelenilom. Planirano je kombinovanje drveća različitih visina (visoko, srednje visoko i nisko) sa 100

procentnim učešćem autohtonih vrsta i u skladu sa pedološkim, klimatskim i drugim uslovima lokaliteta kako bi se ostvario maksimalan efekat ozelenjavanja. Detaljnije mere ozelenjavanja će biti date kroz projektnu dokumentaciju odnosno Projekat ozelenjavanja ukoliko se u postupku izrade tehničke dokumentacije ukase potreba za tim.

Slobodne površine koje nisu ozelenjene, planirane su kao pešačke staze i platoi koji služe za odmor i kretanje. 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, ulična ograda će biti transparentna ograda do visine od 2,0. Vrata i kapije na uličnoj ogradi će se otvarati u okviru parcele investitora.

Prema susednim građevinskim parcelama, predmetna parcela će se ograditi 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.

8. NUMERIČKI POKAZATELJI:

Novoplanirani objekat se na osnovu svojih volumena i spratnosti uklapa u propisane urbanističke parametre, indeks zauzetosti i iskorišćenosti parcele propisane kroz Plan detaljne regulacije "Staza zdravlja" u KO Vrdnik, za ovu vrstu namene.

Ukupna površina prostora obuhvaćenog parcelom 2698/1 KO Vrdnik je 10a 27m².

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta – parcela 2698/1 KO Vrdnik u Vrdniku

Površina parcele (m ²)	1027
Površina pod objektima visokogradnje – bruto P prizemlja (m ²)	389,96
Ukupna bruto površina objekta (m ²)	1227,00
Popločane, manipulativne površine (m ²)	328,54
Zelene površine (m ²)	308,5
Indeks zauzetosti (%)	37,97
Indeks izgrađenosti	1,19
Zelene površine (%)	30
Broj parking mesta	18 (1 na 70m ²)

9.1. Saobraćajna infrastruktura:

U skladu sa uslovima nadležnog JP „Komunalac“ Irig broj 1507 od 5.7.2024, na predmetnu lokaciju se pristupa sa javnog puta Ulice Dositeja Obradovića (katastarske parcele 2698/2, 2701/2 i 2701/5 KO Vrdnik). Predviđen je kolski prilaz objektu odnosno suterenskoj garaži preko pristupne rampe, sa kolovoza pristupne naseljske saobraćajnice.

Prilazna rampa je dimenzionisana na način da se omogući pristup manjeg dostavnog vozila, sa kolovoza Ulice Dositeja Obradovića, ne zauzimajući površinu javne namene ispred susedne parcele. Na grafičkom prilogu broj 4. Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture sa predlozima priključaka na javnu mrežu je dato rešenje saobraćajnog priključka sa odgovarajućim tragovima krivih za merodavno vozilo.

9.2. Vodovodna i kanalizaciona infrastruktura:

9.2.1. Vodovod

U skladu sa uslovima JP „Vodovod“ Ruma broj 1157/1 od 13.6.2024, na predmetnoj lokaciji postoji stara vodovodna mreža (ø2") koja je ograničenog kapaciteta. Predviđeno je priključenje objekta na ovu mrežu, sa dimenzijom priključka ø3/4" sa nedovoljnom količinom vode za sanitarne i protivpožarne potrebe objekta.

Zbog svega navedenog, predviđena su dva rezervoara za vodu u okviru samog objekta preko kojih će se zadovoljiti porebe za sanitarnom i protivpožarnom vodom. Ovi rezervoari su smešteni na krovu objekta (bazen za hidrantsku mrežu) i u okviru sutrena (bazen za sanitarne potrebe).

9.2.2. Kanalizacija otpadnih voda

Na osnovu uslova JP „Vodovod“ Ruma broj 1157/1 od 13.6.2024, na predmetnoj lokaciji postoji izgrađna kanalizacija otpadnih voda o kojoj ne postoje tačni podaci. Položaj kanalizacije je utvrđen na osnovu katastarsko-topografskog plana i izlasaka na teren, pa je u skladu sa tim planiran priključak objekta preko PVC cevi do ulične fekalne kanalizacione mreže.

9.2.3. Atmosferska kanalizacija

Kako na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena javna atmosferska kanalizacija, atmosferske vode sa krova objekta i popločanih površina se odводе ka zelenim površinama na parceli 2698/1.

9.3. Elektroenergetska infrastruktura

U skladu sa uslovima "Elektrodistribucija Srbije", Ogranak elektrodistribucija Ruma, na predmetnoj lokaciji ne postoji elektroenergetska infrastruktura dovoljnog kapaciteta za potrebe izgradnje predmetnog poslovno turističko - ugostiteljskog objekta.

U skladu sa tim, potrebno je izgraditi dvostruki priključni 20kV vod i novu trafo stanicu 20/0,4kV, koja će biti smeštena u suterenskom delu objekta. Način priključenja objekta na trafu stanicu je preko KPK tipa EV-2P dimenzija 640x770x165 mm ili KPK tipa EV-1P (440x770x165mm), na spoljnoj fasadi objekta pored ulaza u objekat i postavljanjem mernog mesta tipa MOMM-9, MOMM-6 i MOMM-3.

Za protivpožarni priključak na fasadi objekta predvideće se mesto za posebnu KPK tipa EV-1P dimenzija 440x770x165mm i poliesterskog ormara mernog mesta tipa POMM-1 dimenzija 320x665x235mm.

9.4. Telekomunikaciona infrastruktura

U postupku izrade projekta ishodovani su uslovi Telekom Srbija AD, broj D210-223141/1-2024, na osnovu kojih je predviđeno priključenje objekta na telekomunikacionu mrežu. Predviđeno je polaganje TK kablova do najbližeg mesta priključenja sa montažnim oknom na parceli investitora u blizini površine javne namene.

9.5. Gasna infrastruktura

Pošto na predmetnoj lokaciji ne postoje uslovi za priključenje objekta na gasnu infrastrukturu tehničkom dokumentacijom je predviđeno korišćenje obnovljivih izvora energije – toplotne pumpe vazduh - vazduh smeštene na krovu objekta.

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 planskom dokumentu, izgradnja predmetnog objekta je moguća uz prethodno ispitivanje geomehanike tla (elaborat o geomehaničkim karakteristikama zemljišta) u cilju definisanja načina fundiranja objekta.

11.1. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara

U skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture iz Sremske Mitrovice, broj 297-04/24-3 od 23.5.2024. konstatovano je da se na predmetnoj parceli ne nalaze nepokretna materijalna i kulturna dobra.

Opšti uslovi i mere zaštite su sledeći:

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

11.2. Mere zaštite od požara

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

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

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

11.3. Procena uticaja na životnu sredinu i uslovi zaštite prirode

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

12. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

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

13. TEHNIČKI OPIS OBJEKATA I FAZNOST GRADNJE

I. NAPOMENE

Polazne osnove i izvori podataka na osnovu kojih je urađena ova projektna dokumentacija su:

- Geodetski snimak - katastarsko topografska podloga,
- Projektni zadatak investitora
- Planska dokumentacija

Ova projektno tehnička dokumentacija izrađuje se za potrebe izgradnje za Poslovni turističko-ugostiteljski objekat - APART HOTEL (Su+P+2+Ps) u ul. Dositeja Obradovića bb, Vrdnik, parc. br. 2698/1 KO Vrdnik.

II. POSTOJEĆE STANJE

Na predmetnij parceli br. 2698/1, KO Vrdnik, ne postoje izgrađeni objekti.

III. LOKACIJA

Objekat je lociran na parc. br. 2698/1, KO Vrdnik u ul. Dositeja Obradovića bb, Vrdnik. Parcela je nepravilnog oblika, površine 1027m², sa razlikama u apsolutnim visinskim kotama terena od ~16m mereno od pristupa parceli iz ul. Dositeja Obradovića (istočna granica parcele) ka pristupu iz servisne ulice (zapadna granica parcele). Objekat je ka ulici Dositeja Obradovića

postavljen na građevinsku liniju koja je za 3m uvučena u odnosu na regulacionu, sa promenljivim gabaritom, koji je u najširem delu 18m. Od severne granice parcele objekat je udaljen min. 2,3m a u delu u kom je planiran kolski pristup parceli udaljenje sa severa je 3m. Predmetni objekat je postavljen na 3m od južne i jugo-zapadne granice parcele.

Imajući u vidu pomenute razlike u visinama terena, projektovana je nenatkrivena pasarela (konstruktivno planirana kao prostorna čelična rešetka), preko koje je omogućen pristup iz servisne ulica na krov Apart hotela, kao dodatni pešački prilaz objektu.

Objekat se nalazi u II klimatskoj zoni u VIII seizmičkoj zoni.

IV. OBJEKAT – KOJI JE PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Objekat koji je predmet tehničke dokumentacije projektovan je na osnovu zahteva investitora definisanih projektnim zadatkom kao pred postavkom za definisanje arhitektonsko građevinskog rešenja sa jedne strane i važećih planskih dokumenata, zakona, pravilnika, standarda i pravila struke sa druge strane. Kroz projektovanje ovog objekta vodilo se računa o zadovoljenju osnovnih potreba korisnika ali i ambijentalnom uklapanju u užu i širu urbanistički kontekst. Težilo se unapređenju minimalnih zahteva kroz poboljšanje toplotnog komfora, akustičnog i na kraju i vizuelnog komfora korisnika. Posebna pažnja posvećena je energetske efikasnosti objekta u eksploataciji.

Energetska efikasnost objekta ostvarena je uz ispunjenje minimalnih uslova komfora, kao i uz uslov da potrošnja energija za grejanje, hlađenje, ventilaciju, pripremu sanitarne tople vode i osvetljenje ne prelaze dozvoljene maksimalne vrednosti po m² definisanih Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada (sl. glasnik RS 61/2011). Još u fazi idejnog rešenja projektnom dokumentacijom proračunata je toplotna zaštita i gubici toplote prema poglavlju 3 gore navedenog pravilnika za sve elemente spoljnog omotača predmetnog objekta. Izvršen je proračun toplotne akumulativnosti ne transparentnih građevinskih elemenata objekta (spoljni zidovi, podovi itd.) za letnji period u skladu sa standardom SRPS U.J5.530 kao i proračun difuzije vodene pare za sve elemente koji se graniče sa negrejanim prostorom. Takođe ispunjeni su uslovi u pogledu najveće dozvoljene vrednosti koeficijenata prolaza toplote U_{max} za sve elemente spoljnog omotača objekta. **Energetski razred objekta je 'B'.**

Spoljni zidovi sastoje se od termobloka d=20 cm i kontaktnog toplotno izolacionog sistema koji ima najmanje karakteristike reakcije na požar B-s1,d1, prema SRPS EN 13501-1. Fasadni otvori na stanovima su zatvoreni kvalitetnom PVC stolarijom (sa višekomornim profilima) i zastakljeni niskoemisionim troslojnim termoizolacionim staklom sa ispunom od argona. Zasenčenje se ostvaruje roletnama. Ograde na lođama su delom pune –zidane i delom staklene.

Objekat je projektovan u sistemu skeletne armirano-betonske konstrukcije sa armiranobetonskim seizmičkim platnima za ukrućenje i međuspratnim AB tavanicama debljine 20 cm. Objekat će se fundirati na AB-temeljnoj ploči d=50 cm.

U suterenu objekta projektovana je nezavisna garaža kojoj se pristupa preko dvorišnog prolaza i rampe nagiba 12%, širine min. 3m. Garaža sa svojih 11 mesta za parkiranje spada u

kategoriju "male garaže" prema "Pravilniku o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija". Predviđena svetla visina garaže je 260cm. Vertikalna komunikacija obezbeđena je preko jednokrakog stepeništa ili preko putničkog lifta. Pored pomenute garaže, na nivou suterena je smešten i rezervoar, kapaciteta 5m³ za potrebe snabdevanja sanitarne mreže.

U suterenu je projektovana i trafostanica, dimenzija 3,1x4,85m. Prostor predviđen za trafostanicu se nalazi na uglu objekta sa dva spoljašnja zida, jedan od armiranog betona, drugi od termobloka. Predviđena vrata za pristup su metalna, eloksirana, sa rešetkama za ventilaciju u gornjoj i donjoj zoni i otvaraju se prema spolja. Unutrašnji zidovi, prema garaži su od termobloka debljine d=25cm. Ploča iznad trafostanice je od armiranog betona, debljine 20cm. Unutar trafostanice između prostora za smeštaj postrojenja niskog napona i transformatora je predviđena pregrada visine 2m izrađena od tegljene žice sa otvorima 5x5 cm. Prema postojećoj ulici su predviđene pvc cevi za uvođenje kablova u trafo stanicu.

U delu dvorišta u dnu parcele, koje je u nivou suterena, predviđeno je parkiranje na obeleženim parking mestima za ukupno 7 vozila. Na parceli je omogućeno parkiranje **za ukupno 18 vozila**. U zgradi je projektovano približno 1227m² korisnog prostora u vidu poslovnih apartmana i doručkovaonice. **Ovim su se zadovoljili uslovi da se za svakih 70m² poslovnog prostora obezbedi jedno parking mesto, te se može zaključiti da je projektovan dovoljan broj parking mesta.** Takođe, s obzirom da je planirano 24 poslovna apartmana, prema 'pravilniku o standardima za kategorizaciju ugostiteljskih objekata', broj parking mesta koji je obezbeđen prema broju smeštajnih jedica je u odnosu 1:2, čime je zadovoljena kategorija apart hotela sa 5*.

Poslovnom objektu pristupa se iz dvorišta, sa južne strane. Apartmanima na spratovima pristupa se preko jednokrakog stepeništa i lifta. Predviđena svetla spratna visina na svim etažama je 290cm.

Na ravnom krovu je projektovana tehnička etaža sa pratećim prostorijama za smeštanje opreme za održavanje krova, hidrocel, RACK ormani kao i ostava za spremačicu. Takođe, planirana je neprohodna terasa sa bazenom od 36m³ koji bi se koristio kao rezervoar za potrebe snabdevanja hidrantske mreže. Ventilacija stepenišnog prostora planirana je preko otvora svetle površine ≥1m² koji se servisira sa podesta stepeništa poslednje etaže, otvoren sve vreme za potrebe odvođenja dima i toplote.

Broj poslovnih apartmana na I i II spratu je 7, na povučenom spratu 5 a na nivou prizemlja je pored doručkovaonice projektovano 5 poslovnih apartmana. Ukupan broj poslovnih apartmana je 24.

Unutrašnji zidovi su projektovani kao laki zidani od opekarskih blokova gde se posebno vodilo računa o termičkoj i zvučnoj izolovanosti svih prostorija naročito onih ka različitim korisnicima ili negrejanim prostorima unutar objekta gde je projektovan zid debljine 25cm.

Unutrašnji zidani zidovi i AB platna se malterišu produžnim malterom, gletuju i boje posnim bojama. Zidovi u sanitarnim čvorovima se oblažu do plafona keramičkim pločicama, a u kuhinjama i kuhinjskim nišama do visine 1,50 m.

Podovi u sobama, u apartmanima, su od lameliranog parketa- Tarkett, dok su u kuhinjama, sanitarnim čvorovima i lođama od keramičkih pločica I klase prema izboru projektanta.

Keramičke pločice su i na stepenišnim podestima i stepenicama. Unutrašnja stolarija je standardna drvena, sa duplo šperovanim krilima i bojena. Predviđena je veštačka ventilacija za sve prostorije koje nemaju prirodnu ventilaciju.

Grejanje je predviđeno preko obnovljivih izvora energije – toplotne pumpe vazduh-vazduh smeštene na krovu.

V. INSTALACIJE

Projektnom dokumentacijom obradiće se :

- Hidrotehničke instalacije - instalacije vodovoda i kanalizacije;
- Instalacije jake i slabe struje ,telefona, video interfona, antenska instalacija, kablovska televizija;
- Instalacije stabilnog sistema za dojavu požara;
- Instalacije gromobrana;
- Instalacije grejanja preko obnovljivih izvora energije – toplotna pumpa vazduh-vazduh.

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.

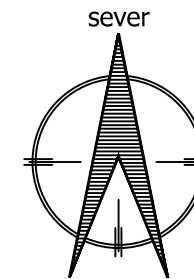


U Novom Sadu, septembar 2024. godine

SADRŽAJ GRAFIČKE DOKUMENTACIJE:

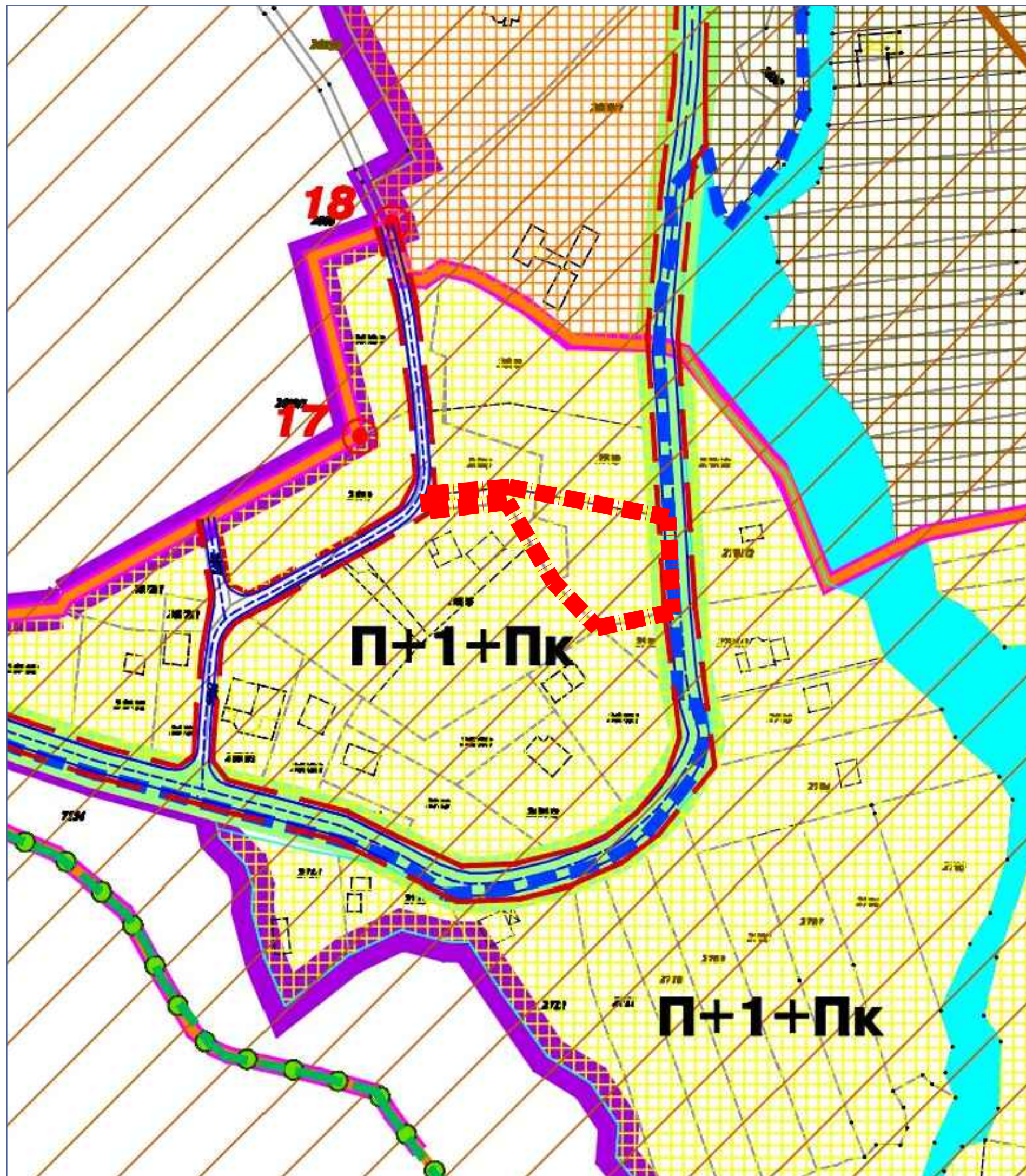
1. Izvod iz Plana detaljne regulacije R=1:1000
 2. Katastarsko-topografski plan R=1:250
 3. Regulaciono i nivelaciono rešenje lokacije, R=1:250
 4. Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu, R=1:250
- IDEJNO REŠENJE OBJEKATA – IDR

URBANISTIČKI PROJEKAT
URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT. PARCELE 2698/1 KO VRDNIK,
ZA IZGRADNJU POSLOVNOG TURISTIČKO
UGOSTITELJSKOG OBJEKTA Su+P+2+Ps



LEGENDA (PLAN NAMENE POVRŠINA I OBJEKATA):

-  ZONA PORODIČNOG STANOVANJA
-  ZONA VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA
-  ZONA SPORTA I REKREACIJE
-  POSTOJEĆI SPORTSKO-POSLOVNI KOMPLEKS
-  TURISTIČKO ZDRAVSTVENA ZONA
-  HOTELSKI KOMPLEKS
-  ZONA KUĆA ZA ODMOR I REKREACIJU
-  ZDRAVSTVENO-POSLOVNO-STAMBENI KOMPL.
-  ODMORIŠTA
-  ULIČNI KORIDOR PRISTUPNE SAOBRAĆAJNICE
-  KORIDOR POTOKA
-  GRANICA OBUHVATA UP-A



IZVOD IZ PLANA, 1:1000

INVESTITOR : "W HILLS" DOO
 Vidikovački venac 10, Rakovic

OBJEKAT: POSLOVNI TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT -
 APART HOTEL (Su+P+2+Ps)
 ul. Dositeja Obradovića bb,
 br. parc. 2698/1, KO Vrdnik

DOKUMENTACIJA: Urbanistički projekat

ODG. URBANISTA : 200 1217 10
 dr Vladimir Dragičević

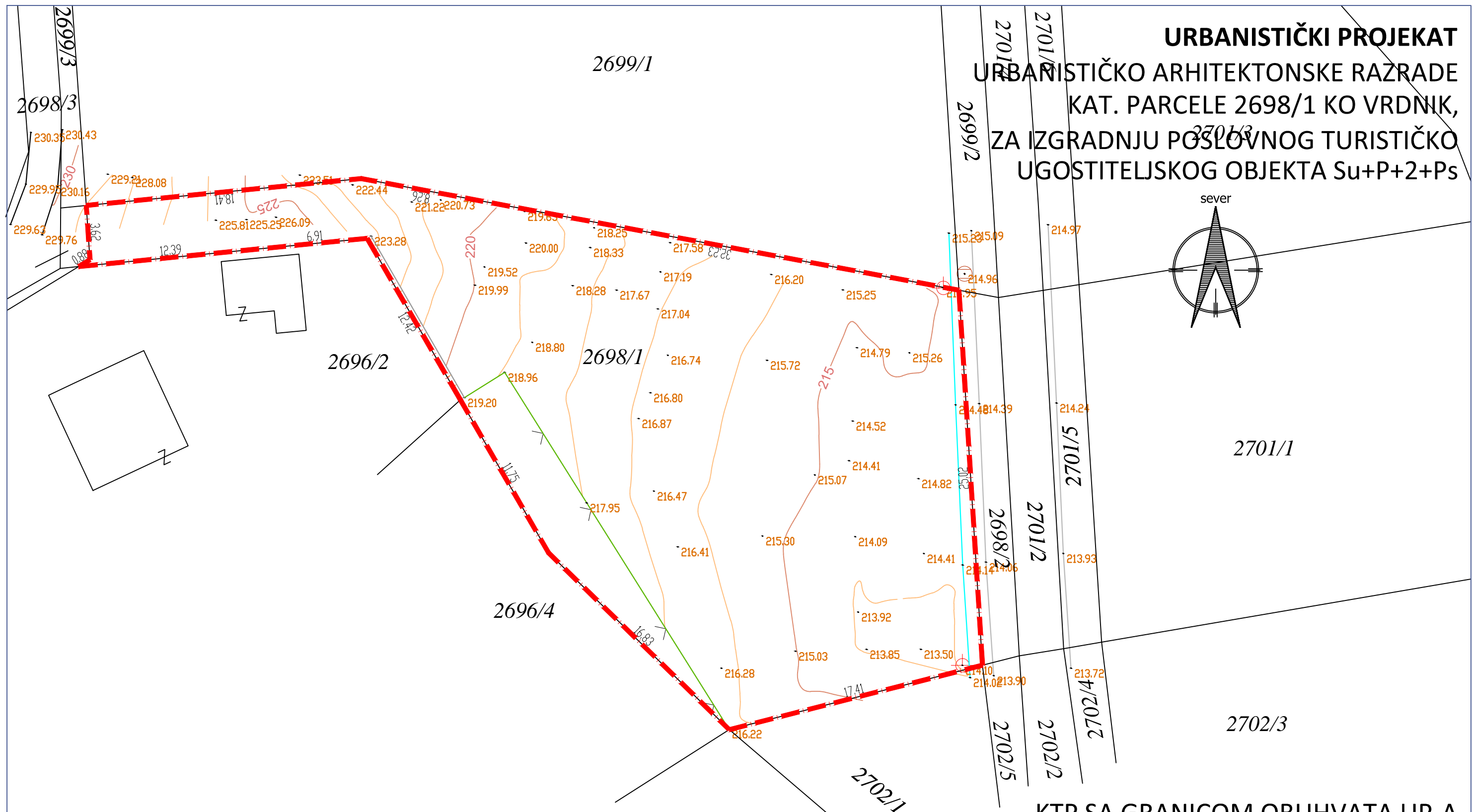
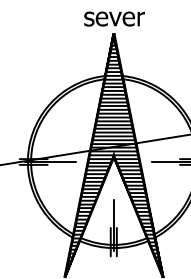
E - BR : 579/24-UP

DATUM : IX/2024

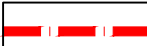
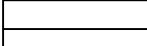
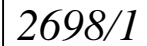


MARHI
 BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

LIST 01

URBANISTIČKI PROJEKAT
URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT. PARCELE 2698/1 KO VRDNIK,
ZA IZGRADNJU POSLOVNOG TURISTIČKO
UGOSTITELJSKOG OBJEKTA Su+P+2+Ps



LEGENDA:

-  GRANICA OBUHVATA UP-A
-  GRANICA PARCELE
-  OZNAKA PARCELE
-  VISINSKA KOTA
-  ŽIČANA OGRADA

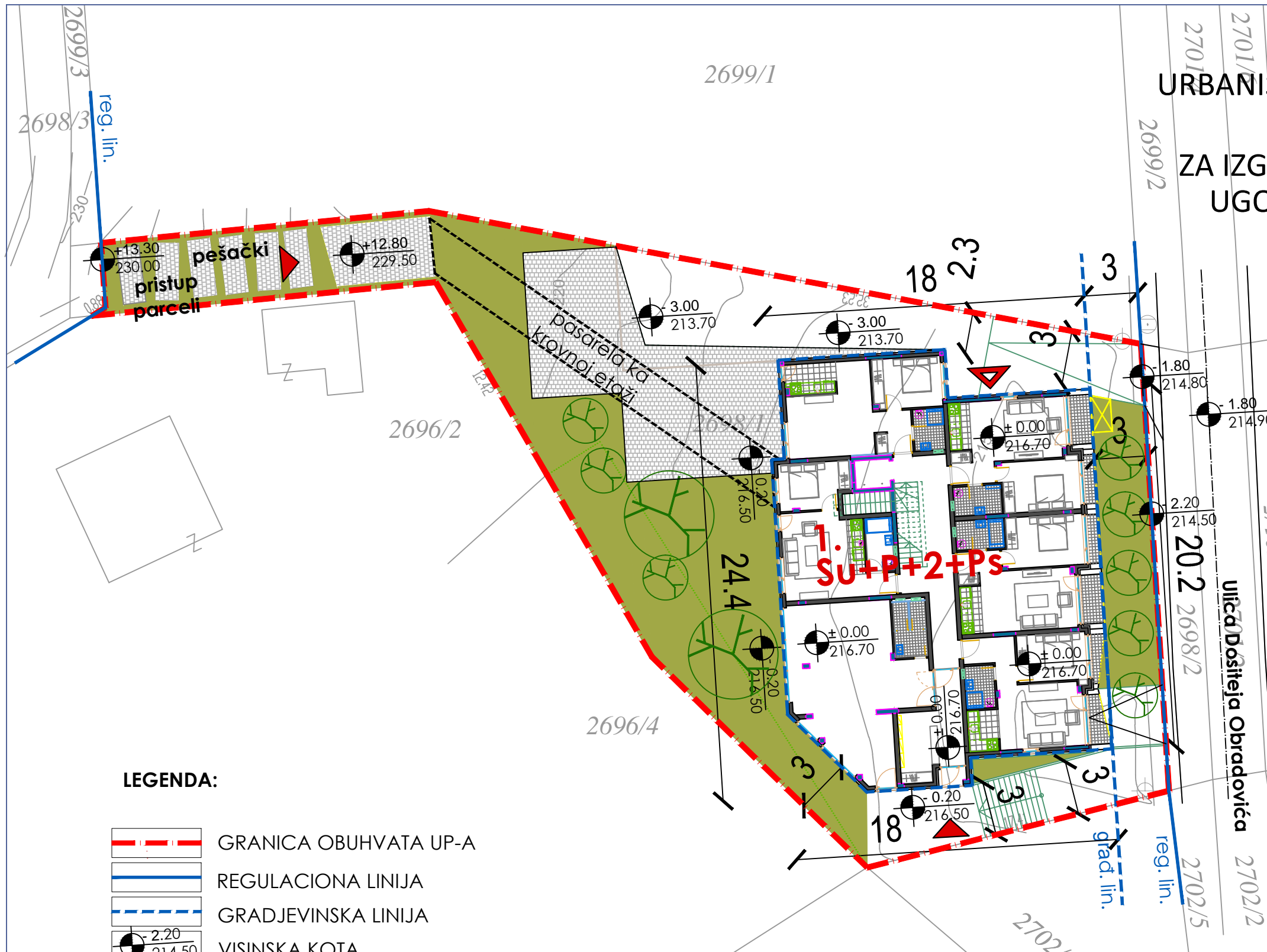
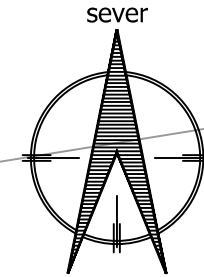
KTP SA GRANICOM OBUHVATA UP-A
1:250

INVESTITOR :	"W HILLS" DOO Vidikovački venac 10, Rakovic
OBJEKAT:	POSLOVNI TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT - APART HOTEL (Su+P+2+Ps) ul. Dositeja Obradovića bb, br. parc. 2698/1, KO Vrdnik
DOKUMENTACIJA:	Urbanistički projekat
ODG. URBANISTA :	200 1217 10 dr Vladimir Dragičević
E - BR :	579/24-UP
DATUM :	IX/2024



MARHI
BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT. PARCELE 2698/1 KO VRDNIK, ZA IZGRADNJU POSLOVNOG TURISTIČKO UGOSTITELJSKOG OBJEKTA Su+P+2+Ps



LEGENDA:

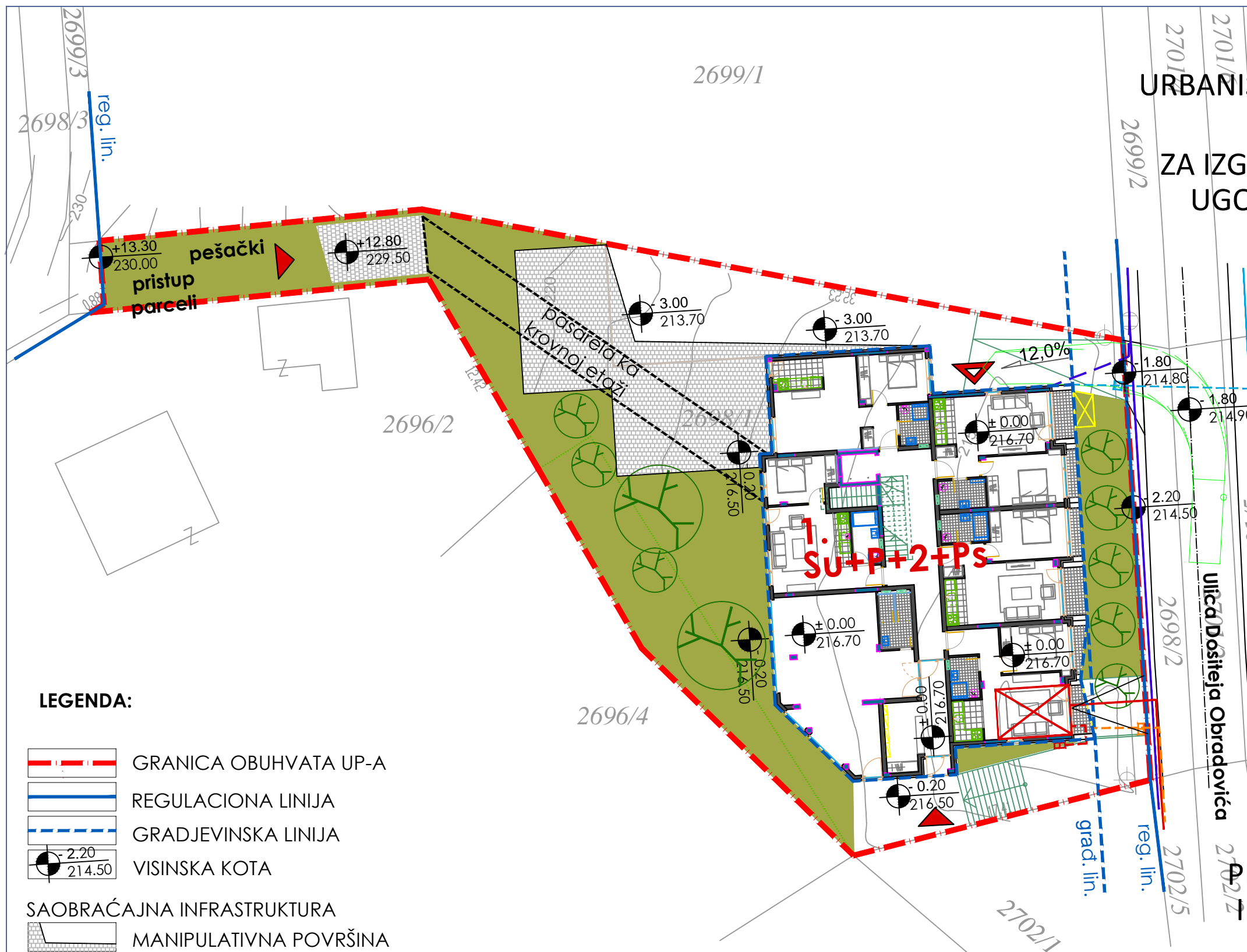
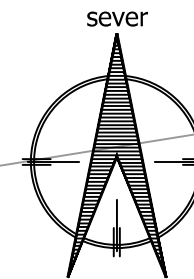
- GRANICA OBUHVATA UP-A
- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- VISINSKA KOTA
- ULAZ U OBJEKAT - PEŠAČKI
- ULAZ U OBJEKAT - KOLSKI
- POSLOVNI TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT Su+P+3+Ps
- MANIPULATIVNE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE
- POPLOČANE POVRŠINE
- PROSTOR ZA POSUDE KOMUNALNOG OTPADA

PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE 1:250

INVESTITOR :	"W HILLS" DOO Vidikovački venac 10, Rakovic
OBJEKAT:	POSLOVNI TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT - APART HOTEL (Su+P+2+Ps) ul. Dositeja Obradovića bb, br. parc. 2698/1, KO Vrdnik
DOKUMENTACIJA:	Urbanistički projekat
ODG. URBANISTA :	200 1217 10 dr Vladimir Dragičević
E - BR :	579/24-UP
DATUM :	IX/2024



URBANISTIČKI PROJEKAT
URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT. PARCELE 2698/1 KO VRDNIK,
ZA IZGRADNJU POSLOVNOG TURISTIČKO
UGOSTITELJSKOG OBJEKTA Su+P+2+Ps



LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA UP-A
- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- VISINSKA KOTA

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

- MANIPULATIVNA POVRŠINA
- KOTA MANIPULATIVNE POVRŠINE
- PODUŽNI PAD
- KRIVE TRAGOVA MERODAVNOG VOZILA

VODOVOD I KANALIZACIJA

- TRASA VODOVODA
- TRASA PRIKLJUČKA
- PRIKLJČNI ŠAHT SA MERNIM MESTOM
- TRASA FEKALNE KANALIZACIJE
- PRIKLJUČAK NA FEKALNU KANALIZACIJU

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

- TRASA 20kV VODA
- PROSTOR TS 20/0,4kV U SUTERENU 2697/1
- TRASA PRIKLJUČKA
- MERNO I PRIKLJUČNO MESTO

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

- TRASA TELEKOMUNIKACIONE MREŽE
- MONTAŽNO OKNO

PLAN SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE
INFRASTRUKTURE SA PREDLOZIMA
PRIKLJUČAKA NA MREŽU
1:250

INVESTITOR :	"W HILLS" DOO Vidikovački venac 10, Rakovic
OBJEKAT:	POSLOVNI TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT - APART HOTEL (Su+P+2+Ps) ul. Dositeja Obradovića bb, br. parc. 2698/1, KO Vrdnik
DOKUMENTACIJA:	Urbanistički projekat

ODG. URBANISTA :	200 1217 10 dr Vladimir Dragičević
E - BR :	579/24-UP
DATUM :	IX/2024



OSTALA DOKUMENTACIJA

SADRŽAJ OSTALE DOKUMENTACIJE

- Katastarsko-topografski plan, izrađen od strane “VD-Geo” Ruma
- Prepis lista nepokretnosti



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 3441

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 11.7.2024. 8:33:39

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	235d5978-6de3-47a2-8c23-a7d69e24b2f6
Матични број општине:	80187
Општина:	ИРИГ
Матични број катастарске општине:	803421
Катастарска општина:	ВРДНИК
Датум ажурности:	10.07.2024. 14:20
Служба:	ИРИГ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ОБОРАЦ
Број парцеле:	2698/1
Површина м ² :	1027
Број листа непокретности:	3441

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЊИВА 6. КЛАСЕ
Површина м ² :	253

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	НЕНАДОВИЋ (ДРАГОСЛАВ) ВЕСЕЛИНКА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1
Назив:	НЕНАДОВИЋ (ЉУБОМИР) ДРАГАН
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

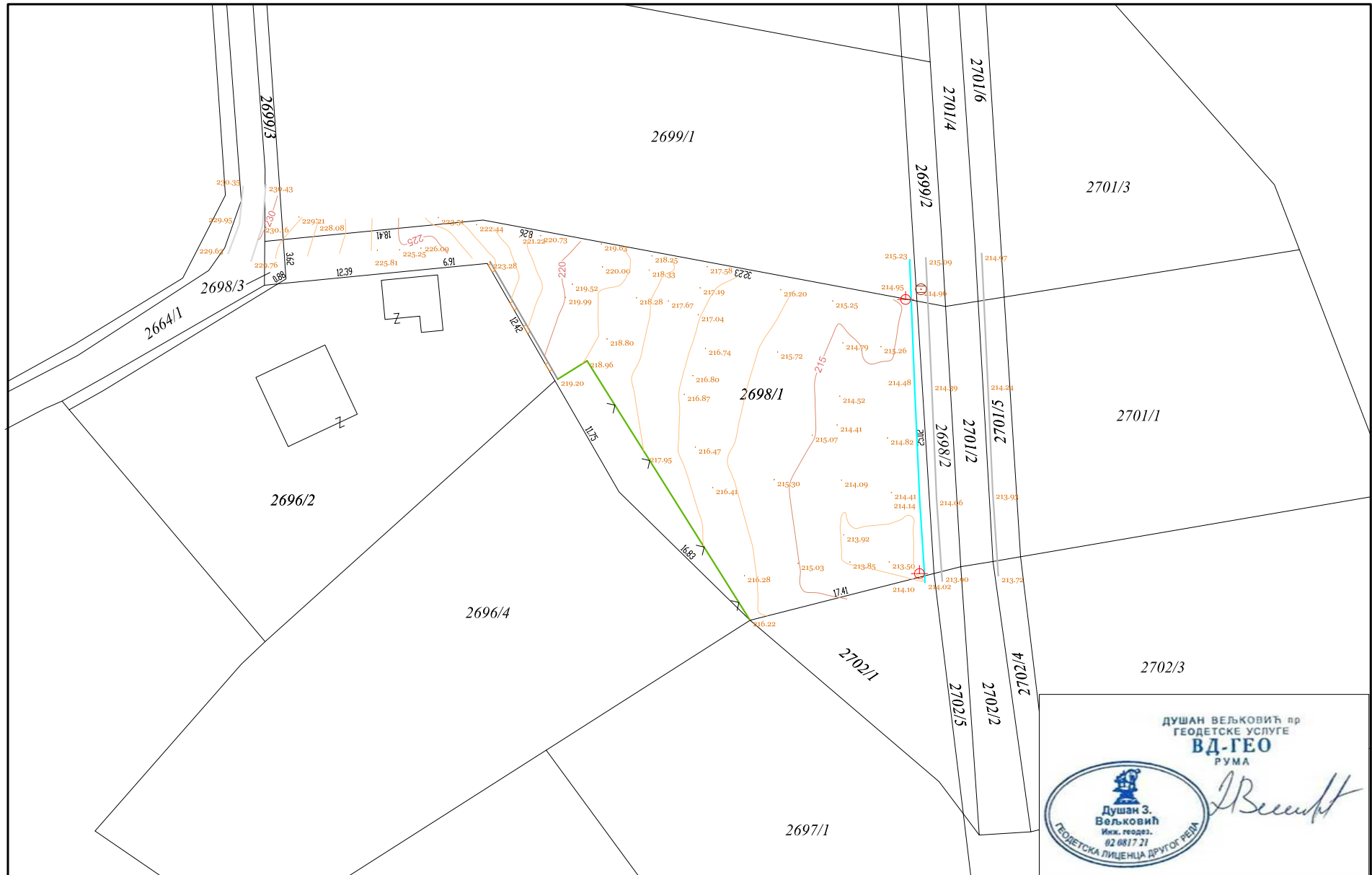
*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Р 1:500

Бр. кат. парцеле: 2698/1



ДУШАН ВЕЉКОВИЋ пр
ГЕОДЕТСКЕ УСЛУГЕ
ВД-ГЕО
РУМА

Душан З. Вељковић
Инж. геодез.
02 0817 21
ГЕОДЕТСКА ЛИЦЕНЦА ДРУГОГ РАЗРА

D. Vejkovic

Снимање и обрада
"ВД-Гео" Рума
17.08.2023.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА

ОПШТИНА ИРИГ
ОПШТИНСКА УПРАВА

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

Број: 002089567 2024 08464 004 000 350 068

Дана: 23.07.2024. године

ИРИГ, ул. Војводе Путника бр. 1

Тел. 022/ 400-623; факс: 022/462-035

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009, 81/2009 испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023) Комисија за планове Општине Ириг (у даљем тексту-Комисија) на седници одржаној 26.08.2024.године, након одржане стручне контроле **Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде катастарске парцеле бр. 2698/1 КО Врдник**, доноси следећи

ИЗВЕШТАЈ

Седница Комисије је одржана у сали за састанке Општине Ириг, ул. Војводе Путника бр. 1, дана 23.07.2024.године са почетком у 13,00 часова. Седници Комисије присуствовали су: Драгана Дунчић, председница Комисије, Владимир Пихлер, члан, Обрад Вученовић, члан, Иван Тамаш, члан, Жељко Мартиновић, 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
- Александра Ћеран, млађи 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 катастарске парцеле бр. 2698/1 КО Врдник

Седницом председава председник Комисије Драгана Дунчић.

Комисија је након одржане стручне контроле Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде катастарске парцеле бр. 2698/1 КО Врдник (у даљем тексту: УП), једногласно закључила да је потребно кориговати УП у складу са следећим примедбама и сугестијама:

- На 14. Страни УП-а у оквиру реченице која гласи "Предмет Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде катастарске парцеле 2698/1 КО Врдник у Врднику је изградња Пословно туристичко-угоститељског објекта – АПАРТ ХОТЕЛА као и уређење саме парцеле 2698/ КО Врдник." допунити подброј парцеле односно недостаје /1.
- На странама 16, 17 и 18 УП-а је у изводима из планова наведена парцела број 2700/1, а предметна парцела је парцела број 2698/1. Исправити.
- На 17 страни УП-а наведено је да се предметна парцела налази у зони породичног становања, уз коридор "Стазе здравља", у зони клизишта. У оквиру поглавља "10. Геолошки услови", на 29. страни, наведено је да геомеханичка истраживања за ово подручје нису извршена, те не постоје детаљни подаци о геолошким карактеристикама тла. Нема деформација које би указивале да је терен нестабилан. Према плану не постоје посебни услови на овом подручју. Према ПДР-у "Стазе здравља" наведено је "На приказаним зонама потенцијалних клизишта на карти бр.5 могућа је градња уз претходно испитивање геомеханике тла (израдити елеборат носивости земљишта) у циљу евидентирања клизишта." У складу са наведеним сматрам да треба допунити поглавље "10 Геолошки услови" у складу са смерницама из ПДР-а "Стазе здравља".
- Допунити ово поглавље у складу са условима ЈКП "Комуналац" у смислу да је испод колског прилаза неопходно оставити бетонски пропуст од минимално 400mm.
- На 26 страни УП-а је наведено "Суседне грађевинске парцеле ће се оградити живом и зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине 2,0 m од коте терена, која се поставља тако да ограда и стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Суседне парцеле нису предмет УП-а. Брисати или преформулисати наведену реченицу.
- Услови Електродистрибуције Србије, огранак електродистрибуције Рума нису приложени у документацији УП-а.
- На 29 страни УП-а у оквиру поглавља "9.5 Гасна инфраструктура" наведено је да није предвиђено прикључење на гасну инфраструктуру, док је на 33 страни УП-а наведено да је превиђено грејање објекта на струју. Чланом 91. Закона о планирању и изградњи дефинисано је да сви власници објеката на територији, односно на делу територије јединице локалне самоуправе који је комунално опремљен за грађење и коришћење, а нарочито који има постојећу инфраструктуру водовода, канализације, гасовода и даљинског грејања, дужни су да се прикључе на постојећу инфраструктуру, у зависности од намене објекта. У насељу Врдник постоји гасоводна инфраструктура. Услови надлежног дистрибутера гаса нису приложени тако да није јасно да ли постоји могућност прикључења на гас или не. Затражити услове надлежног дистрибутера гаса и уколико постоји могућност прикључења на гасоводну инфраструктуру неопходно је поступити у складу са чланом 91 Закона о планирању и изградњи или предвидети коришћење обновљивих извора енергије.
- Неопходно је исправити односно приказати исту спратност објекта на свим графичким прилозима.
- Кориговати приказ грађевинских линија.
- Неопходно је кориговати нагиб рампе за улаз возила у подземну гаражу на максималних 12 % или да се нађе адекватно техничко решење.
- Неопходно је прибавити услове надлежног електродистрибутивног предузећа и сходно томе усагласити техничко решење прикључења.

ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Комисија је изнела примедбе на Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде катастарске парцеле бр. 2698/1, КО Врдник. Чланови Комисије су се једногласно сложили да се УП коригује у складу са наведеним примедбама и достави члановима Комисије на преглед пре упућивања у даљу процедуру Одељењу за просторно планирање, урбанизам, грађевинске и имовинско правне послове општине Ириг.

Овај Извештај о извршеној стручној контроли сачињен је на основу усвојеног Записника са 6. седнице Комисије за планове Општине Ириг.

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

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ,
Оливер Огњеновић

PRETHODNO PRIBAVLJENI USLOVI I SAGLASNOSTI

- Uslovi “Elektrodistribucija Srbije”, Ogranak elektrodistribucija Ruma broj 88.1.1.0.-D-07.17-241226-24
- Uslovi JP „Vodovod“ Ruma broj 1157/1 od 13.6.2024.
- Uslovi Zavoda za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica broj 279-04/24-3.
- MUP, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Sremskoj Mitrovici, broj 217-3908/24.
- Telekom Srbija AD, broj D210-223141/1-2024
- JP „Komunalac“ Irig broj 1507 od 5.7.2024.
- Uslovi JP „Srbijagas“ broj 06-01/2064 od 26.6.2024.



Бр. 2541200-А.0717-241226/1-24
17. 07. 2024 год.



АААЕ6067323144509

ПР-ЕНГ-01.19/01

Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-241226-24

W HILLS D.O.O.

ВИДИКОВАЧКИ ВЕНАЦ бр. 10

Ваш број:

11000 БЕОГРАД

Рума, 10.07.2024

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу ПОСЛОВНО ТУРИСТИЧКО УГОСТИТЕЉСКОГ ОБЈЕКТА – АПАРТ ХОТЕЛ (Су+П+2+Пс) за грађевинску парцелу (парцела бр. 2698/1 на К.О. ВРДНИК,), ВРДНИК

Поводом Вашег захтева, наш број 88.1.1.0.-D-07.17.-241226-24, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу ПОСЛОВНО ТУРИСТИЧКО УГОСТИТЕЉСКОГ ОБЈЕКТА – АПАРТ ХОТЕЛ (Су+П+2+Пс) за грађевинску парцелу (парцела бр. 2698/1 на К.О. ВРДНИК,), ВРДНИК, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

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

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

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

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

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 нове ТС 20/0,4 kV до КПК на фасади будућих објекта по важећим техничким прописима положити потребан број кабловских вода каблом типа 1 kV PP00-A пресека $4 \times 150 \text{ mm}^2$. На почетној тачки сваког од кабловских вода поставити осигураче одговарајуће називне струје за заштиту кабла од кратког споја.

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

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

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

Димензије металних ормана мерног места су:

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

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

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

Врата МОММ су метална и закључавају се типском бравицом надлежне ЕД са отворима у нивоу бројила за визуелну контролу стања бројила и стања осигурача. Конструкције МОММ се могу међусобно повезивати. Орман се монтира тако да се дно МОММ код свих изведби налази на висини 0,5 м 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 10 cm од одговарајућих димензија примењеног МОММ, док је потребна дубина 220 mm.

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 додиром, преоптерећења и пренапона: ТТ систем заштите или ТН-Ц-С систем заштите.

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

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

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

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

- израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу **ПОСЛОВНО ТУРИСТИЧКО УГОСТИТЕЉСКОГ ОБЈЕКТА – АПАРТ ХОТЕЛ (Су+П+2+Пс)** за грађевинску парцелу (парцела бр. 2698/1 на К.О. ВРДНИК,), ВРДНИК и у друге сврхе се не могу користити.

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

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

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

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

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

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

М. М. М. М. М.

М. М. М.

Раковић

Директор огранка

Богдан Чинку

Богдан Чинку, 129

струк.маст.инж.електр. и рачунар.





Огранак Електродистрибуција Рума

Рума, Индустијска 2А

Датум: 06.08.2024.

Број: 2541200-Д-07.17.-360898-24

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Бр. 2541200-Д-07.17.-360898/2-24

06. 08. 2024

20 _____ год.

11070 Београд - Нови Београд, Булевар уметности бр.12

W HILLS D.O.O.

Видиковачи венац бр. 10

11000 Београд

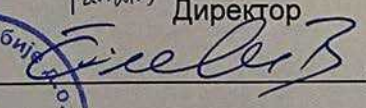
Предмет: Трафостаница 20/0.4 кV за напајање будућег пословно туристичко угоститељског објекта-Апарт хотела у Врднику на кат.парц.бр. 2698/1 к.о Врдник

Поштовани,

Поводом Вашег дописа који сте нам доставили са предлогом да се будућа трафостаница 20/0.4 кV за напајање будућег пословно туристичко угоститељског објекта-Апарт хотела у Врднику на кат.парц.бр. 2698/1 к.о Врдник, изгради у сутеренском делу предметног објекта обавештавамо Вас да се слажемо са предлогом позиције будуће трафостанице 20/0.4 кV.

Будућу трафостаницу 20/0.4 кV изградити уважавајући законске и техничке прописе. Неопходно је од јавне површине до трафостанице обезбедити приступни пут, којим ће бити омогућен несметан приступ у току 24 часа овлашћеним лицима Електродистрибуције, водећи рачуна о могућности проласка возила са механичком руком, као и ватругасних возила у складу са важећом регулативом.

С поштовањем,

Pavlović Директор

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

Достављено:

1. Наслову;
2. Сектору за енергетику и инвестиције
3. Писарници.



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

"W HILLS" ДОО
Видиковачки Венац БР. 10
БЕОГРАД

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"КОМУНАЛАЦ"
Број: 1507
05.07.2024. год.
ИРИГ

Ириг,
05.07.2024. године.

ПРЕДМЕТ: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

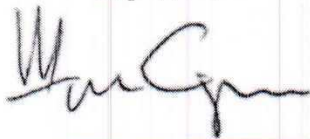
Захтевом од 04.07.2024. године од стране „W Hills“ доо из Београда, ул. Видиковачки Венац бр. 10, а у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), траже се технички услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта у Врднику на к.п. бр. 2698/1 КО Врдник.

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

1. Предметна локација се налази на к.п. бр. 2698/1 КО Врдник. **Саобраћајно повезивање парцеле, може се планирати преко прилазне рампе, на јавни пут, као што је наведено у захтеву.**
2. Прилазну рампу просторно оријентисати и димензионисати тако да омогући функционално и безбедно укључивање, односно искључивање меродавног теретног возила, уз поштовање свих важећих норматива;
3. Прилазна рампа мора бити позиционирана тако да не заузима јавну површину испред суседних парцела тј објеката и не сме да угрожава постојеће колске прилазе суседним објектима. Нивелета прилазне рампе мора бити усклађена са нивелетом постојећег тротоара, као и са нивелетом околног терена са попречним падом мин. 2,5% у смеру обарања нивелете околног терена;
4. Испод прилазне рампе поставити цевести, бетонски пропуст пречника Ø400мм са подужним падом у смеру обарања нивелете околног терена, са одговарајућим надслојем и сливницама за одвођење атмосферске воде или бетонским решеткама како би се спречило отицање воде на коловоз.
5. Постојећи канал за прихват и евакуацију атмосферских вода је потребно очистити и одмуљити, односно ставити у функцију пре почетка извођења радова на изградњи колског прилаза;
6. Тротоар се може изградити - реконструисати тако да нивелете и ширина предметног тротоара буду усклађене са суседним.

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

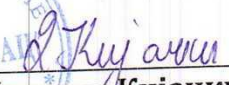
обрадио,



Стојан Шукунда
маст.инж.грађ.

ВД Директора




Драгана Кијачки,
дипл.екон.

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија
07.29 Број 217-3908/24
Дана 23.05.2024. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

„W HILLS“ ДОО
Београд, ул. Видиковачки венац бр. 10

ОБАВЕШТЕЊЕ

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу пословно туристичко угоститељског објекта - апарт хотел (Су+П+2+Пс), у Врднику, ул. Доситеја Обрадовића бб, на кат. парц. 2698/1 к.о. Врдник.

Разматрајући Ваш захтев од 17.05.2024. године, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу пословно туристичко угоститељског објекта - апарт хотел (Су+П+2+Пс), у Врднику, ул. Доситеја Обрадовића бб, на кат. парц. 2698/1 к.о. Врдник, за потребе инвеститора „W HILLS“ ДОО из Београда, ул. Видиковачки венац бр. 10, обавештавамо Вас да:

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

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

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

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
потпуковник полиције
Небојша Николић



W HILLS DOO
Видиковачки венац 10
11000 Београд

Канцеларија извршног
директора за инвестиције

Ваш број

Наш број **01 2064**

Датум: **2**

ПРЕДМЕТ: Издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичку и архитектонску разраду парцеле 2698/1 КО Врдник

На основу вашег захтева од **20.06.2024.** године којим од ЈП СРБИЈАГАС-а тражите издавање услова за **израду Урбанистичког пројекта за урбанистичку и архитектонску разраду парцеле 2698/1 КО Врдник**, и приложеног материјала, обавештавамо Вас да следеће:

- **На парцели 2698/1 КО Врдник, ЈП СРБИЈАГАС нема својих инсталација;**
- У регулацији улица Доситеја Обрадовића и Васе Ешкићевића, ЈП СРБИЈАГАС има својих инсталација, дистрибутивну мрежу од полиетиленских цеви максималног притиска 4 bar, на које је могуће извршити прикључење. За услове прикључења на сиситем ЈП СРБИЈАГАС потребно је обратити се ЈП СРБИЈАГАС Дистрибуција, Радна Јединица Нови Сад, Пут Шајкашког одреда бр.3, 21000 Нови Сад.
- **Приликом извођења грађевинских радова на парцели 2698/1 КО Врдник, наведени гасовод је потребно заштитити од преласка тешке механизације на следећи начин.** Део гасовода на којем се приликом извођења радова планира прелазак тешких и других машина преко њега, мора бити заштићен. Заштиту треба извести постављањем монтажних армирано-бетонских плоча димензија 2,5 m у правцу управном на цев, тј. 1.25 m лево и десно од осе гасовода. Армирано-бетонска плоча треба да има минималну дебљину 20 cm, и да буде обострано армирана арматуром квалитета B500B. Плоче треба да буду постављене на растојању већем од 1m од горње ивице цеви гасовода. Уколико је немогуће испунити овај услов, неопходно је гасовод заштитити посебном армирано-бетонском конструкцијом која ће „опкорачити“ цев без контакта са њом и пренети оптерећење на тло лево и десно од цеви, и то у равни испод доње ивице цеви, а никако на врх цеви. Конструкција може бити типа монтажних бетонских „јахача“ са унутрашњим профилем који је већи од пречника цеви, или типа монтажних армирано-бетонских плоча ослоњених на линијске армирано-бетонске ослонце (темељне зидове) лево и десно од цеви, у целој дужини дела гасовода који се штити.
- У колико није могуће заштитити гасовод на наведени начин, гасовод је потребно изместити. На основу ових услова не могу се изводити радови на измештању гасовода, већ је потребно са ЈП „Србијагас“ склопити одговарајући уговор, којим би се прецизирале међусобне

обавезе. Измештање се врши по посебној грађевинској дозволи, по којој ЈП „Србијагас“ мора бити инвеститор измешатња, а предузеће по чијем се захтеву ради измештање финансијер.

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

ни директор за инвестиције

Будимир, дипл. инж. маш.

Доставити:

1. Наслову
2. Техн.архиви
3. а/а

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:Д210-223141/1-2024

ДАТУМ: 20.05.2024

БРОЈ ИЗ ЛКРМ:39

**СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА
22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

**„W HILLS“ d.o.o.
Видиковачки венац 10
11000 Београд**

ПРЕДМЕТ: Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта

Поступајући по вашем захтеву од 29.04.2024. године, а у складу са Законом о изменама и допунама Закона о електронским комуникацијама “Службени гласник РС” број 62/14, Законом о планирању и изградњи “Службени гласник РС” број 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 62/23, Правилника о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објекта “Службени гласник РС” број 16/12, Правилника о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме приликом изградње пословних и стамбених објекта, “Службени гласник РС” број 123/12, Уредбе о одређивању услова за пројектовање и прикључење који се обавезно прибављају у поступку издавања локацијских услова, као и о садржини, поступку и начину издавања услова за пројектовање и прикључење ималаца јавних овлашћења и садржини, поступку и начину издавања локацијских услова, а у циљу заштите ТК објекта Предузећа за телекомуникације “ТЕЛЕКОМ СРБИЈА” А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене техничке документације издају се

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за израду Урбанистичког пројекта са урбанистичку и архитектонску разраду парцеле 2698/1 у Врднику, илица Доситеја Обрадовића бб. Урбанистичким пројектом је предвиђена изградња Пословно туристичко угоститељског објекта-Апарт хотел(Су+П+2+ПС), са 24 пословна апартмана, заједничке просторије, помоћне просторије и гаражна места. Инвеститор: „W HILLS“ d.o.o. , Видиковачки венац 10, 11000 Београд.

На предметној парцели бр. 2698/1 у КО Врдник, „Телеком Србија“, нема изграђену подземну ЕКМ (електронску комуникациону мрежу).

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

Пре почетка било каквих грађевинских радова потребно је у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“(Служба за мрежне операције Сремска Митровица, Тања Николић, дипл. инж. Руководилац одељења за кабловску

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



приступну мрежу Сремска Митровица 1, тел: 022/471-161) tanjan@telekom.rs извршити трасирање и обележавање трасе постојећих каблова помоћу инструмента трагача каблова како би се дефинисали тачан положај и дубина телекомуникационих каблова, да би се затим одредио начин заштите постојећих телекомуникационих каблова уколико су угрожени.

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

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

Инвеститор/извођач радова је обавезан да о свом трошку предвиди заштиту или измештање подземних тк каблова који су угрожени приликом извођења радова.

Потребно је предвидети нове телекомуникационе коридоре (пре свега уз постојеће и планиране саобраћајнице) како би се омогућило прикључење планираних објеката на постојећу мрежу Телекома. Предлажемо да се планом предвиди полагање цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова, од објеката ка уличном коридору – јавној површини.

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

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

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

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

Урбанистичким пројектом је предвиђена изградња 24 пословна апартмана, заједничке просторије, помоћне просторије и гаражна места, па је трајно решење изградња оптичког привода до будућих објеката.

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

Општи услови:

Приликом извођења радова на изградњи предметног објекта, условљене приводне ТК канализације и објеката комуналне инфраструктуре за предметни

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад


Александра Бурсић

Прилог:

- ситуација у .pdf формату
- препоруке за пројектовање и изградњу инсталационе мреже

Препоруке за пројектовање и изградњу инсталационе мреже

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

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

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

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

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

Telekom Srbija

Naziv objekta:

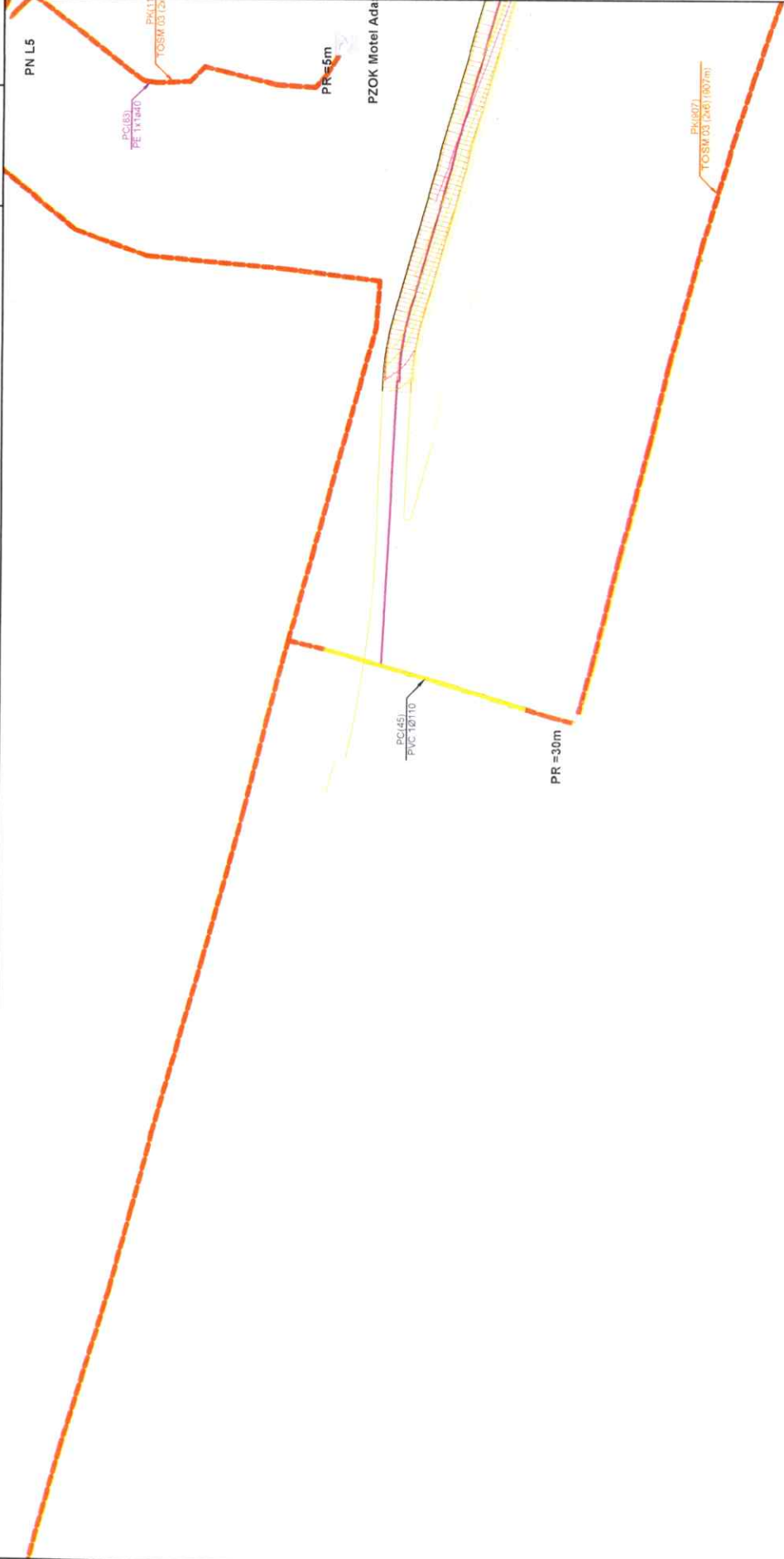
Situacija trase

Razmera:

1:1250

List:

2





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

централа/фах:
(022) 479-622

дежурна служба
(022) 479-202

рекламације
(022) 475-202

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

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

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

ПИБ 101341282

Мат.бр. 08099545



Дел. бр. 1157/1

Дана, 13.06.2024.год.

„W HILLS“ d.o.o.

ул. Видиоковачки венац бр.10

Београд (Раковица)

Предмет : Технички подаци и услови за потребе израде Урбанистичког пројекта изградње Пословно туристичко угоститељског објекта-Апарт.хотел (Су+П+2+Пс), на к.п.бр.2698/1 к.о.Врдник, у Врднику, ул.Доситеја Обрадовића бб

У вези Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде Урбанистичког пројекта изградње Пословно туристичко угоститељског објекта-Апарт.хотел (Су+П+2+Пс), на к.п.бр.2698/1 к.о.Врдник, у Врднику, ул.Доситеја Обрадовића бб, увидом у постојећу документацију, степен изграђености и стање система водоснабдевања у насељу Врдник и испред предметне локације, дајемо следећу техничку информацију:

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

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

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

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

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

I. Врднички крак

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

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

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

II. Стање система

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

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

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

Део водоводне мреже је грађен неплански, од водоводног материјала неодговарајућег квалитета. Неплански грађена водоводна мрежа онемогућава адекватно одржавање исте. Део мреже се простире и кроз приватне, ограђене просторе и чести су проблеми са нелегалним потрошачима и немогућности приступа водоводној мрежи у случају кварова, пуцања мреже, јер власници објеката повремено бораве у истим.

Такође, део водоводне мреже остаје испод новоизграђених саобраћајница, што такође прави проблеме у коришћењу и одржавању.

Ј.П.“Водовод” из Руме крајњим напорима одржава подсистем Врдник у функционалном стању:

- постојећа водоводна мрежа је стара (просек 40 година)
- мрежа није катастарски снимљена
- чести су кварови
- транзитни цевоводи од азбестцементних цеви су дотрајали и изграђени цевима ниског притиска
- недостатак резервоарског простора и препумпних станица за савладавање висинске разлике зона водоснабдевања
- планови развоја насеља и викенд зоне се не усклађују са условима водоснабдевања
- недовољна пропусна моћ транзитног цевовода од фабрике воде до ц.с.“Борковац” у Руми
- смањен капацитет изворишта вооснабдевања на локацији “Фишеров салаш” и “Сава I” (изворишта формирана осамдесетих година, а динамика бушења нових бунара није пратила “старење” постојећих бунара и нарасле потребе становништва и привреде за водом).

III. Активности које треба предузети

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

➤ **Извршити снимање постојеће водоводне мреже у насељу Врдник са предлогом решења за побољшање водоснабдевања**

*Општина Ириг је у току 2023.године наручила „Пројекат реконструкције и доградње водоводног система у Врднику“; исти је у фази Идејног решења

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

- **Заменити већи део постојеће водоводне мреже** (постојећи цевоводи су већим делом изграђени од ПВЦ цеви 6 бара и неодговарајућих профила, недовољних да се кроз исте транспортује довољна количина воде)
 - **Насеље поделити на висинске зоне са изградњом резервоара и црпних станица за покривање вршне потрошње** (због конфигурација терена у насељу Врдник, са великим висинским разликама, притисак у деловима мреже је превелик како би се снабдели потрошачи на највишим тачкама)
 - **У насељу, или његовој непосредној близини, одредити локације за бушење бунара, који би обезбедили недостајућу количину воде у систему**
 - **На траси напојног цевовода за насеље Врдник, сагледати могућност изградње резервоарског простора, за акумулацију вишка воде и обезбеђење рада подстанице „Лола“, у тренуцима када цевоводом не пристиже довољно воде**
 - **Као приоритет, обезбедити довољне количине воде, за бустер станицу на локацији „Самачки хотел“** (на овој локацији постоји најизраженији дефицит воде, нарочито према „Старој колонији“, која током лета дужи временски период остаје без воде)
- **Кроз планску документацију јединице локалне самоуправе, сагледати постојећи систем сакупљања и одвођења отпадних вода, планирати његову доградњу и повећање капацитета** (с обзиром на нарасле потребе овог туристичког места) и изградњу уређаја за пречишћавање отпадних вода.

IV. Локација Урбанистичког пројекта

❖ Предметна парцела, к.п.бр.2698/1 К.О.Врдник, налази се у оквиру граница обухвата Плана Детаљне Регулације за „Стазу здравља“ у к.о.Врдник.

У прилогу достављамо Синхрони план инфраструктуре у оквру ПДР-е „Стаза здравља“ у к.о.Врдник, израђен од стране ЈП Завод за Урбанизам Војводине Нови Сад.

❖ Податке о изведеној водоводној мрежи (у коридору улице Стаза здравља) и интерном систему водоснабдевања објеката у границама обухвата ПДР-е „Стаза здравља“ у Врднику, ЈП „Водовод“ нема у својој евиденцији.

- ❖ На локацији зона кућа за одмор, које гравитирају улици Лазе Гојковића/Доситеја Обрадовића, а неке од њих се и налазе на јужној граници обухвата простора "Нова бања", постоји стара водоводна мрежа на коју су прикључени постојећи викенд објекти. Ова мрежа ограниченог капацитета ($\varnothing 2''$), притиска и старости задовољавала је потребе индивидуалних потрошача на овом потезу, до времена када је кренула експлозија привредних и туристичких капацитета у насељу Врдник. Изградњом нових саобраћајница, иста је остала у колловозу, са источне стране ул.Доситеја Обрадовића (ситуација у прилогу).
- ❖ Из свега наведеног произилази да на локацији УПР-а, у тренутним условима водоснабдевања Врдника, не могу се обезбедити санитарне и противпожарне потребне за водом планираних садржаја, без сопственог решавања проблема водоснабдевања на предметној локацији, односно свеобухватног побољшања система водоснабдевања насеља Врдник, са активностима наведеним у тачки III.
- ❖ Максимална димензија прикључка, на цевовод из трећег става, је $\varnothing 3/4''$. Инвеститор ће на предметној локацији сносити судбину потрошача у окружењу, у условима отежаног водоснабдевања. Недостајуће количине санитарне воде као и комплетну количину противпожарне воде, инвеститор мора обезбедити на сопственој парцели (изградњом резервоарског простора са црпном станицом, ..., изградњом појединачних бунара са уградњом уређаја за дотеривање квалитета воде по прописаним критеријумима).
- ❖ Податке о изведеној канализационој мрежи, у коридору улице Стаза здравља у Врднику, ЈП „Водовод“ нема у својој евиденцији. У прилогу достављамо шематски приказ преузет из Идејног решења Хидротехничких инсталација „Канализационе мреже отпадних вода „Стаза Здравља“ у насељу Врдник“, израђен од стране Пројектног бироа „Хидра“ из Руме.
- ❖ Када се стекну услови (у смислу комуналне опремљености локације), одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из објеката извести ПВЦ цевима до уличне фекалне канализационе мреже.
- ❖ Прикључење подрумских и сутеренских просторија на фекални канализациони систем, дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.
- ❖ Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на фекалну канализациону мрежу.
- ❖ Прикључење атмосферске канализације и дренажних вода од објеката није дозвољено на систем фекалне канализације.

У прилогу достављамо:

- Шематски приказ водоснабдевања подсистема Ириг-Врдник
- Шематски приказ зона водоснабдевања
- Синхрони план инфраструктуре у оквру ПДР-е „Стазу здравља“ у к.о.Врдник
- Шематски приказ „Канализационе мреже отпадних вода „Стаза Здравља“ у насељу Врдник
- Шематски приказ постојеће „старе“ водоводне мреже у делу ул.Доситеја Обрадовића

Обрадила

Н. Марђелоски
Неда Марђелоски, дипл.инж.грађ.

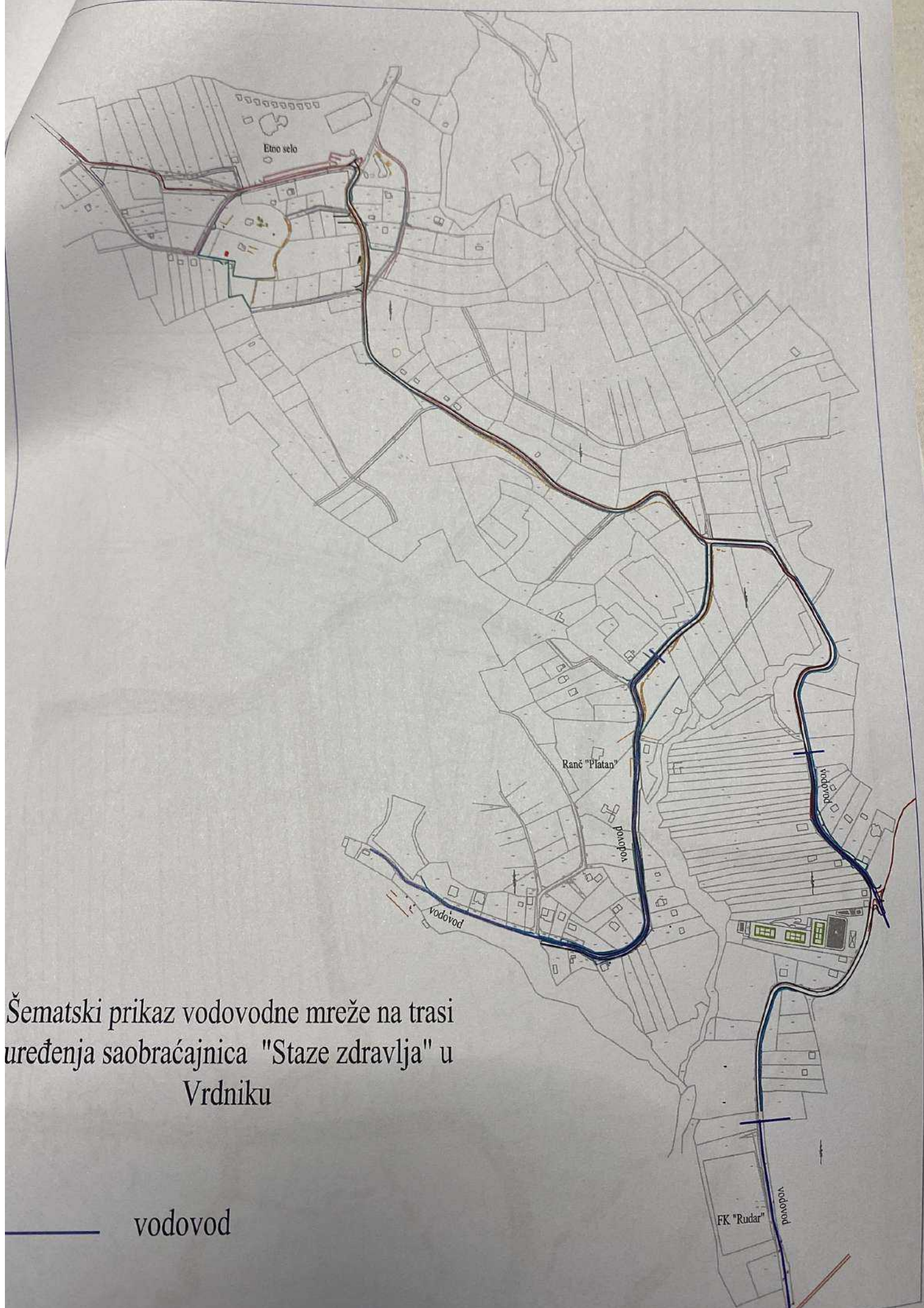


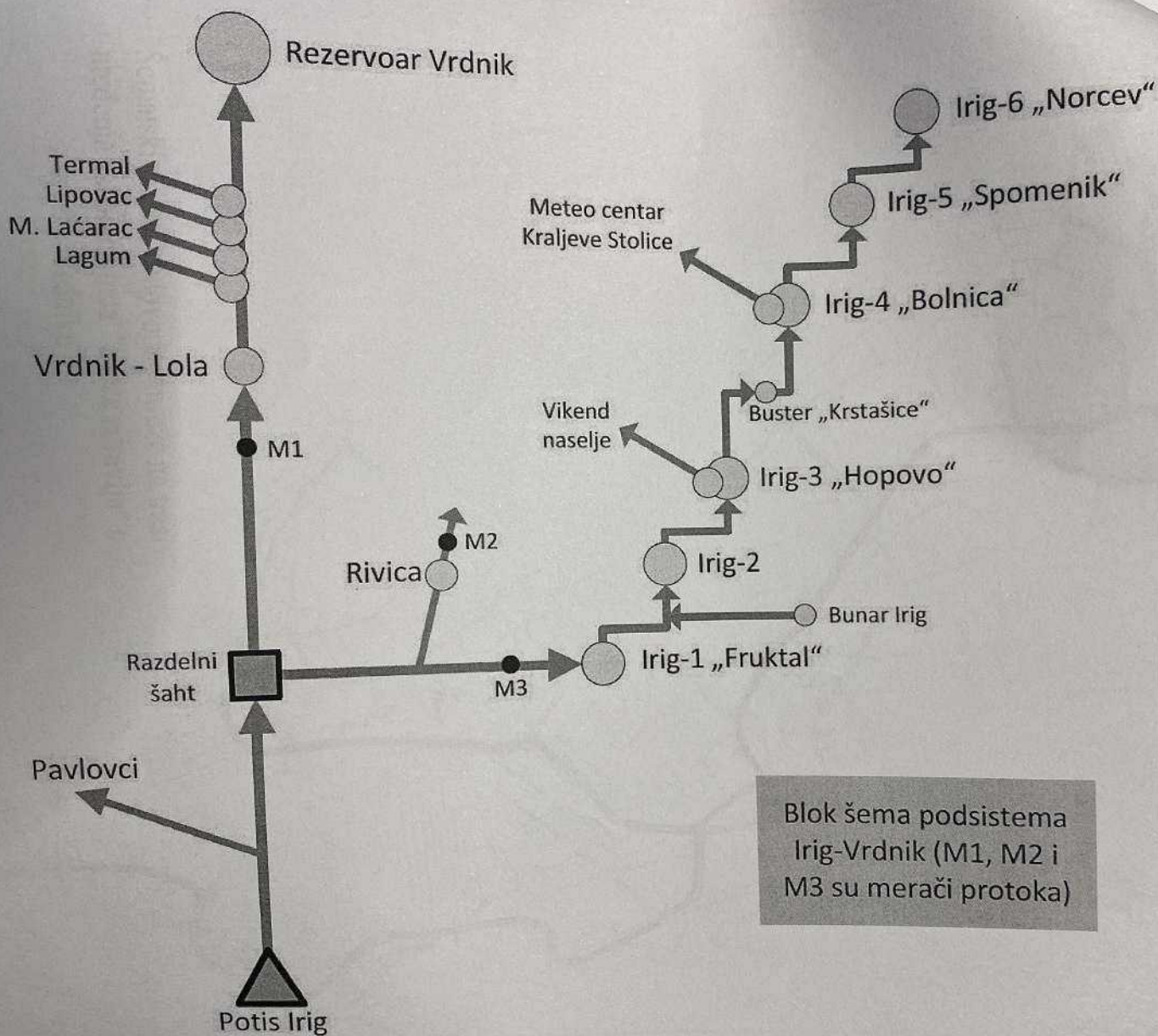
Директор

Снежана Бањац
Снежана Бањац, дипл.хемикар

Šematski prikaz vodovodne mreže na trasi
uređenja saobraćajnica "Staze zdravlja" u
Vrdniku

— vodovod

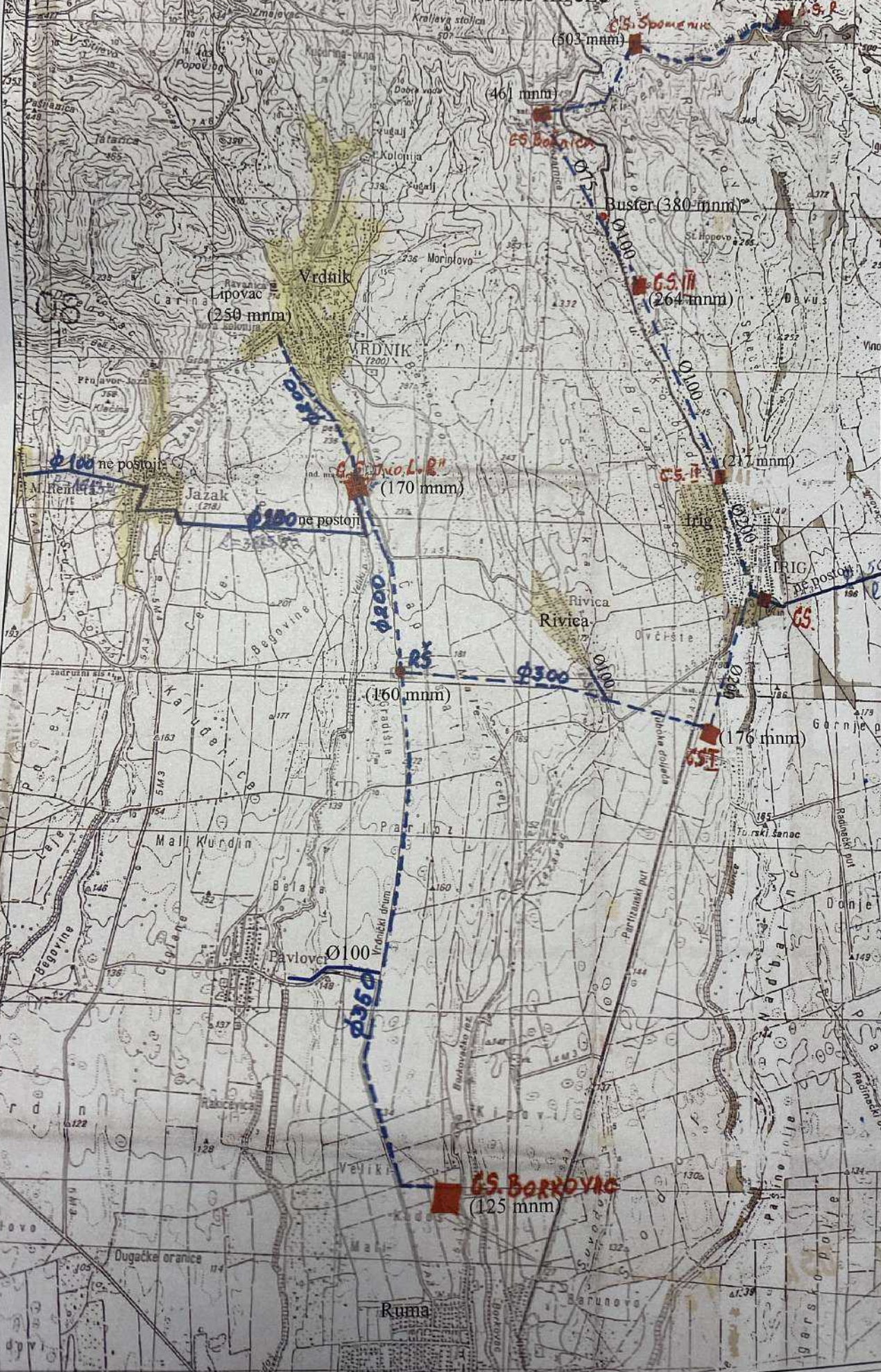


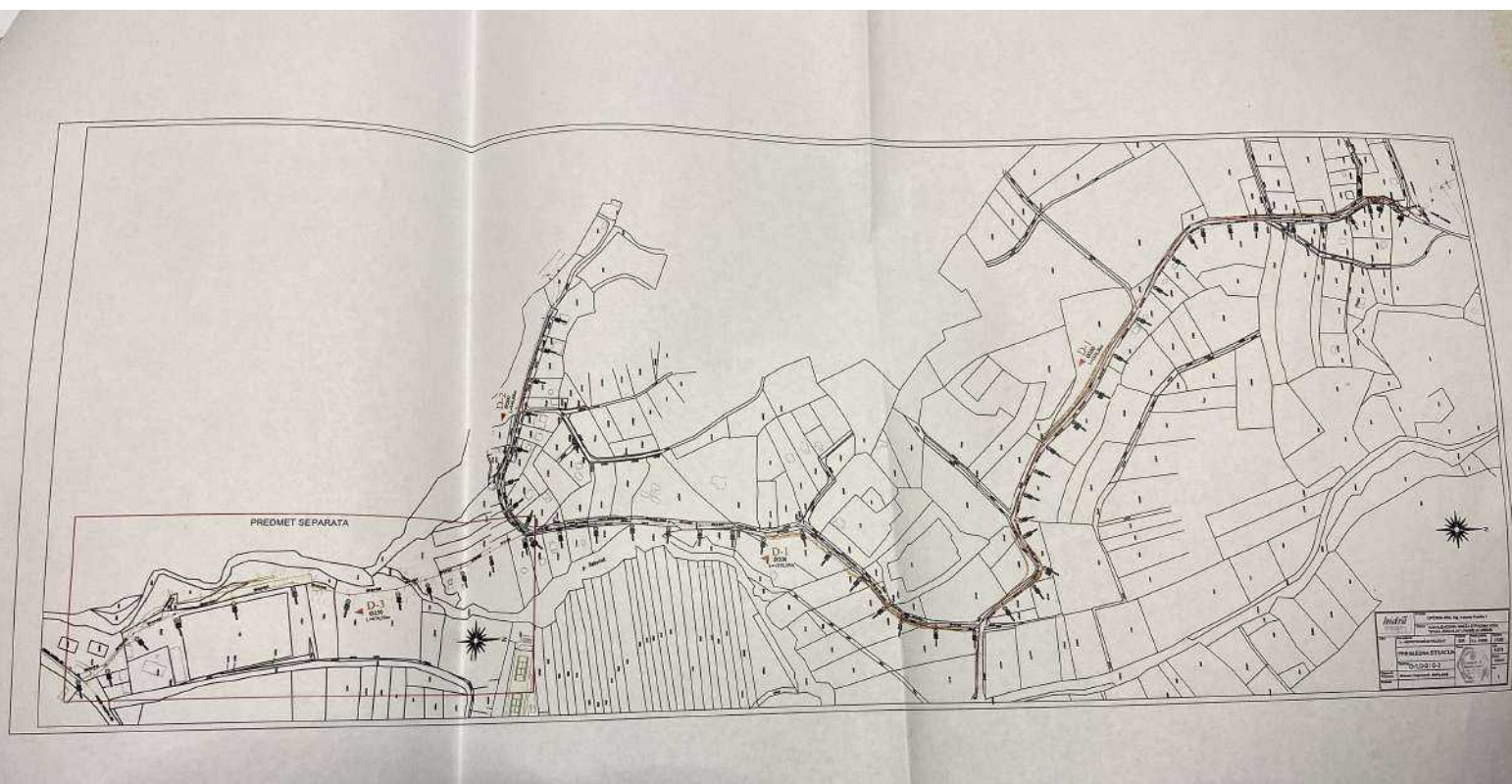


Blok šema podsistema Irig-Vrdnik (M1, M2 i M3 su merači protoka)

PODSISTEN "JR 16"

Glavni pravci
vodovodne mreže







- KORIDOR STAZE ZDRAVCA
- KORIDOR PRISTUPNE SAOBRAJAJNICE

**ELEKTROENERGETSKA I ELEKTROMUKACIONA
INFRASTRUKTURA**

- EE KABL
- NN KABL
- EK KABL

TERMOENERGETSKA INFRASTRUKTURA

- GASOVOD

VODOPRIVREDNA INFRASTRUKTURA

- VODOVODNA MREŽA
- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- KANALIZACIJA OTPADNE VODE

- GRANIČNICA OBLIHVATA PLANA
- GRANIČNICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- GRANIČNICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- GRANIČNICA NACIONALNOG PARKA FRUŠKA GORA

MODALNI DOKUMENT PLANA		OPŠTINA IRIG		Datum:
		OPŠTINA IRIG		
OBRADA:	JP ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINE NOVI SAD	OPŠTINA IRIG		Datum:
		OPŠTINA IRIG		
NAZIV PLANA: PLAN OBLIHVATE NEKRETNOSTI SA STAZOM ZDRAVCA I SA PRISTUPNIM KORIDORIMA				
OBRADA: PLAN INFRASTRUKTURE				
OBRADA: IRIG				
OBRADA: IRIG				

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Светог Димитрија 10

Сремска Митровица,
28.05.2024.

ТР 840-107668-37
М. Број 08015902
ПИБ 100517207
Тел. Факс 022 613-794, 621-568

"W HILLS" доо
Београд
Видиковачки венац 10
ПИБ: 114349382
МБ: 22010492

Рачун бр. 85/24

Ваш број : 23.05.2024.
Наш број: 279-04/24 од 25.05.2024.

УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРШЋЕЊА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичку и архитектонску разраду парцеле број 2698/1 к.о. Врдник улица Доситеја Обрадовића бб у Врднику	
	50.000,00
Укупно	50.000,00

Словима: петдесетхиљада динара
Напомена: ПДВ није обрачунат на основу члана 25. Став. 2 тачка
14. Закона о пдв-у.

Фактурисао
Мирјана Петаковић



ВД Директора
Љубиша Шулаја

Dobavljač:	
PIB:	100517207
Preduzeće:	Zavod za zaštitu spomenika kulture
Mesto prodaje:	Sremska Mitrovica
Adresa:	Svetog Dimitrija 10/1/1
Opština:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Esir broj:	372/AS - V1.0.0
Žiro račun:	840000000010766837
Kasir:	p

Kupac:	
IDKupca:	10:114349382
Naziv:	W HILLS
PIB:	114349382
Mat. Broj:	22010492
Mesto:	BEOGRAD
Adresa:	VIDIKOVAČKI VENAC 10

Promet - Prodaja
FISKALNI RAČUN

Barkod	Naziv Artikla	Jed. Mere	Cena	Kolicina	Vrednost
20	USLOVI URBANISTIČKI	kom	50000.00	1.00	50000.00
				Ukupno:	50000.00

Naziv stope	Stopa	PDV
lica koja nisu obveznici PDV-a (A)	0	0

Prenos na račun: 50000.00

Povraćaj: 0.00



Brojač računa: 196/219ΠΠ
PFR Br. Računa: H38YPLK2-H38YPLK2-219
PFR Vreme: 28.05.2024 1:52:15 PM

Kraj fiskalnog isečka

Račun izradio

Robu izdao

Račun i robu primio

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
Број: 279-04/24-3
Датум: 23.05.2024. 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 29.04.2024. године "W HILLS" Д.О.О. из Београда, улица Видиковачки венац број 10, за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичку и архитектонску разраду парцеле број 2698/1 у Врднику, К.О. Врдник, улица Доситеја Обрадовића бб, утврђује следеће

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ
ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА
УРБАНИСТИЧКУ И АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 2698/1 У ВРДНИКУ, К.О. ВРДНИК, УЛИЦА
ДОСИТЕЈА ОБРАДОВИЋА ББ**

Предметна локација се налази око 600 метара северно од центра насеља Врдник на катастарској парцели број 2698/1 К.О. Врдник, улица Доситеја Обрадовића бб. Наведеном простору се приступа преко улице Доситеја Обрадовића која се налази источно од парцеле док са западне стране парцела постоји пролаз-коридор до улице Васе Ешкићевића.

Урбанистичким пројектом је предвиђена изградња пословно туристичко угоститељског објекта-Апарт хотел спратности Су+П+2+Пс, у чијем склопу су планирана 24 пословна апартмана, заједничке просторије, помоћне просторије и гаражна места. Радовима ће бити обухваћена и израда зелених површина као и потребне инфраструктуре.

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

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

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

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

мере да се налаз не уништи не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у 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:

- "W HILLS" Д.О.О. из Београда, улица

Видиковачки венац број 10;

-документацији;

-архиви.