



ИНВЕСТИТОР:

“CERUDA” , CERUDA-CENTER FOR RURAL DEVELOPMENT AND APPLIED LEARNING DOO  
ЈАЗАК  
Фрушкогорска 26  
Јазак

МЕСТО ИЗГРАДЊЕ:

катастарске парцеле бр. 34/2,33 И 35/2  
КО Јазак Село

НАЗИВ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ПАРЦЕЛА БРОЈ 34/2,33 И 35/2 КО ЈАЗАК СЕЛО ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ КОМПЛЕКСА “CERUDA” СЕМИНАРСКОГ ЦЕНТРА У НАСЕЉУ ЈАЗАК**

Одговорни УРБАНИСТА:  
Лиценца бр:

Владимир Драгичевић, дипл. инж. арх.  
200 1217 10

Стручни тим:

Драган Маринчић, дипл. инж. арх.  
Ана Гојковић, дипл. инж. арх.

Број техничке документације:

УП - 01/2017

Место и датум:

Нови Сад, јул 2017. године

За Пројектни биро „М+“

Одговорни урбаниста

Драган Маринчић



Владимир Драгичевић



## ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

---



Република Србија  
Агенција за привредне регистре



5000131173265

Регистар привредних субјеката  
БП 108603/2017

Дана, 16.10.2017. године  
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код **PROJEKTNИ BIRO M+ DRAGAN MARINČIĆ PREDUZETNIK NOVI SAD**, са матичним/регистарским бројем: 56317309, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Драган Маринчић

доноси

### РЕШЕЊЕ

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

**PROJEKTNИ BIRO M+ DRAGAN MARINČIĆ PREDUZETNIK NOVI SAD**

Регистарски/матични број: **56317309**

и то следећа промена:

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

**Брише се:**

7112 - Инжењерске делатности и техничко саветовање

**Уписује се:**

7111 - Архитектонска делатност

### Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 12.10.2017. године регистрациону пријаву промене података број БП 108603/2017 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

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

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

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



На основу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014), доносим следеће

## РЕШЕЊЕ

о одређивању одговорног урбанисте за израду урбанистичке документације :

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ПАРЦЕЛА  
БРОЈ 34/2,33 И 35/2 КО ЈАЗАК СЕЛО ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ КОМПЛЕКСА "ЦЕРУДА"  
СЕМИНАРСКОГ ЦЕНТРА У НАСЕЉУ ЈАЗАК**

У складу са одредбама члана 62. Закона о планирању и изградњи, одређује се одговорни урбаниста:

**Владимир Драгичевић дипл.инж.арх.** који поседује лиценцу број **200 1217 10**

Именовани је дужан да се при изради наведене документације придржава Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014), прописа и стандарда.

Именовани испуњава услове из члана 62. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014).

Директор:  
  
**Драган Маринчић, дипл.инж.арх..**





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

*Dr. Dragoslav Šumarić*

Проф. др Драгослав Шумарић  
инж. грађ. инж.

У Београду,  
24. јуна 2010. године

Број: 12-02/233027  
Београд, 01.09.2016. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 88/05 и 16/09), а на лични захтев члана Коморе, Инжењерска комора Србије издаје

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Владимир М. Драгичевић, дипл.инж.арх.  
лиценца број

**200 1217 10**

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких  
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 24.07.2017. године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Председник Инжењерске коморе Србије

Проф. др Милосав Дамњановић, дипл. инж. арх.

## ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

---



## **1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Повод израде Урбанистичког пројекта је намера инвеститора - власника катастарских парцела бр. 34/2,33 и 35/2 КО Јазак Село да на предметним парцелама изгради објекте за потребе семинарског центра за примењену едукацију.

Инвеститор едукативног центра, привредно друштво „CERUDA“ доо (центар за рурални развој), иницијално је основано као фондација од стране групе европских стручњака за развој из различитих области, са циљем да се бави стимулацијом и ре-активацијом сеоских подручја на Балкану. Рад фондације базира се на друштвено - одговорном деловању и едукацији различитих циљних група на пољу органске производње хране, енергетски ефикасног грађења, одрживог коришћења ресурса и сродних тема, путем едукативних центара за примењену едукацију. „CERUDA“ већ са успехом делује на територији насеља Јазак па се указала потреба за изградњом семинарског центра. Планиран је капацитет семинарског центра од 40 гостију-учесника.

## **2. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

### **2.1. Правни основ за израду урбанистичког пројекта**

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта представљају члан 60. и 61. Закона о планирању и изградњи („Службени Гласник Р.С.“ број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и члан 73. и 74. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени Гласник Р.С.“, број 64/15).

### **2.2. Плански основ за израду урбанистичког пројекта**

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представља План генералне регулације насеља Јазак („Службени лист општина Срема“ број 11/16) према којем се предметне парцеле налазе у грађевинском подручју насеља, у његовом рубном делу, у зони породичног становања.

Планом је утврђено да се Урбанистички пројекат обавезно ради за веће садржаје компатибилне намене који се граде у оквиру појединих зона, ради провере урбанистичко архитектонских параметара и уклопљености у окружење. Као нови компатибилни садржаји у зони становања наводе се: туризам, угоститељство, садржаји спорта и рекреације и слично.

У складу са Планом, као компатибилан садржај у зони становања, на предметној локацији планирана је изградња семинарског центра, који представља вид едукативног туризма.

## **3. ОБУХВАТ, ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА И ЛОКАЦИЈИ,**

### **3.1. Обухват урбанистичког пројекта**

Урбанистички пројекат обухвата целе катастарске парцеле број 34/2,33 и 35/2 КО Јазак Село и део парцеле број 3705 КО Јазак.

Површина обухвата Урбанистичког пројекта износи 3 997m<sup>2</sup>.

### 3.2. Подаци о парцелама

Комплекс семинарског центра планиран је на парцелама број 34/2,33 и 35/2 КО Јазак Село. На делу парцеле број 3705 КО Јазак, која представља путну парцелу, планира се колски прикључак комплекса и три паркинг места. Парцеле број 34/2,33 и 35/2 КО Јазак налазе се у поступку урбане комасације. Пројектом комасације, предвиђено је њихово спајање чиме ће се формирати јединствена грађевинска парцела комплекса, површине 3 694m<sup>2</sup>, са директним приступом на јавни пут - Фрушкогорску улицу.

Границе будуће парцеле комплекса чине:

- са југоисточне стране линија границе са катастарском парцелом бр. 3705, путном парцелом Улице Фрушкогорске;
- са североисточне стране линија границе са грађевинском парцелом бр. 32, на којој постоји изграђен приземни стамбени објект у прекинутом низу; линија границе са грађевинском парцелом бр. 31 на којој такође постоји изграђен приземни стамбени објект у прекинутом низу; и линија границе са катастарском парцелом бр. 30 која је неизграђена;
- са северозападне стране линија границе са катастарском парцелом бр. 24 која преставља пољопривредно земљиште ван грађевинског подручја насеља;
- са западне стране линија границе са катастарском парцелом бр. 36 која представља пољопривредно земљиште ван грађевинског подручја насеља;
- са југозападне стране линија границе са катастарском парцелом бр. 35/1 која преставља пољопривредно земљиште ван грађевинског подручја насеља и линија границе са грађевинском парцелом бр. 34/1 на којој постоје изграђени објекти у прекинутом низу.

На парцелама у оквиру комплекса постоје изграђени објекти: стамбени породични објект (ознака 1) бруто површине 208m<sup>2</sup>, од чега је основни габарит површине 79m<sup>2</sup> и доградња од 48m<sup>2</sup> евидентирано у катастру као објект преузет из земљишних књига док је остало доградња која је изведена без одобрења за изградњу пре 2015 године и испуњава услове да буде предмет озакоњења према Закону о озакоњењу објеката; помоћни објект – остава (ознака 2, у Решењу о озакоњењу наведен као зграда бр.4) бруто површине 55,12m<sup>2</sup>; помоћни објект – надстрешница и остава (ознака 3, у Решењу о озакоњењу наведен ка зграда бр.5) бруто површине 57,19 m<sup>2</sup>; помоћни објект – пушница (ознака 3А, у Решењу о озакоњењу наведен ка зграда бр. 6) бруто површине 6,42 m<sup>2</sup>; и део економског објекта – свињац и надстрешница (ознака 4, у Решењу о озакоњењу наведен ка зграда бр. 7) бруто површине 107,74m<sup>2</sup> који је својим највећим делом изграђен на парцели бр.35/2. Објекти са ознаком 2-7 су озакоњени (Решење о озакоњењу дато је у прилогу), али још увек нису евидентирани у катастру. Постојећи објекти се задржавају у функцији центра. Овим урбанистичким пројектом планира се реконструкција и промена намене економског објекта са ознаком 4. Стамбени објект мења намену у објект за смештај, без извођења грађевинских радова. Остали објекти задржавају се са постојећом наменом, без интервенције.

### **3.3. Опис постојећег стања и окружења**

Предметне парцеле у обухвату Урбанистичког пројекта смештене су у северном делу насеља Јазак, на самом рубу грађевинског подручја, у зони породичног становања.

Парцеле се протежу у смеру југоисток-северозапад. Терен је брдовит, у значајном паду ка јавној површини улице. Укупна денivelација на локацији износи 14.08m при чему се надморска висина креће од 207.84 мнв у северозападном углу парцеле бр.35/2 до 193.76 мнв. на регулационој линији парцеле бр.34/2.

Колски и пешачки приступ парцели бр.34/2 одвија се преко постојеће насељске улице Фрушкогорске, односно са катастарске парцеле бр.3705.

Објекти у окружењу су у прекинутом низу, а парцеле у Фрушкогорској улици су претежно изграђене већим бројем објеката.

Улица Фрушкогорска са које се приступа локацији инфраструктурно је опремљена водоводном, електродистрибутивном и телекомуникационом мрежом.

Постојећи стамбени објекат на парцели бр.34/2 прикључен је на сву доступну јавну инфраструктуру – постоје прикључци на електродистрибутивну и водоводну мрежу, као и на телекомуникациону мрежу.

Како на локацији не постоји изграђена канализација, постојећи стамбени објекат има решено одвођење санитарно – фекалних отпадних вода помоћу септичке јаме. Објекат се греје на струју и чврсто гориво.

У улици, са друге стране, постоји отворени канал за атмосферску канализацију за који је инвеститор добио сагласност општине (дато у прилогу) да га уреди и стави у функцију.

## **4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ**

### **4.1. Извод из плана генералне регулације**

Према Плану генералне регулације насеља Јазак (“Службени лист општина Срема” број 11/16, у даљем тексту: План) утврђено је следеће:

“ ПЛАНСКИ ДЕО

I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА, СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

2.2. ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

2.2.1. Зона становања

... У северном делу, на излазу из насеља према манастирском комплексу, у постојећој зони становања, очекују се повећане активности на адаптацији постојећих и градњи

нових пословних садржаја трговине, угоститељства и занатства, а у сврху развоја етно туризма.

## 8. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНА

### 8.1. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

... Урбанистички пројекат се обавезно израђује за веће садржаје компатибилне намене који се граде у оквиру појединих зона ради провере урбанистичко архитектонских параметара и уклопљености у окружење (нови компатибилни садржаји у склопу зоне становања: туризам, угоститељство, здравство, садржаји спорта и рекреације верски објекти и сл.)

## II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

#### 4.1. ЗОНА СТАНОВАЊА

Вишепородично и породично становање

#### Намена и врста објеката

Главни објекти: породични стамбени објекти, породични стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти, пословни објекти, вишепородични стамбени објекти или вишепородични стамбено-пословни објекти.

Други објекти: у зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, је дозвољена изградња пословног или стамбеног објекта, уз главни објекат, као другог објекта на парцели.

Помоћни објекти: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, базени, бунари, водомерни шахт, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на неселјску канализациону мрежу), ограде, трафо-станице и сл.

...

Пословне делатности које се могу дозволити у зони становања су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства и услужних делатности.

...

Врста објеката: објекти се граде као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу.

#### Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

...

Услови за образовање грађевинске парцеле:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 10,0 m, а минимална површина парцеле је 150,0 m<sup>2</sup>;
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 22,0 m (2x11,0 m), а минимална површина је 660,0 m<sup>2</sup> (2x330,0 m<sup>2</sup>);

- за објекат у низу минимална ширина парцеле је 8,0 m, а минимална величина парцеле је 200,0 m<sup>2</sup>;
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 10,0 m, а минимална величина парцеле је 400,0 m<sup>2</sup>.

#### Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле

Објекти се могу градити на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се може поклапати са регулационом линијом или је увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 m. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

...

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Помоћни објекат се гради иза главног објекта. Помоћни објекат може бити дограђен уз главни објекат, постављени у истој линији као и главни објекат или грађен на одстојању од мин. 1,0 m у односу на границе парцеле.

Слободностојећи објекат (основни габарит без испада), односно објекат постављен предњом фасадом на регулацији, се гради на растојању од 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно на растојању минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације или на минималном растојању од пола висине објекта.

У изграђеним блоковима (изграђеност већа од 50%) дозвољава се реконструкција или доградња на мањем растојању од 1,00m или на међи. Ако се главни и помоћни објекат реконструишу у зонама нове градње примењују се услови из претходног пасуса.

Ако се објекат гради реконструише или дограђује на мањем растојању од 1,0 m од границе са суседном парцелом не може се деловима објекта угрозити ваздушни простор суседне парцеле.

На зиду који је лоциран према заједничкој међи не могу се постављати отвори, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилације, или осветљења, минималне висине парапета 1, 80 m, површине до 0,8 m<sup>2</sup>.

...

#### Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле

- Индекс заузетости парцеле породичног становања је максимално 60%;
- Индекс изграђености парцеле је породичног становања максимално 2,0;
- У оквиру парцела породичног становања обезбедити минимално 30% зелених површина.

#### Највећа дозвољена спратност објеката

У зони становања дозвољена спратност и висина објеката је:

- пословни објекат је спратности од П до макс. П+2+Пк;
- помоћни објекат је макс. спратности П (приземље), а макс. висине 4,0 m.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута;
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара.

#### Услови за обнову, реконструкцију и доградњу објеката

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- Замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити услови функционисања садржаја на суседној парцели;
- Реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;

...

#### Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

...

Пословни, економски и помоћни објекат на истој парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m, ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

...

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

...

Грађевинске парцеле се ограђују, тако да ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Сваки власник грађевинске парцеле је дужан да направи уличну ограду, као и ограду своје бочне границе парцеле и половину стране границе у зачељу парцеле.

Улична ограда може бити зидана до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентна ограда до укупне висине од 2,0 m. Врата и капије на уличној огради се не могу отворати ван регулационе линије. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине од

2,0 m од коте терена, која се поставља тако да ограда и стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

...

#### Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице, а изузетно преко приватног пролаза (са правом проласка).

...

За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5 m, односно у складу са потребама возила која се користе. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезо оставити пропуст за атмосферску воду.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи, односно мин. једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> пословног простора, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Уколико се на парцели обавља пословна делатност намењена ширем кругу корисника, са потребом обезбеђења смештаја већег броја возила, које се не може у потпуности решити на припадајућој парцели, може се у уличном коридору, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремете коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

#### Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

Спољни изглед објекта, облик крова, изглед ограде, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектном документацијом, а за евидентиране објекте и објекте под заштитом и према условима надлежне установе за заштиту - Завода за заштиту споменика културе.

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еkleктичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици и блоку.

Фасаде објеката могу бити од фасадне опеке, камена или малтерисане и бојене. Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу (избегавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује тегола и цреп. Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца).

...

## Заштита суседних објеката

...

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одвођење 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 риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. „

### **4.2. Намена и садржај објеката**

Функција центра је да обезбеди просторне и функционалне капацитете за одржавање једнодневних и вишедневних семинара, у оквиру којих ће се одржавати предавања и радионице, претежно из области органског узгоја и производње хране, али и осталих области које се тичу одрживог коришћења ресурса. Предавања и радионице ће, у том смислу, бити веома разноврсне и обухватаће, између осталог, активности на припреми хране, курсеве старих заната, енергетски ефикасног грађења употребом традиционалних материјала и слично. Активности ће се одвијати у затвореним просторима, у неким од планираних објеката центра (у сали за предавања и ресторану) као и на отвореним просторима (централном тргу, под надстрешницом). Семинарски програми биће организовани за различите групе учесника.

С обзиром на то да се предвиђају вишедневни програми, центар треба да обезбеди и вишедневни боравак учесника, па се због тога предвиђају објекти за смештај и исхрану.

Предвиђа се изградња три нова објекта: објекат ресторана (канине, за потребе центра)- објекат 5 и два смештајна објекта – објекти 6 и 7; као и реконструкција са променом намене постојећег помоћног објекта у салу за предавања - објекат 4. Предвиђа се промена намене без извођења грађевинских радова постојећег стамбеног објекта у објекат за смештај – објекат 1. Постојећи објекти 2, 3 и 3А се задржавају у функцији центра у постојећем стању и намени. Помоћни објекат (2) користиће се и даље као помоћни објекат са функцијом оставе, надстрешница (објекат 3) задржава се као таква као место окупљања и одржавања радионица, а пушница (објекат 3А) се такође задржава са истом наменом у функцији активности оних радионица које се баве темом производње хране. Планирани капацитет центра је 40 корисника.

#### *Табеларни приказ планираних садржаја и оквирних површина објеката*

САЛА ЗА ПРЕДАВАЊА - ОБЈЕКАТ 4 (реконструкција)			
	Р.БР.	НАЗИВ ПРОСТОРИЈЕ	НЕТО ПОВРШИНА
	1	Сала за састанке	53,58
	2	Тоалети	12,27
	3	Остава	4,06



	4	Тераса 1	8,43	
	5	Тераса 2	8,53	
			86,87 m <sup>2</sup>	

РЕСТОРАН_ КАНТИНА – ОБЈЕКАТ 5			
	Р. БР.	НАЗИВ ПРОСТОРИЈЕ	НЕТО ПОВРШИНА
	1	Трпезарија	67,98
	2	Кухиња - едукација	16,65
	3	Кухиња	24,68
	4	Остава	3,67
	5	Тоалети	14,87
			127,85 m <sup>2</sup>

СМЕШТАЈНИ ОБЈЕКАТ – ОБЈЕКАТ 6			
	Р. БР.	НАЗИВ ПРОСТОРИЈЕ	НЕТО ПОВРШИНА
Сутерен			
	1	Остава / техничка просторија	63,84
			63,84 m <sup>2</sup>
Приземље			
	1.1	Купатило	6,63
	1.2	Соба	16,78
	1.3	Тераса	8,74
	2.1	Купатило	6,63
	2.2	Соба	16,78
	2.3	Тераса	8,21
	3.1	Купатило	7,32
	3.2	Соба	16,03
	3.3	Тераса	8,17
	4.1	Купатило	7,32
	4.2	Соба	16,03
	4.3	Тераса	8,22
	5.1	Купатило	7,32

	5.2	Соба	16,03	
	5.3	Тераса	8,2	
	6.1	Купатило	7,32	
	6.2	Соба	16,03	
	6.3	Тераса	8,65	
			190,41 m <sup>2</sup>	

СМЕШТАЈНИ ОБЈЕКАТ – ОБЈЕКАТ 7			
	Р.БР.	НАЗИВ ПРОСТОРИЈЕ	НЕТО ПОВРШИНА
Сутерен	1	Остава / техничка просторија	59,66
			59,66 m <sup>2</sup>
Приземље			
	1.1	Купатило	6,73
	1.2	Соба	14,68
	1.3	Тераса	8,71
	2.1	Купатило	5,39
	2.2	Соба	15,93
	2.3	Тераса	8,17
	3.1	Купатило	5,39
	3.2	Соба	15,93
	3.3	Тераса	8,16
	4.1	Купатило	5,39
	4.2	Соба	15,93
	4.3	Тераса	8,16
	5.1	Купатило	5,45
	5.2	Соба	16,54
	5.3	Тераса	8,59
			149,15 m <sup>2</sup>

#### 4.3. Регулационо и нивелационо решење

Планирање приземних, разуђено позиционираних објеката усвојено је са намером да се примене одређени принципи које промовише сама фондација „CERUDA“, као што су

поштовање затечених ресурса попут терена и постојећих изграђених објеката, принцип лаке приступачности и непосредни контакт са природним окружењем.

Планирани објекти су слободно-стојећи, спратности П и Су+П, где сутерен представља полу-укопани део објекта који је настао услед прилагођавања паду терена. Грађевинске линије и хоризонтални габарит дефинисани су за сваки објекат.

#### Објекат ресторана-канине (нови објекат - ознака 5)

*Хоризонтални габарит:* 152,95m<sup>2</sup>

*Грађевинска линија објекта:* 5m од границе парцеле са северне стране (на делу где је објекат најближи граници парцеле), 11,5m од смештајног објекта са западне стране (објекат 6) и 12,7m од објекта сале за предавање са јужне стране (објекат 4).

*Спратност:* П

#### Смештајни објекат (нови објекат - ознака 6)

*Хоризонтални габарит:* 222,98m<sup>2</sup>

*Грађевинска линија објекта:* 2,5m од границе парцеле са северне стране, 7,7m од границе парцеле са западне стране (на делу где је објекат најближи граници парцеле) и 10,1m од смештајног објекта са јужне стране (објекат 7).

*Спратност:* Су+П.

#### Смештајни објекат (нови објекат – ознака 7)

*Хоризонтални габарит:* 174,78

*Грађевинска линија објекта:* 1m од границе парцеле са западне стране; 3,2m од границе парцеле са јужне стране (на делу где је објекат најближи граници парцеле) и 30m од објекта сале за предавање са источне стране (објекат 4).

*Спратност:* Су+П.

#### Сала за предавања (постојећи објекат који се реконструише - ознака 4)

*Хоризонтални габарит:*(постојећи) 108m<sup>2</sup>

*Грађевинска линија објекта:*(постојећа) 30cm од границе парцеле са јужне стране (на делу где је објекат најближи граници парцеле), 6,9m од постојећег помоћног објекта са источне стране (објекат 3); 12,7m од објекта ресторана са северне стране (објекат 5) и 30m од смештајног објекта са западне стране (објекат 7).

*Спратност:* (постојећа) П

У погледу нивелације, Терен је на предметној локацији је веома стрм, у паду од 207.84 мнв до 193.76 мнв. а планирана изградња у највећој мери се прилагођава терену, тако да он остаје у природном нагибу. Значајније нивелисање планира се за централни плато на оријентационој коти 197.48 мнв. Коте пода објеката 5 и 4 су на истој коти. Кота пода приземља објекта 6 је на 203.04 мнв, а објекта 7 на 204.04 мнв. Такође, у циљу смањења нагиба саобраћајне површине паркинга и постизања блажег нагиба (приближно 6%) планира се нивелисање и насипање терена. Све наведене апсолутне висинске коте су оријентационе и биће прецизно одређене разрадом у техничкој документацији.

Ограђивање парцеле комплекса ће се вршити, у делу паркинга, зиданом оградом висине 1,6м, док ће у осталим деловима ограда бити транспарентна, жичана, висине до 2м.

#### **4.4. Приступ локацији, саобраћајно решење и услови за приступачност простора**

Планиран је колско-пешачки прилаз парцели комплекса ширине 5м. Интерном колском саобраћајницом чија је ширина мин. 3,5м обезбеђен је прилаз паркингу и само у овом делу (прилаз и паркинг) планира се одвијање колског саобраћаја. Уколико се, због противпожарне заштите појави потреба, формирати противпожарни колски прилаз до објеката у складу са условима надлежног органа. Прилази до нових објеката су пешачки и остварују се системом стаза, степеника и рампи којима се обезбеђује универзална приступачност објектима. Рампе су пројектоване тако, да пратећи терен који је у паду, имају нагиб 6-10%.

#### **Паркирање**

Према Плану, утврђен је норматив за паркирање: мин. једно паркинг место на 70м<sup>2</sup> пословног простора, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују.

Према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС “бр.22/15) утврђено је да се број потребних паркинг места одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- пословна или образовна установа - једно ПМ на 70м<sup>2</sup> корисног простора;
- угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа - једно ПМ на користан простор за 10 кревета;

Семинарски центар као специфична намена, садржи елементе и образовног и угоститељског и хотелијерског (смештајног) карактера. С обзиром на то, битан критеријум у одређивању потребног броја паркинг места јесте начин функционисања центра који се огледа у томе да све наведене садржаје користи иста група корисника. То значи да се капацитети смештаја, исхране (ресторана-канине) и сале за предавања у периоду трајања одређеног семинарског програма, користе у оквиру исте – организоване групе корисника. Такође, учесници ће ређе користити сопствени превоз, а у већем броју случајева, група ће имати организовани услужни аутобуски превоз, до аутобуског стајалишта у месту, а одатле путничким комби возилом до локације центра.

С обзиром на то, пројектовано је 13 паркинг места, од чега 10 на парцели инвеститора и још 3 паркинг места на јавној површини у проширењу уличног коловоза испред парцеле, са друге стране улице. Такође, у случају организованог превоза, када се смањује потреба за бројем паркинг места за путничке аутомобиле, омогућено је и паркирање за 2-3 путничка комбија.

#### **5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ**

Нумерички показатељи дати су за будућу јединствену грађевинску парцелу површине 3694м<sup>2</sup>, која настаје спајањем парцела број 34/2,33 и 35/2 КО Јазак Село.

	постојеће	планирано
Површина парцеле	1 176m <sup>2</sup> +1 590m <sup>2</sup> +928m <sup>2</sup>	3 694m <sup>2</sup>
Укупна БРГП објеката	434 m <sup>2</sup>	984,71 m <sup>2</sup> (са постојећим)
Застрте површине	233 m <sup>2</sup>	1 003 m <sup>2</sup>
Површина под зеленилом	3 027 m <sup>2</sup>	1 706,29 m <sup>2</sup>

	задато Планом	постојеће	планирано
Индекс заузетости	60%	11,75%	26.66%
Индекс изграђености	2	0,12	0,27
Спратност	П+2+Пк	П	Су+П
% зелених површина	мин.30%	81,94%	46,19%

## 6. УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Укупна планирана заступљеност слободних, неизграђених површина у комплексу је 73,34%, а укупна заступљеност озелењених површина је 46,19%.

Планирају се следеће застрте површине: бетонирана колско-пешачка стаза која се простире од колско-пешачког прилаза до централног платоа; паркинг који је застрт бетонским растер – елементима са бетонираним коловозом; централни плато, пешачка стаза са степеницима и рампе са застором од природних материјала – опека, дрво и слично.

У погледу озелењавања, у циљу заштите биодиверзитета руралних површина, задржаће се све квалитетне јединке не-инвазивних врста на локацији, које не представљају препреку изградњи. По могућности, задржаће се два постојећа стабла ораха између планираних објеката, а остале површине биће озелењене аутохтоним врстама карактеристичним за овај део фрушкогорског подручја, које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима.

У зависности од расположивог простора на парцели се формирају вишеспратни зелени појасеви ширине 3-5m. По ободу, према суседним парцелама, у зависности од просторних могућности задатих минималним удаљењима објеката од граница суседних парцела, формирају се појасеви жбунастог зеленила и дрвећа.

Ради визуелног уклапања у природни амбијент окружења, као и функцију комплекса, предвиђа се садња стабала и жбуња воћа, ливадске траве и слично. Искључује се примена инвазивних врста: Јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorfa fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Partenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоп (*Reynouria syn.Faloppa japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*). Од четинарских и других украсних врста користиће се само партерне хортикултурне врсте за оплемењавање простора непосредно уз објекте.

## **7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ**

### **7.1. Електро-енергетска мрежа**

Место везивања прикључка објеката на електродистрибутивну мрежу је постојећи стуб НН мреже у улици Фрушкогорска испред броја 26, на који је већ прикључен постојећи стамбени објекат.

На стубу се предвиђа нови типски орман мерног места тип ПОММ-1 за један мерни уређај. Бројило активне електричне енергије је двотарифно. Сва трофазна бројила су тросистемска а начин прикључења је директан. У нови орман мерног места уградити ново трофазно мултифункционално бројило активне енергије за директан прикључак и главне аутоматске осигураче од 50А.

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозволјену струју трофазног кратког споја 14,5 кА.

Од ормана мерног места(ОММ) до разводне табле(РТ) у објектима подземно ће се водити четворожилни вод максималног пресека 16mm<sup>2</sup> одговарајућег типа.

За осветљење у објектима ће се користити савремене, енергетски ефикасне светиљке. Расветна тела за осветљење спољних простора поставиће се на објекте.

### **7.2. Водовод и канализација**

Постојећи стамбени објекат поседује прикључак на изграђену водоводну мрежу насеља. Положај постојећег прикључка и армирано-бетонског шахта за водомер приказани су на графичком прилогу. У зависности од услова надлежног предузећа, за потребе семинарског центра користиће се постојећи прикључак и шахт или ће се исти реконструисати. Траса прикључка водовода пролази испод приступног пута кроз зелену површину. Прикључак треба да буде изведен у складу са хидрауличким прорачуном и Законом о заштити од пожара. У шахт ће се уградити посебни водомери за хидрантску и санитарну воду.

Спољна водоводна мрежа се ради од ХДПЕ водоводних цеви које се полажу на дубину од 1,1 m испод површине терена. Са спољне мреже се раде изводи за снабдевање унутрашње мреже санитарног водовода. Унутрашња мрежа санитарног водовода је пројектована од полипропилен (ПП-Р) водоводних цеви. Предвиђена је спољна хидрантска мрежа са свим потребним инсталацијама и опремом, у свему према захтевима и прописима противпожарне заштите. Снабдевање објекта хидрантском водом решиће преко прикључка на насељску водоводну мрежу. Уколико постојећа комунална мрежа не може да подмири потребе снабдевања, предвиђа се могућност изградње бунара. У случају да не постоји могућност прикључења на водовод, комплекс ће се снабдевати водом из бунара док се не створе услови прикључења на водоводну мрежу насеља.

Отпадне воде које настају у оквиру комплекса су санитарно-фекалне воде, атмосферске чисте воде и атмосферске зауљене воде.

На локацији не постоји изграђена јавна канализациона мрежа. За одвођење санитарно-фекалних вода из објеката изградиће се водонепропусна септичка јама, на прописаним растојањима од објеката и суседних парцела, а која ће се празнити према потребама, од стране надлежног комуналног предузећа. Након изградње нове, постојећа септичка јама ставља се ван употребе. Прикључење комплекса на септичку јаму планирано је као прелазно решење док се не створе услови прикључења на насељску канализациону мрежу.

Условно чисте атмосферске воде са кровова и пешачких површина одводе се слободним падом у зелене површине.

Зауљене атмосферске воде са паркинга и прилазне саобраћајнице у попречном паду паду од 1,5% се спроводе до каналета, путем њих до сепаратора уља и масти, а затим у упојни бунар у делу паркинга(зидани или префабриковани упојни систем од еколошког полиетилена, малих димензија) и у улични канал у делу прилаза.

### **7.3. Термоенергетска инфраструктура**

На локацији не постоји изграђена гасоводна мрежа. Предвиђа се грејање објеката путем обновљивих извора - геотермалне енергије (систем сонди и земља/вода топлотне пумпе) а алтернативно, системом централног грејања са топлим водом и котларницом која као енергент може користити чврсто или течено гориво. Инвеститор ће се на основу прецизног термичког прорачуна у даљој разради кроз техничку документацију одлучити за начин грејања.

У случају примене гео-термалних сонди, према прорачуну одредиће се потребе објеката за топлотном енергијом, па према томе и број и дубина сонди. Могуће је пројектовати јединствени систем за све објекте, или посебно за сваки објекат – све у зависности од потребе за оптимизацијом. Прецизан број и положај сонди, као и тачан положај топлотне пумпе у оквиру планираних објеката одредиће се детаљном разрадомбу техничкој документацији.

### **7.4. Телекомуникациона инфраструктура**

Постојећи објекат поседује прикључак на телекомуникациону мрежу, који ће се користити и за потребе семинарског центра.

## **8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

### Заштита земљишта

Постојеће и планиране зелене површине одржавати у природном или приближно природном стању. При избору дендролошког материјала за озелењавање искључити примену инвазивних врста и првенствено примењивати аутохтоне врсте.

Земљиште ће се заштитити од загађења изградњом водо-непропусне септичке јаме, а касније прикључењем на насељску канализациону мрежу, након њене изградње. Додатно озелењавање локације спречиће брзо отицање атмосферских вода, и додатно ће ојачати везивање тла.

### Заштита вода

У циљу заштите вода и водних ресурса, забрањује се упуштање било каквих вода у напуштене бунаре или на друга места где би такве воде могле доћи у контакт са подземним водама.

Предвиђен је сепаратни канализациони систем за скупљање условно чистих атмосферских вода, посебно за зауљене атмосферске воде и посебно за санитарно фекалне отпадне воде. Условно чисте атмосферске воде са кровних површина и сл., чији квалитет одговара II класи вода, могу се без пречишћавања, путем уређених испуста одвести на зелене површине. Зауљене отпадне атмосферске воде пре испуштања биће пречишћене у сепаратору уља и масти. Није дозвољено упуштање атмосферских вода у систем фекалне канализације.

### Заштита од пожара

Предметни објекти не спадају у објекте са високим или повећаним ризиком од избијања пожара, према Уредби о разврставању објекта, делатности и земљишта у категорије угрожености од пожара („Службени гласник РС“ бр. 76/2010). Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани у складу са прописима који регулишу ову област. Предвиђена је изградња спољне хидрантске мреже.

## **9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

### Заштита непокретних културних добара

У циљу заштите непокретног културног наслеђа потребно је применити следеће мере:

- обавезан археолошки надзор приликом извођења земљаних радова;
- ако се у току извођења 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 и не оштети и да се сачува на месту и у положају у ком је откривен;
- уколико се наиђе на архитектонске остатке приликом ископа, извођење земљаних радова мора се наставити ручно;
- 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;



- инвеститор је дужан да благовремено, најкасније 8 дана пре почетка пријави извођење радова Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

### Заштита природних добара

Предметна локација налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“.

Ради заштите биодиверзитета руралних површина на предметној локацији предвиђено је уређење постојећих и подизање нових зелених површина, како је већ описано.

Планирани садржаји не представљају значајан извор буке. Колски саобраћај одвијаће се само у предњем делу парцеле, па планирано зеленило представља довољну заштиту околног подручја од буке.

Отпадне воде спроводе се у водонепропусну септичку јаму чиме је обезбеђена заштита земљишта у зони утицаја на заштићено подручје.

Уколико се у току извођења радова наиђе на геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, обавезно је налаз пријавити Министарству пољопривреде и животне средине, и предузети све мере заштите од уништења, оштећења и крађе.

## **10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА**

### *Сала за предавања – објекат 4*

Постојећи економски објекат (ознака 4, у Решењу о озакоњењу наведен ка зграда бр. 7) бруто површине 107,74m<sup>2</sup>, задржава се и планира се његова реконструкција и промена намене и салу за предавања.

Сала за предавања треба да обезбеди простор за одвијање различитих видова предавања, презентација и радионица за 40 учесника. Ове активности одвијаће се у различитим облицима организације простора, од класичних предавања до теоријског и практичног рада у мањим или већим групама. Простор је пројектован као отворени план, који даје могућност флексибилног коришћења.

Објекат је приземан, слободно-стојећи. Састоји се од ободних зидова зиданих опеком и ојачаних хоризонталним и вертикалним серкљажима. Ободни зидови носе и дрвену кровну конструкцију. Кров је двоводан, нагиба 35°, покривен салонит плочама. Објекат није опремљен инсталацијама.

Због дотрајалости и неадекватних материјала и носеће конструкције планира се тотална реконструкција објекта и промена намене у салу за предавање. У постојећем габариту пројектована је сала са мокрим чвором и помоћним просторијама.

У конструктивном смислу, конструкција се ојачава армирано-бетонским стубовима и гредама. Постојећа дрвена кровна конструкција замениће се новом, двоводном, нагиба 30°. Као кровни покривач планира се цреп.

У спољним зидовима планира се термоизолација мин. 10cm. Фасада је малтерисана у комбинацији са дрвеним фасадним елементима-летвицама. Зид оријентисан према централном платоу је највећим делом са стакленим порталима.

#### *Ресторан (кантина) – објекат 5*

Објекат ресторана треба да обезбеди услове за припрему оброка и исхрану корисника центра. Поред тога, он ће се по потреби користити и за основне активности, за одржавање одређених презентација и радионица које као тему имају производњу и припрему хране.

Објекат је приземан, слободно-стојећи, без подземне етаже. У функционалном смислу састоји се од простора за седење и сервисног блока са кухињом, магацином, тоалетима и помоћним просторијама. Под објекта је у равни са приступним платоом. Оквирна површина габарита објекта је 151m<sup>2</sup>.

У делу простора за седење, објекат је највећим делом застакљен, а стаклени портали се на више места отварају и повезују објекат са централним платоом, чиме се обезбеђује и улаз у објекат за госте.

Основна конструкција објекта је армирано-бетонска, скелетна. Кровна конструкција је дрвена, а кров је двоводни, нагиба 30°, са црепом као покривачем. У делу према централном платоу кров је препуштен и формира конзолну надстрешницу.

Спољни зидови су зидани, дебљине 20-25cm са термоизолацијом мин. 10cm. Фасада је малтерисана у комбинацији са дрвеним фасадним елементима-летвицама.

#### *Смештајни објекти – објекти 6 и 7*

Ови објекти треба да обезбеде услове за смештај учесника, у случају вишедневних семинарских програма. Осим смештаја, овде се не планирају друге активности.

Објекти су приземни, слободно-стојећи, са сутеренском етажом која настаје услед нагиба терена и која је укопана 50%. У погледу функционалне организације, приземна етажа се састоји од смештајних јединица – двокреветних и трокреветних соба, повезаних спољним ходником (тремом). Са трема је обезбеђен приступ свакој од соба. Свака соба има свој мокри чвор. Сутеренска етажа намењена је да се користи као остава и техничка просторија. Оквирна површина габарита објекта 6 износи 222,11m<sup>2</sup>, а објекта 7 износи 173m<sup>2</sup>.

Конструкција објеката је армирано-бетонска, скелетна. Кровна конструкција је дрвена, а кров је двоводан нагиба  $30^\circ$ , са црепом као покривачем.

Спољни зидови су зидани, дебљине 20-25cm са термоизолацијом мин. 10cm. Фасада је малтерисана у комбинацији са дрвеним фасадним елементима-летвицама.

## **11. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ**

Могућа је фазна изградња објеката, према потребама инвеститора.











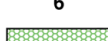


## ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

---




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

### ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА



#### ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

-  УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА
- 1  МЕСНА ЗАЈЕДНИЦА, ДОМ КУЛТУРЕ, БИБЛИОТЕКА И ГАЛЕРИЈА
- 2  ПОШТА
-  ОБРАЗОВАЊЕ
- 3  ПОДРУЧНА ШКОЛА И ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА
-  ЗДРАВСТВЕНА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА
- 4  ЗДРАВСТВЕНА СТАНИЦА И АПОТЕКА
- 5  ВЕТЕРИНАРСКА СТАНИЦА
-  КУЛТУРА
- 6  ДОМ КУЛТУРЕ, БИБЛИОТЕКА И ГАЛЕРИЈА
-  СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
- 7  ФУДБАЛСКИ ТЕРЕН
- 8  ЛОВАЧКИ ДОМ


#### ОСТАЛИ ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ

-  ВЕРСКИ ОБЈЕКАТ
- 9  СРПСКА ПРАВОСЛАВНА ЦРКВА "СВЕТИ НИКОЛА"
-  ГРАНИЦА ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА


### ЗОНА СТАНОВАЊА

-  ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
-  ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

















### ЗОНА РЕКРЕАЦИЈЕ И ТУРИЗМА

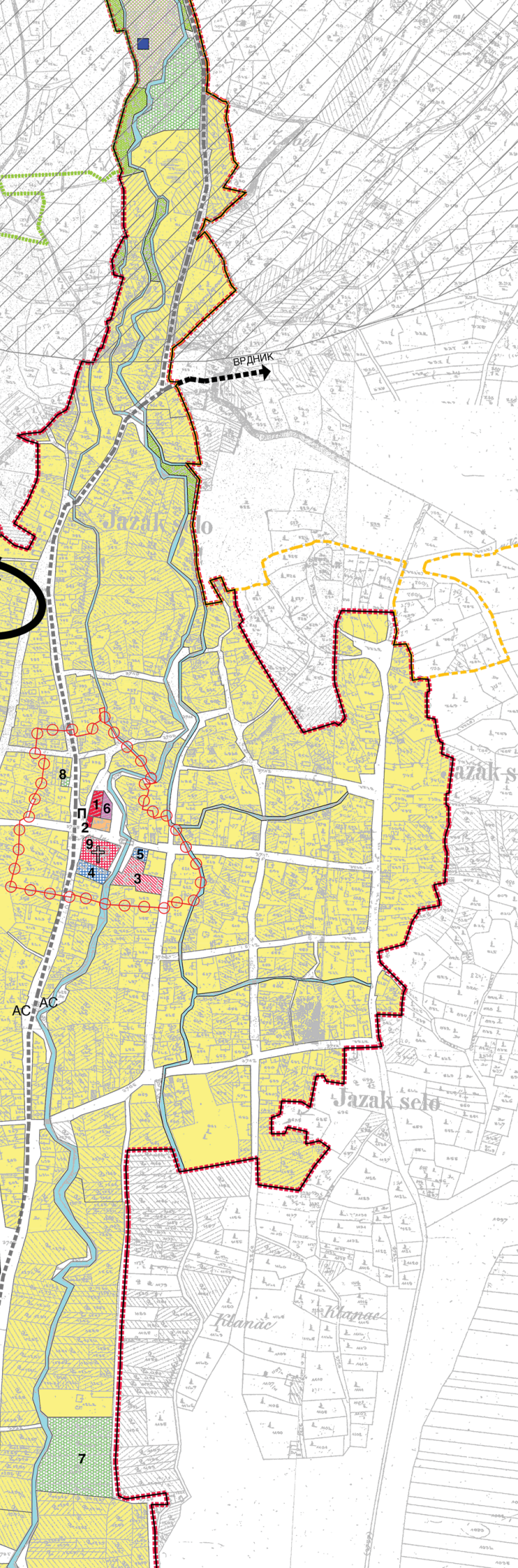
-  РЕКРЕАТИВНО, ТУРИСТИЧКИ КОМПЛЕКС

### РАДНА ЗОНА

-  ПРОИЗВОДНИ, СКЛАДИШНИ И ПОСЛОВНИ САДРЖАЈИ

### ЗОНА КОМУНАЛНИХ И ИНФРАСТРУКТУРНИХ САДРЖАЈА

-  ГРОБЉЕ
-  УЛИЧНИ КОРИДОРИ
- П  ПИЈАЦА
-  ОПШТИНСКИ ПУТ
-  ГЛАВНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА
- АС  АУТОБУСКО СТАЈАЛИШТЕ
-  КАНАЛСКО ЗЕМЉИШТЕ - ПОТОК
-  ИЗВОРИШТЕ
-  БУНАР
-  ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
-  ПОСТОЈЕЋА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  ПОСТОЈЕЋА ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
-  ГРАНИЦА ГРАЂ.ПОДРУЧЈА = ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
-  ГРАНИЦА НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА ФРУШКА ГОРА
-  ГРАНИЦА ВИКЕНД ЗОНЕ





- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПЛОТА
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УЛОЖАВАЊА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКОГ ПЛОТА
- ЗИДАНА ОГРАДА
- ЖИЧАНА ОГРАДА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

- ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА
- БЕТОНСКА СТАЗА
- ПЕШАЧКО-КОЛСКИ ПРИСТУП
- ПАРКИНГ
- ПУТ
- ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ КОС
- УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ГЛАВНИ

- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ**
- | БРОЈ | ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА          |
|------|---------------------------|
| 1    | Породични стамбени објект |
| 2    | Остава                    |
| 3    | Надстрешница са остатак   |
| 3А   | Пушница                   |
| 4    | Објекат за држање живи    |



- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНА
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УГ
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСК
- ЗИДАНА ОГРАДА
- ЖИЧАНА ОГРАДА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ:	
БРОЈ	ПОСТОЈЕЋА
1	Породични стамбени објект
2	Остале некатегорисане зграде
3	Надстрешнице
3А	Пушница/некатегорисане објекте
4	Објекат за држање

НОВОПРОЈЕКТОВАНИ	
БРОЈ	ПЛАНИРАНА
5	Ресторан-кантине
6	Смештајни објекти
7	Смештајни објекти

### САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- КОЛСКЕ:**
- ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ
  - ПУТ
  - ПЕШАЧКО-КОЛСКИ ПРИСТУП
  - ПАРКИНГ
  - ПАРКИНГ
- ПЕШАЧКЕ:**
- ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ
  - УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ГЛАВНОГ УЛАЗА
  - ПЕШАЧКО-КОЛСКИ ПРИСТУП
  - СТАЗЕ
  - ПЕШАЧКО-КОЛСКИ ПРИСТУП

700

650

600

27

26

29

28

30

31

32

297

34/1

296

40

295

25

6

Су+П

33

35/2

34/2

4

П

3

П

3А

2

П

1

ПстП

3705

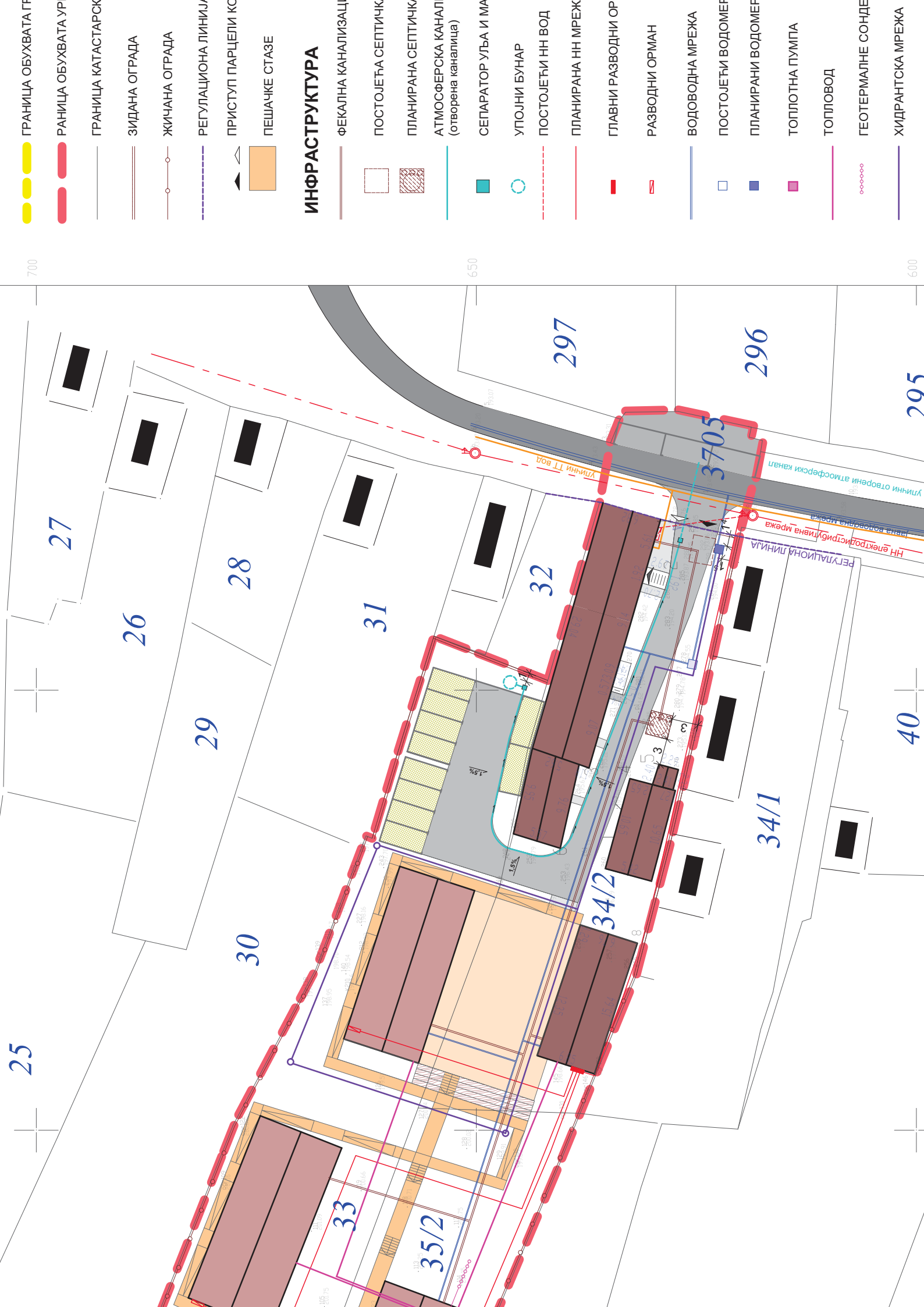
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



	ГРАНИЦА ОБУХВАТА УТ
	ГРАНИЦА КАТАСТАРСК
	ЗИДАНА ОГРАДА
	ЖИЧАНА ОГРАДА
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
	ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
	КОТА НИВЕЛТЕ
	ПРОЈЕКТОВАНА КОТА
	ОБЈЕКТИ (ПОСТОЈЕЋИ)
	ПУТ
	ПЕШАЧКИ ПРИСТУП ПЛ
	КОЛСКИ ПРИСТУП ПАР
	КОЛСКО-ПЕШАЧКИ ПРИ
	ПАРКИНГ
	ПАРКИНГ
	УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ГЛАВН







ГРАНИЦА ОБУХВАТА

ГРАНИЦА ОБУХВАТА УР

ГРАНИЦА КАТАСТАРСК

ЗИДАНА ОГРАДА

ЖИЧАНА ОГРАДА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ КО

ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ

**ИНФРАСТРУКТУРА**

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

ПОСТОЈЕЋА СЕПТИЧК

ПЛАНИРАНА СЕПТИЧК

АТМОСФЕРСКА КАНАЛ (отворена канализација)

СЕПАРАТОР УЉА И МА

УПОЈНИ БУНАР

ПОСТОЈЕЋИ НН ВОД

ПЛАНИРАНА НН МРЕЖА

ГЛАВНИ РАЗВОДНИ ОР

РАЗВОДНИ ОРМАН

ВОДОВОДНА МРЕЖА

ПОСТОЈЕЋИ ВОДОМЕГ

ПЛАНИРАНИ ВОДОМЕГ

ТОПЛОТНА ПУМПА

ТОПЛОВОД

ГЕОТЕРМАЛНЕ СОНДЕ

ХИДРАНТСКА МРЕЖА

## ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА\_ИДЕЈНА РЕШЕЊА ОБЈЕКТА

---

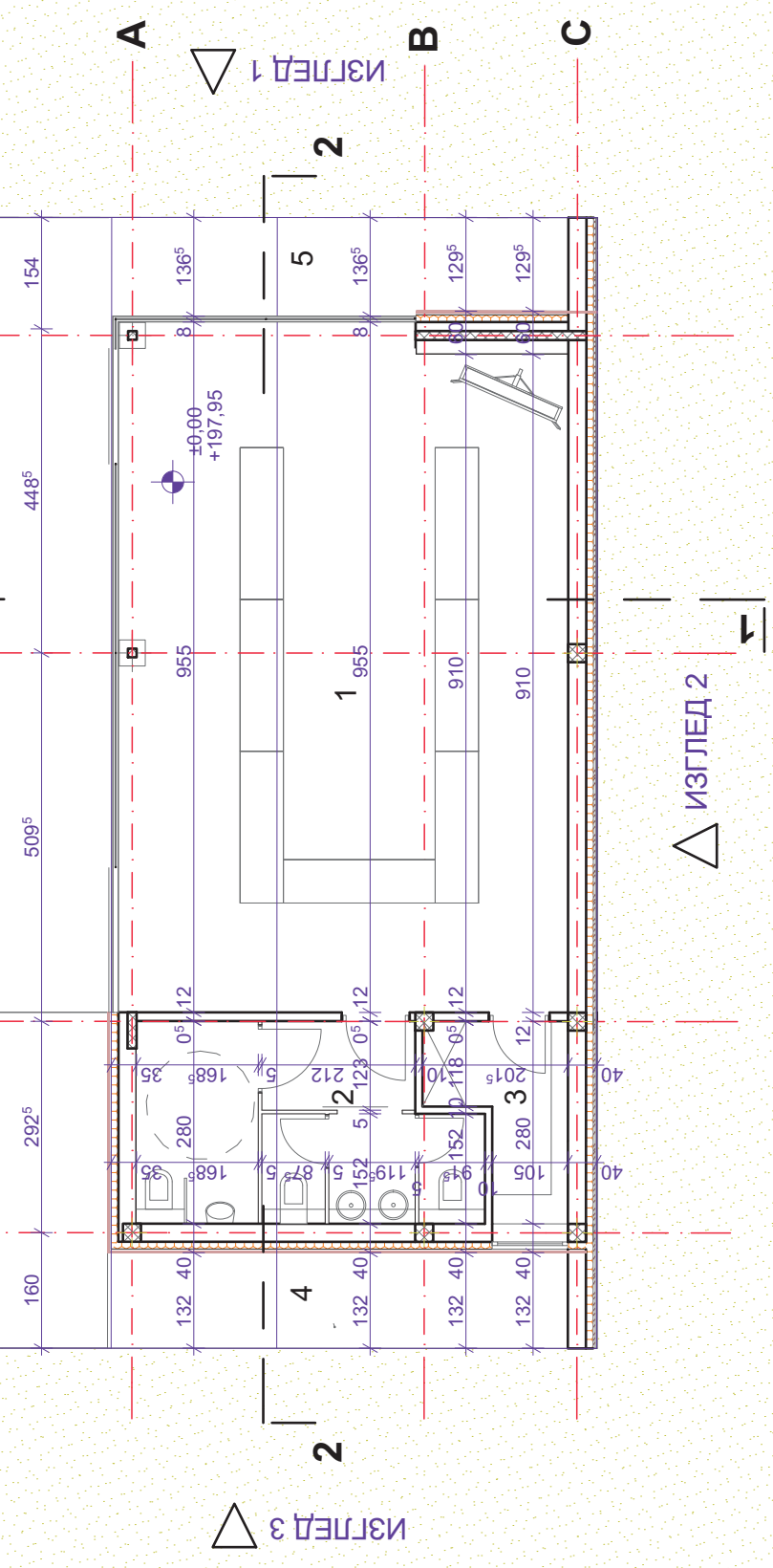
Р 1:100

# ОСНОВА И ПРЕСЕЦИ

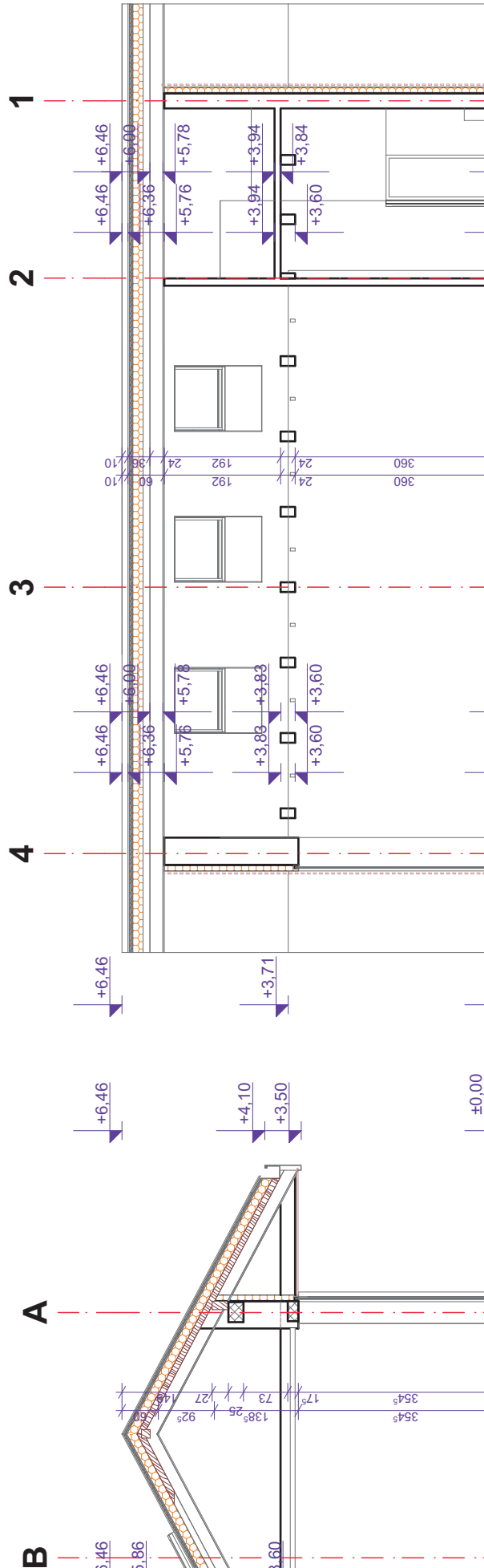
НЕТО ПОВРШ	
Р. БР.	
САЛА ЗА ПРЕ	
1	
2	
3	
4	
5	

БРГП	
БРОЈ	
ОБЈЕКТА	
4	
С	

ОДГОВОРНИ  
УРБАНИСТА  
Дим.

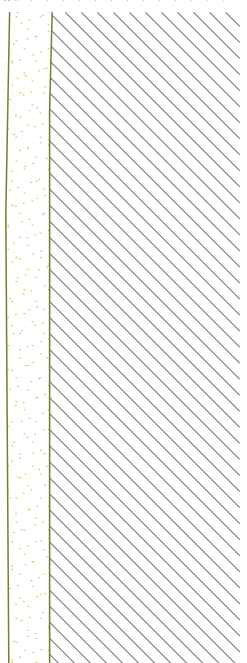
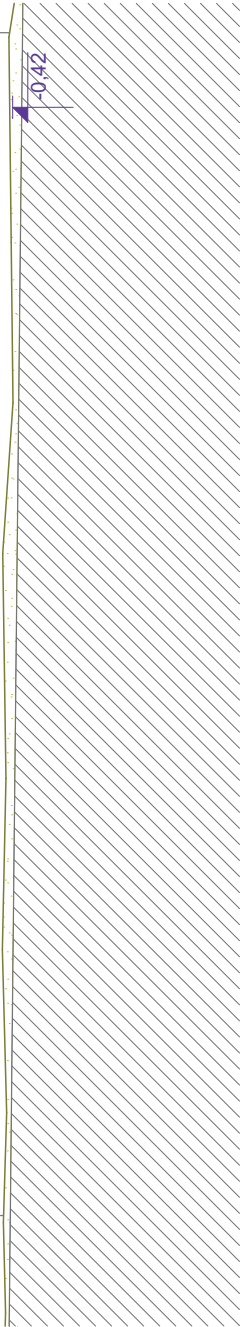
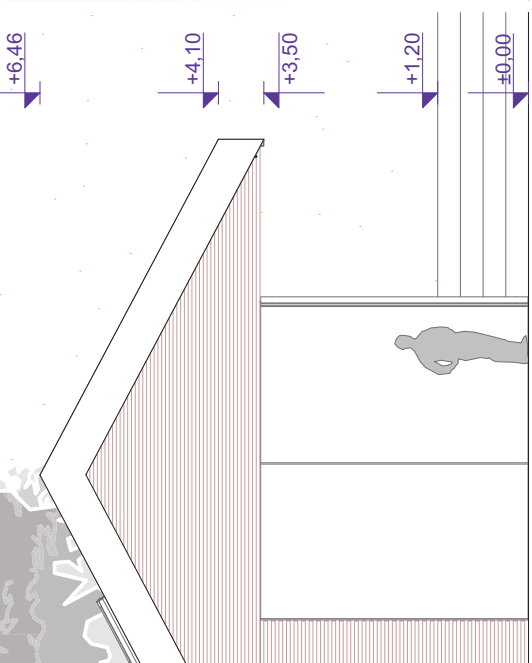
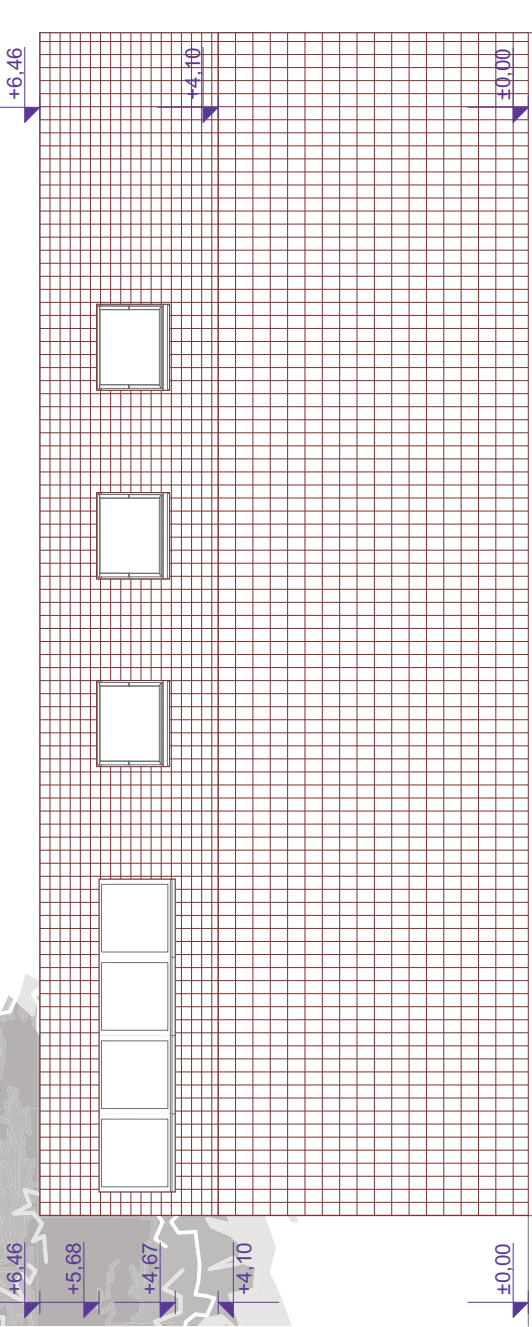


1-1

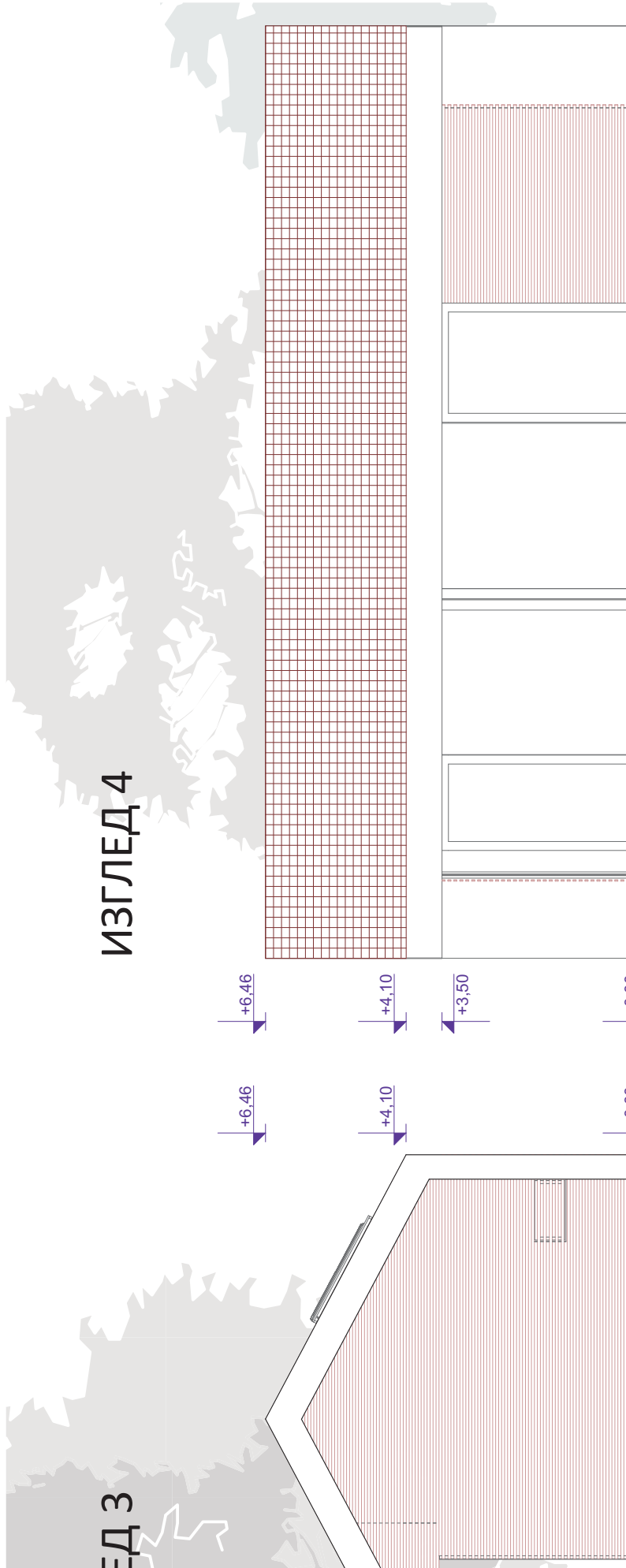


ПРЕСЕК 2-2

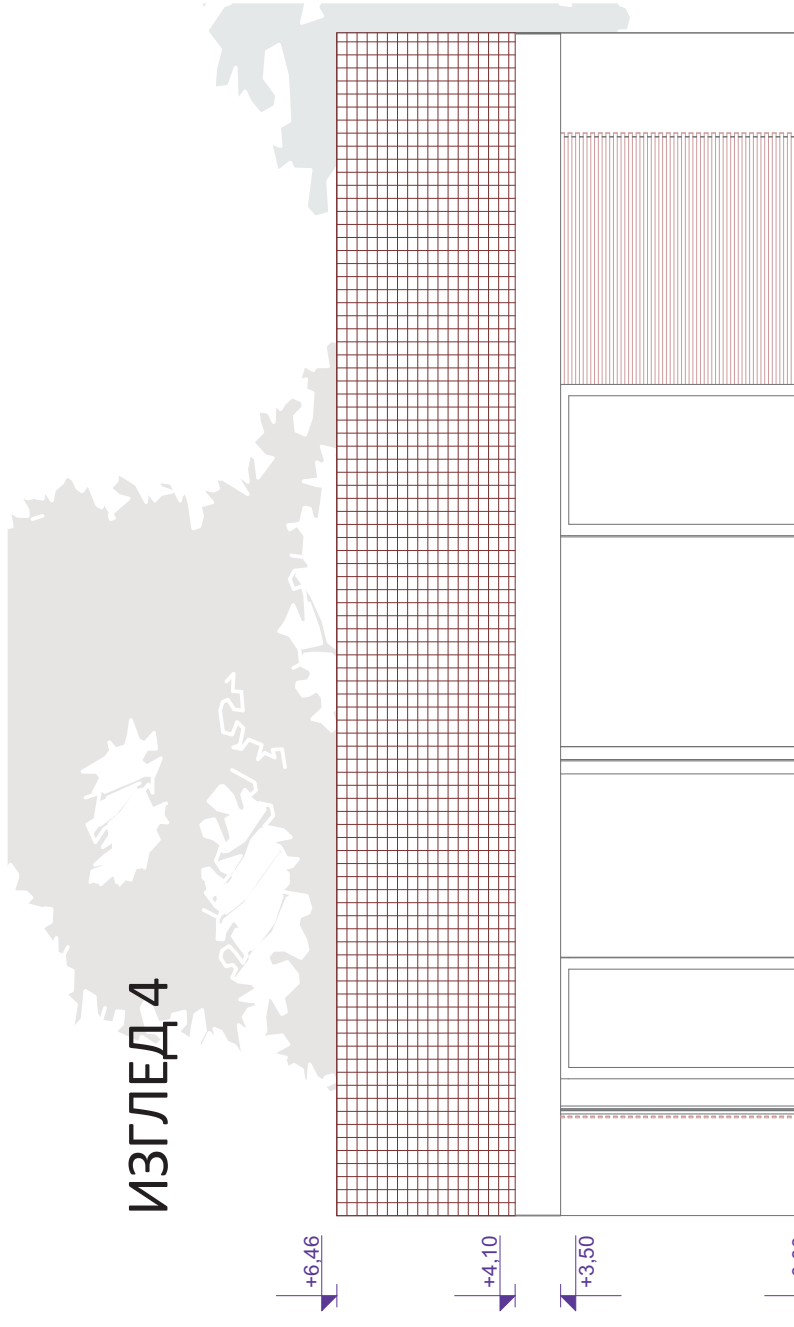
# ИЗГЛЕД 1



# ИЗГЛЕД 3



# ИЗГЛЕД 4



В.П.

# ОСНОВА И ПОДУЖНИ ПРЕСЕК

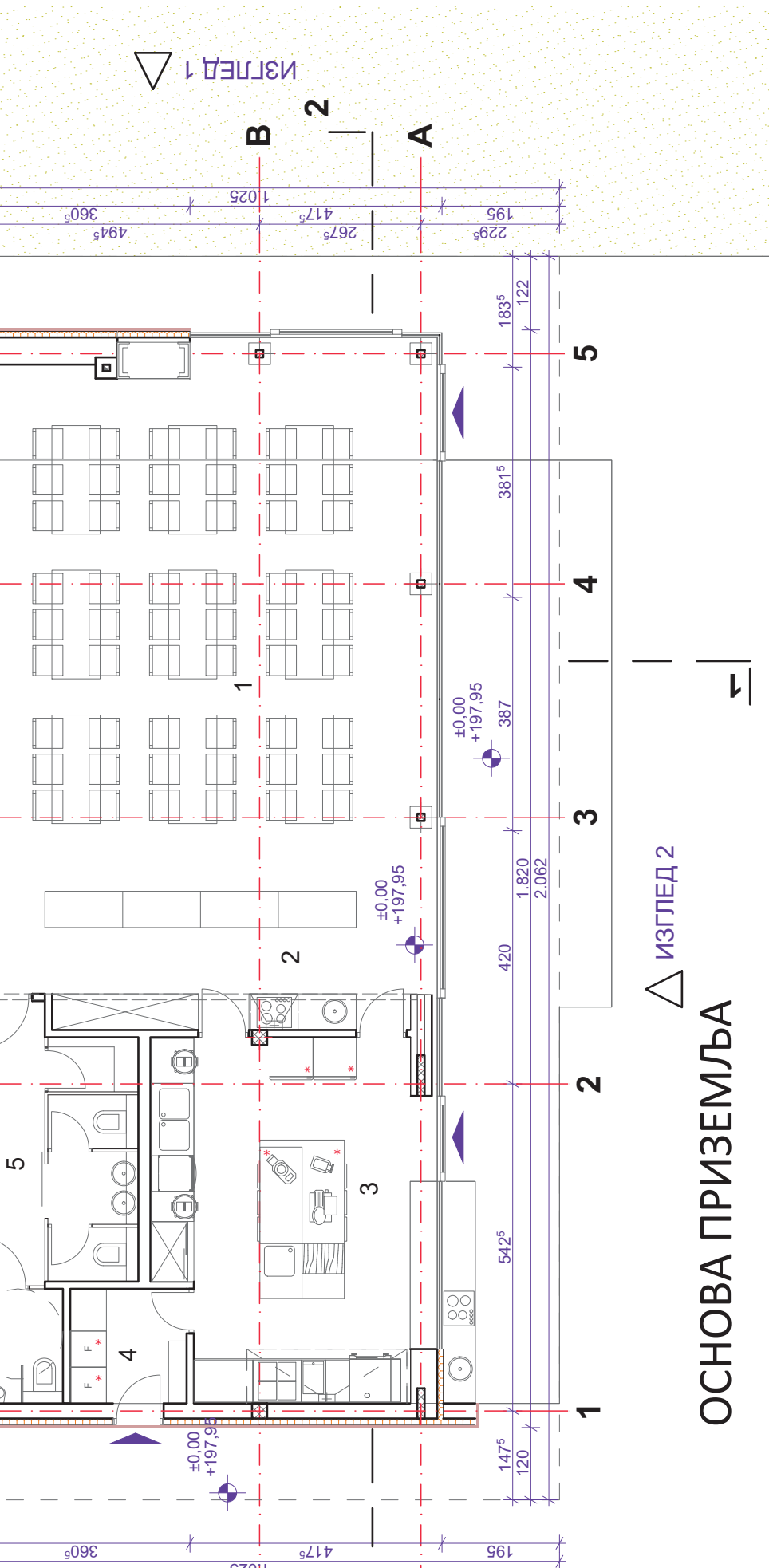
НЕТО ПОВРШ	Р. БР.
РЕСТОРАН - К	1
	2
	3
	4
	5

БРГП	БРОЈ
	ОБЈЕКТА
	5
	Ред

ОДГОВОРНИ  
УРБАНИСТА

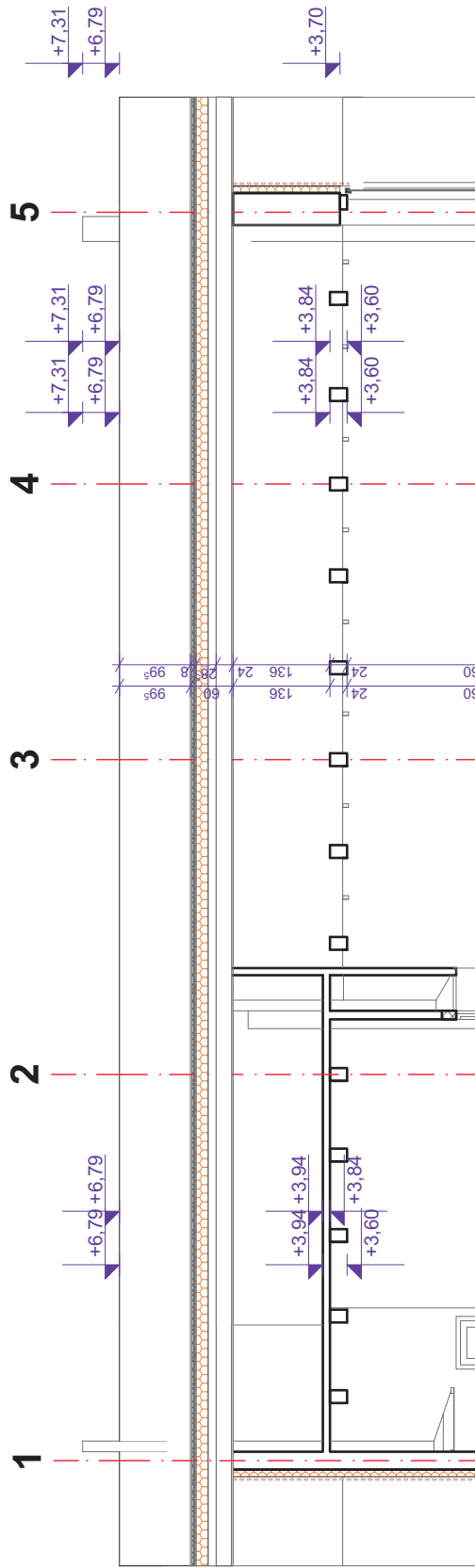
Дим.

Р 1:100



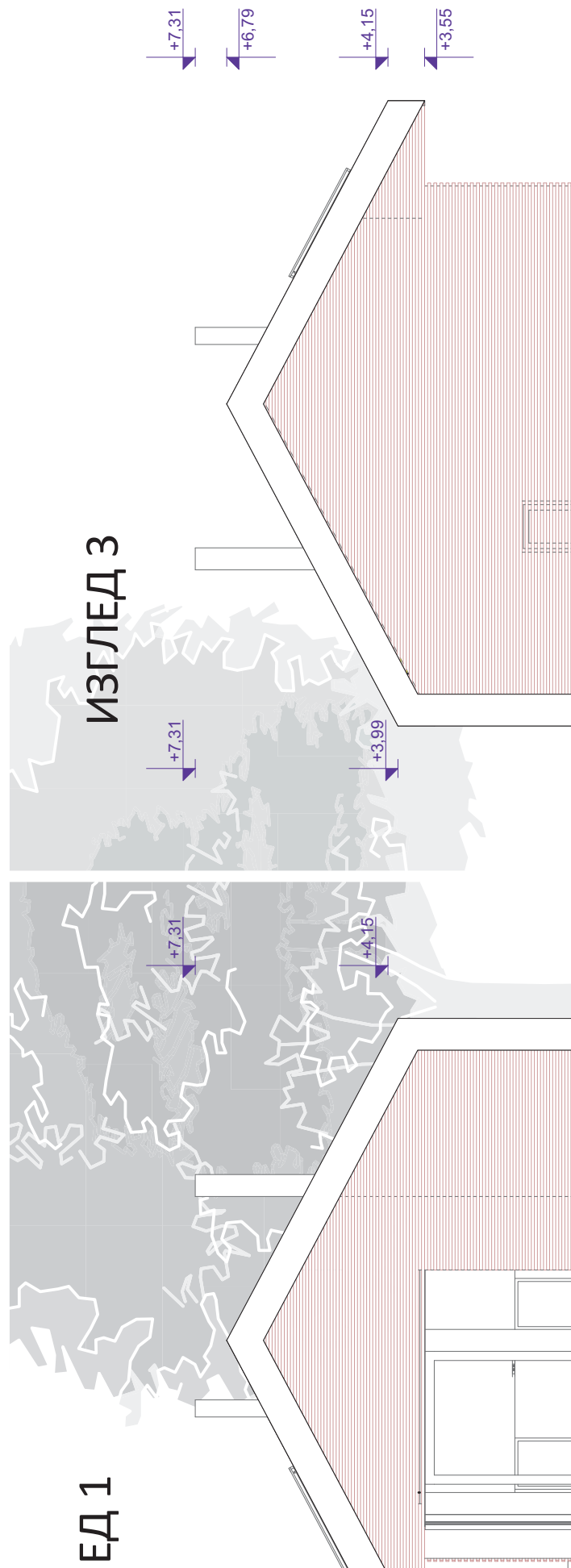
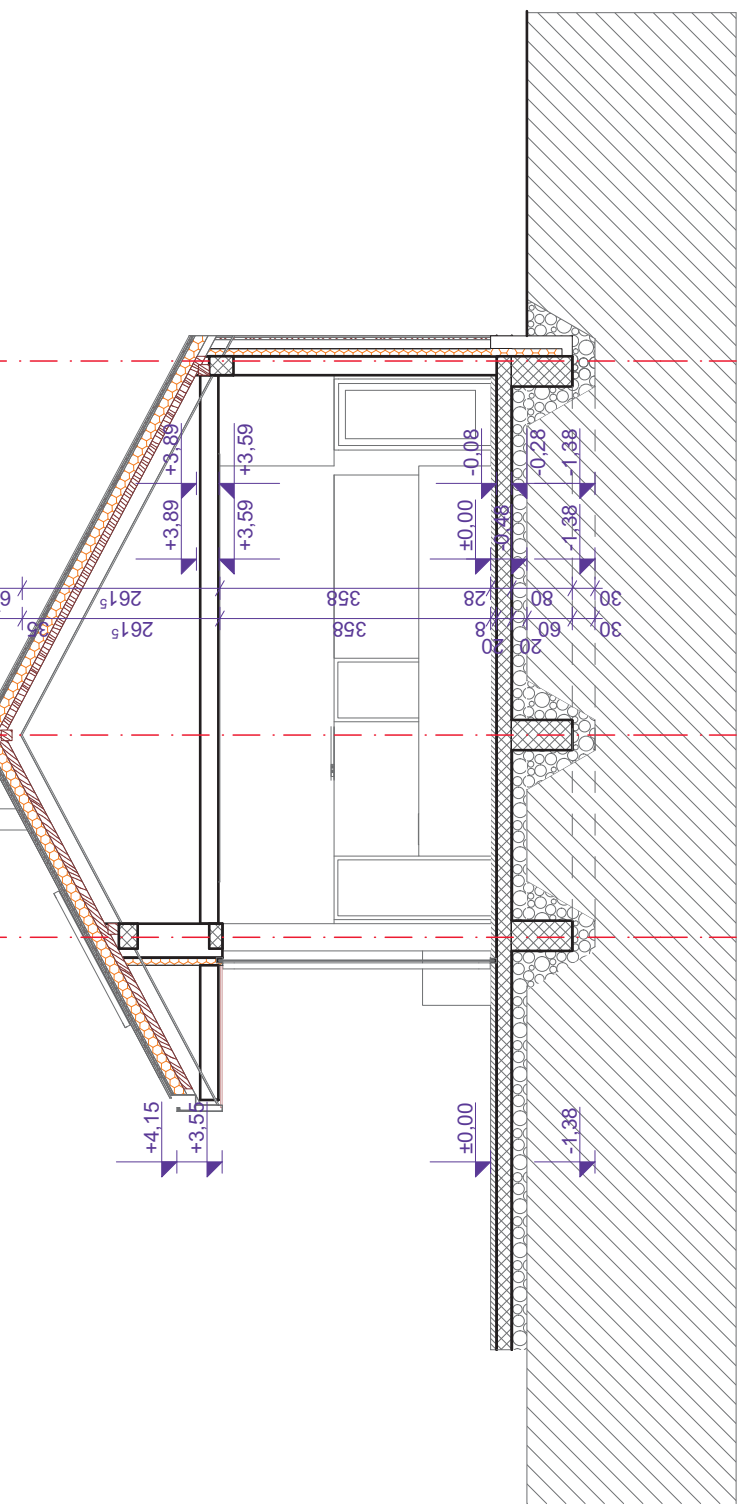
△ ИЗГЛЕД 2

## ОСНОВА ПРИЗЕМЉА



# ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК И ИЗГЛЕД

Р 1:100

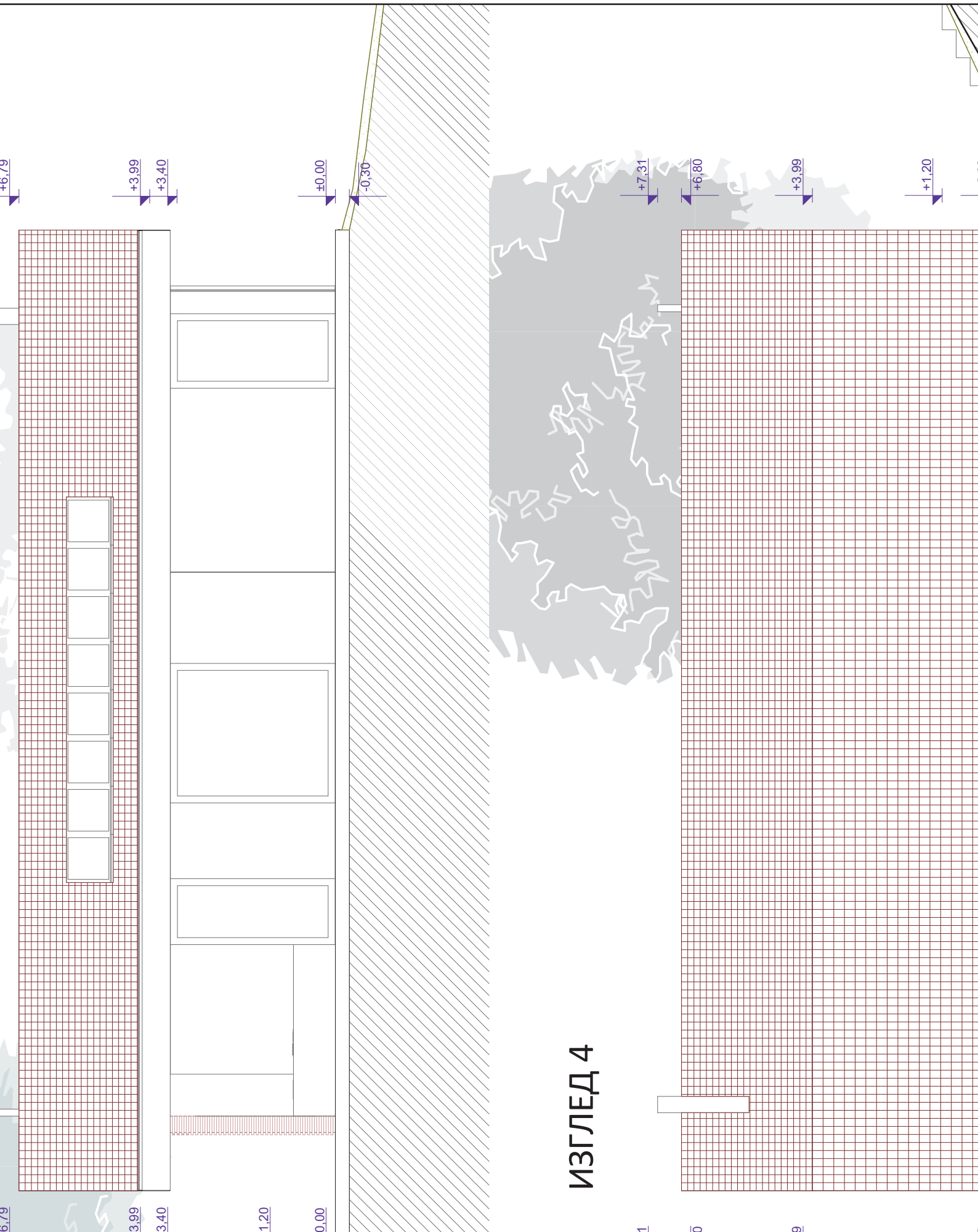


ИЗГЛЕД 3

ЕД 1

Р 1:100

# ИЗГЛЕД



## ИЗГЛЕД 4

1 0 9



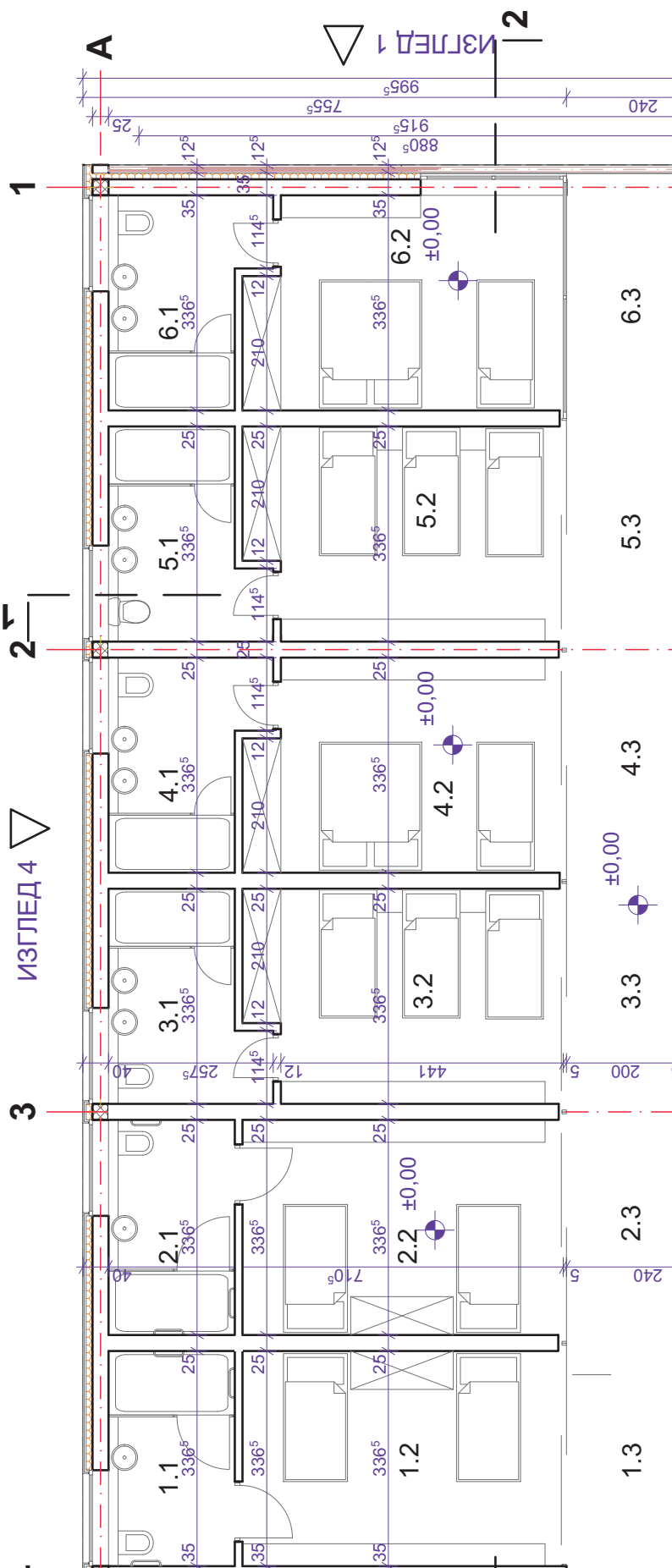
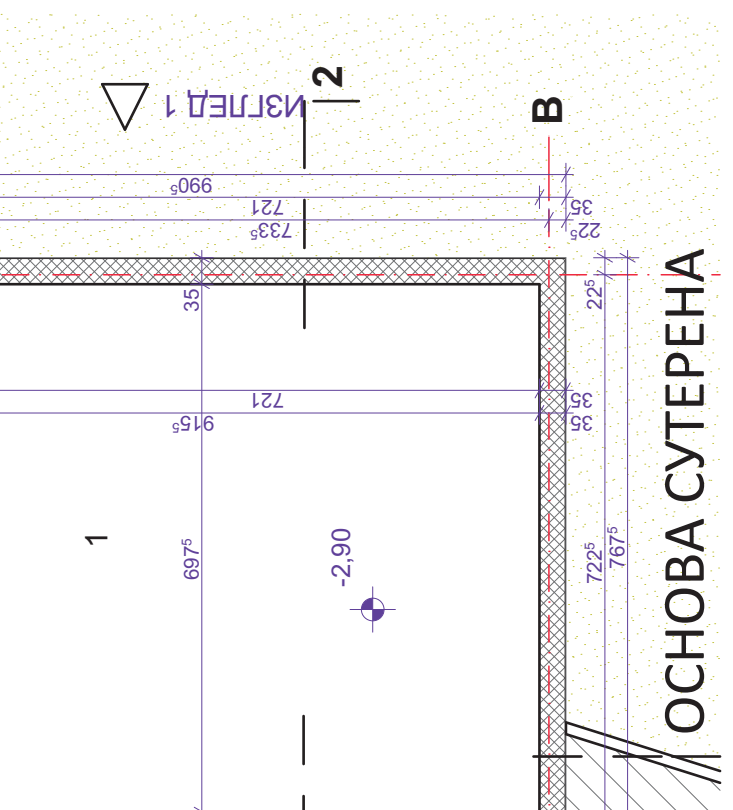
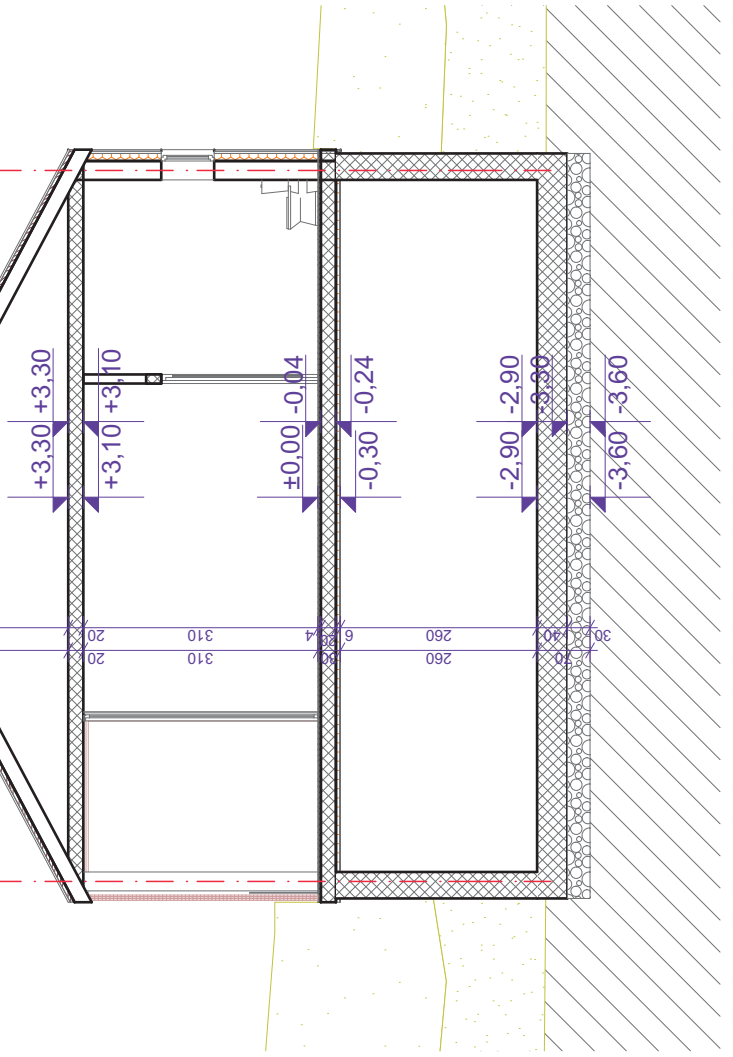
НЕТО ПОВР	Р. БР
Сутерен	1

НЕТО ПОВР	Р. БР
Приземље	1.
	1.
	1.
	2.
	2.
	2.
	3.
	3.
	3.
	4.
	4.
	4.
	5.
	5.
	5.
	6.
	6.
	6.

БРПП	БРОЈ
	ОБЈЕКТА
	6

ОДГОВОРНИ  
УРБАНИСТА  
Дипл.

# ОСНОВЕ И ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК

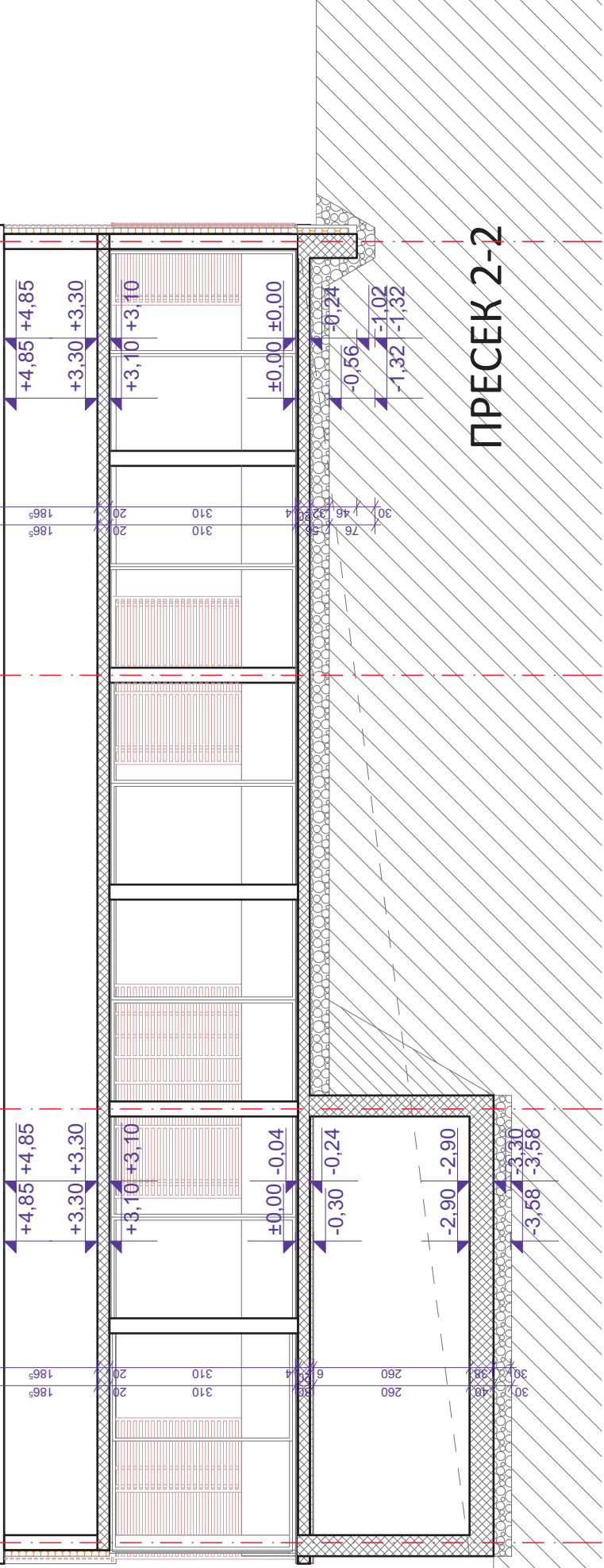


# ПОДУЖНИ ПРЕСЕК И ИЗГЛЕДИ

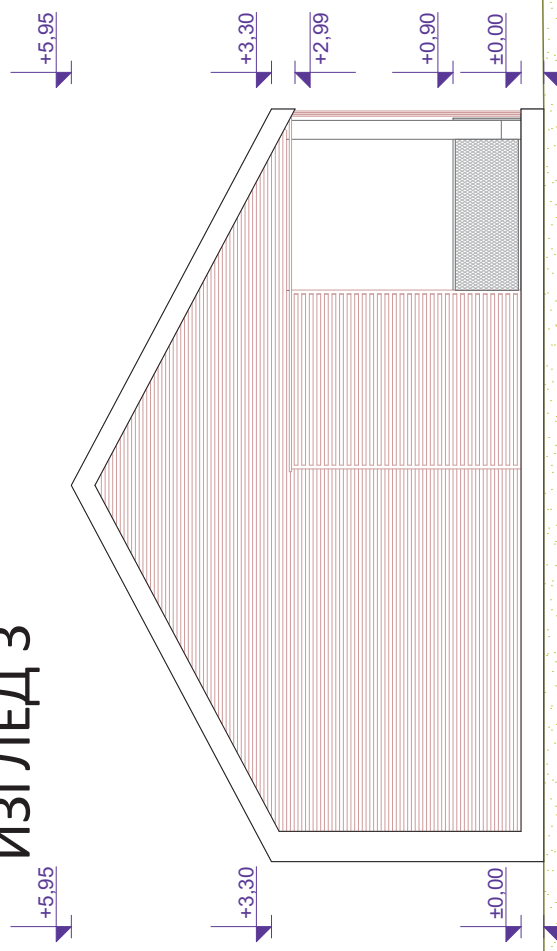
Р 1:100

ОДГОВОРНИ  
УРБАНИСТА

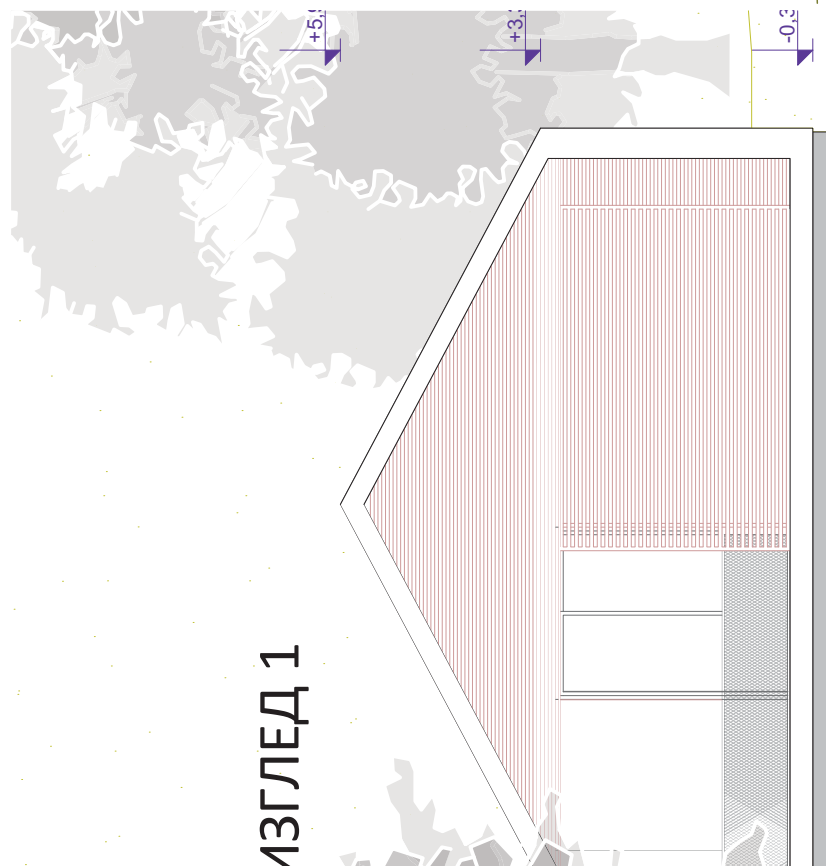
Дим.

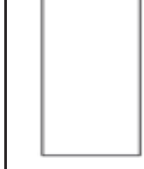


ИЗГЛЕД 3



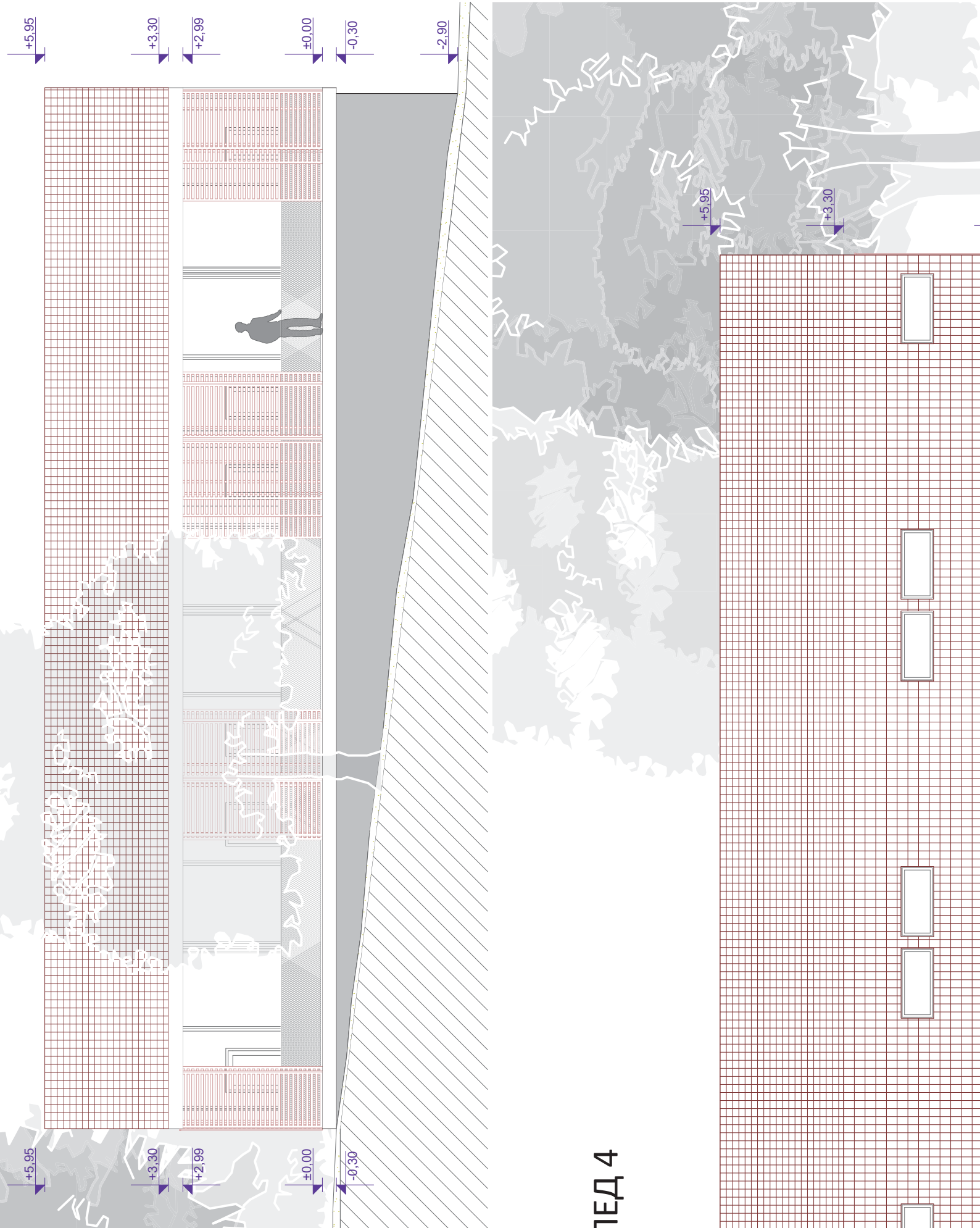
ИЗГЛЕД 1





Р 1:100

# ИЗГЛЕД



ТЕД 4

Ш 1:100

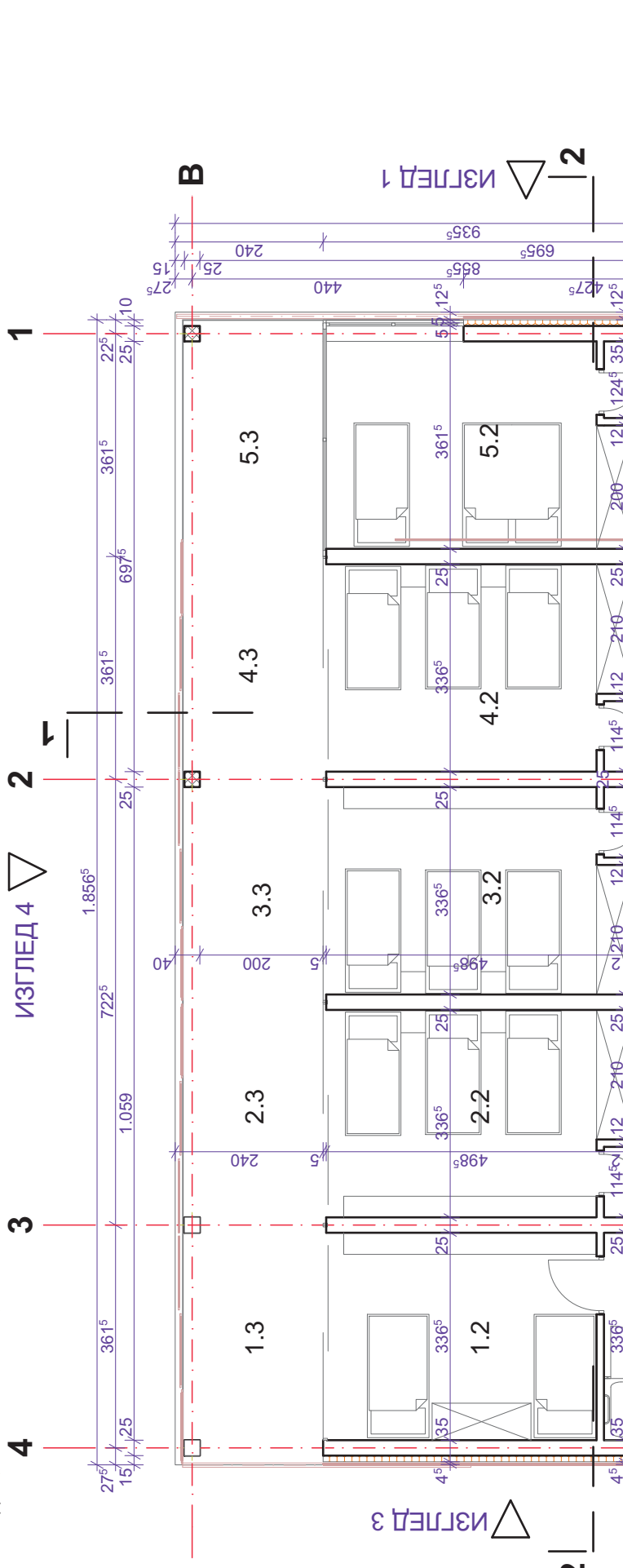
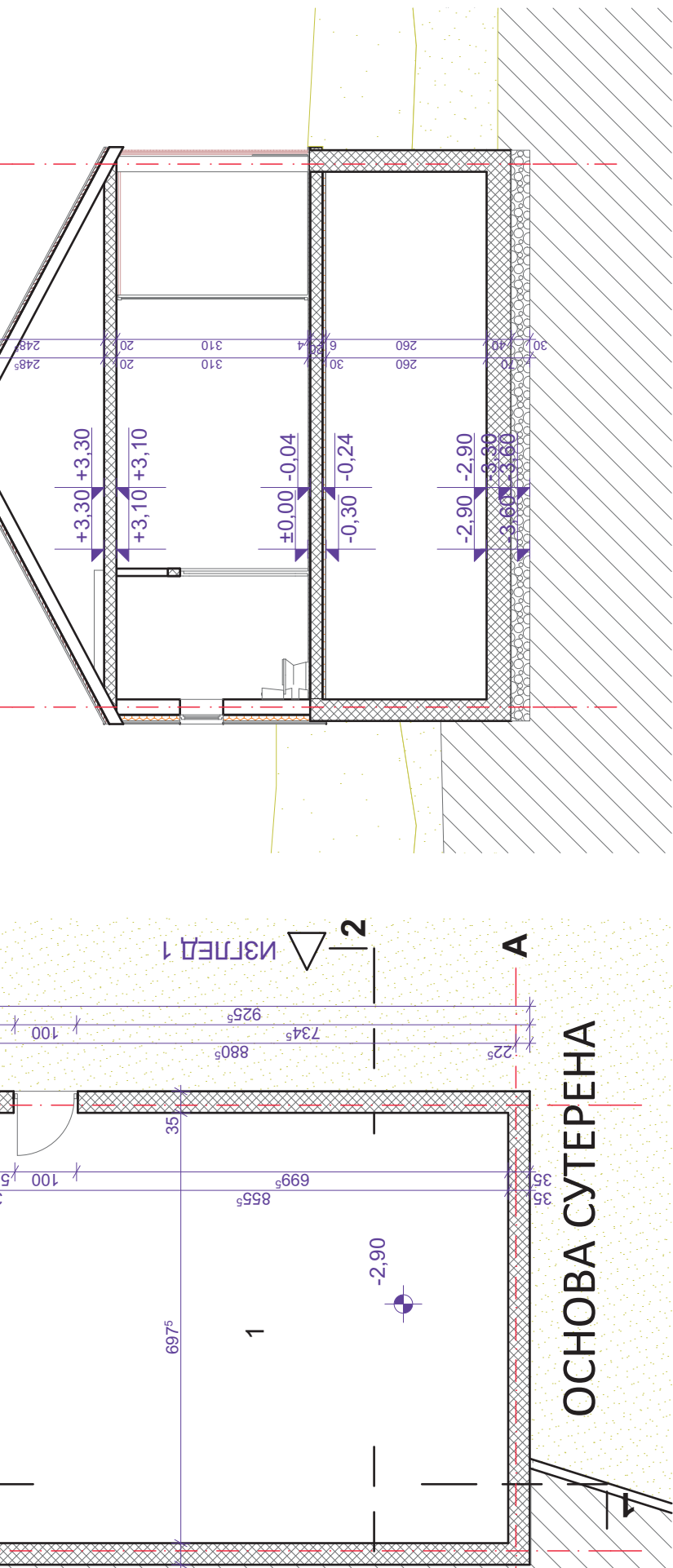
# ОСНОВЕ И ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК

НЕТО ПОВРШ	Р. БР.
Сутерен	1

НЕТО ПОВРШ	Приземље
------------	----------

БРПП	БРОЈ ОБЈЕКТА	СМ
	7	

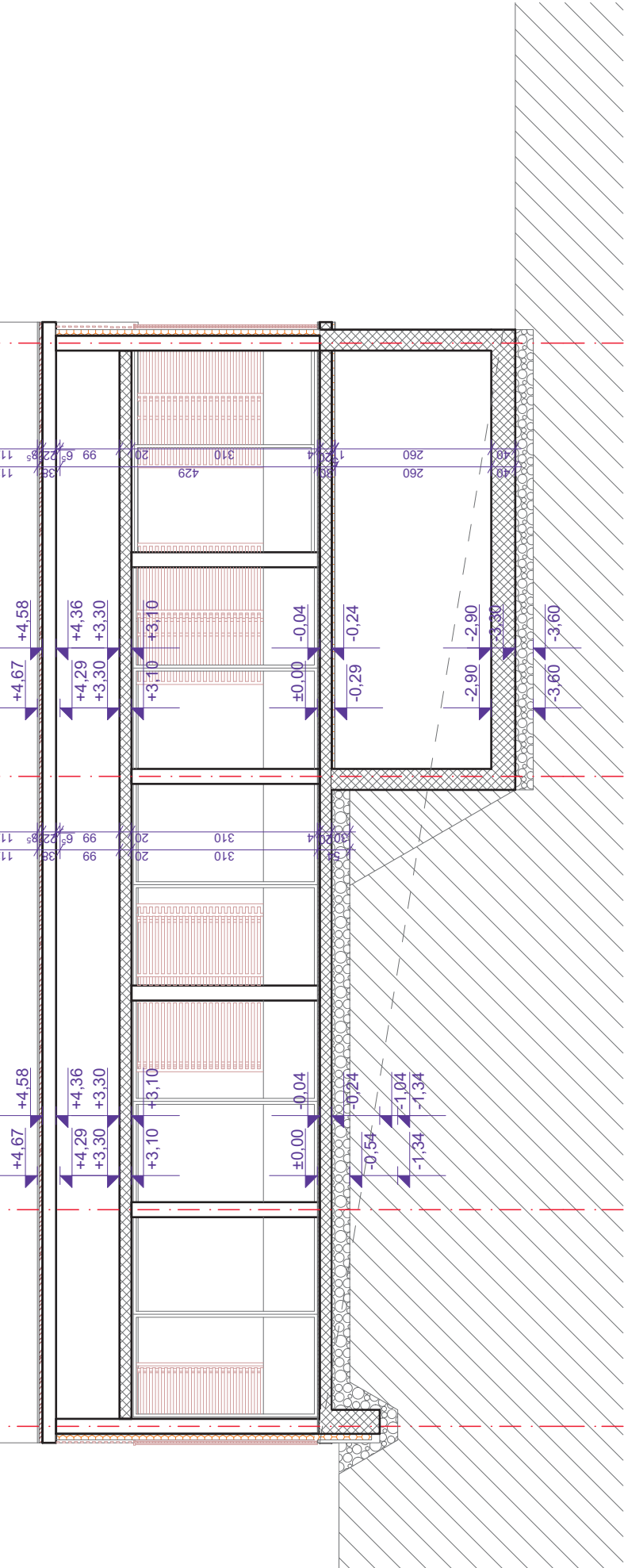
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА  
Димитр



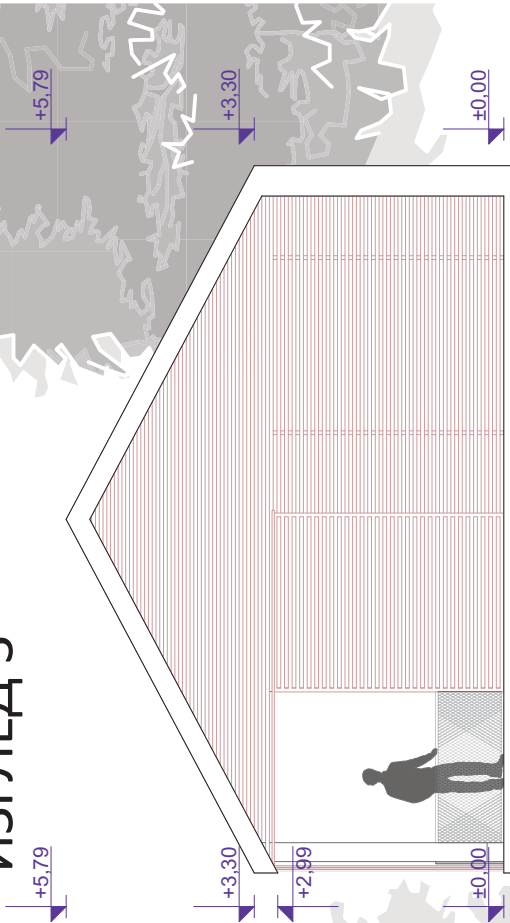
# ПОДУЖНИ ПРЕСЕК И ИЗГЛЕДИ

Р 1:100

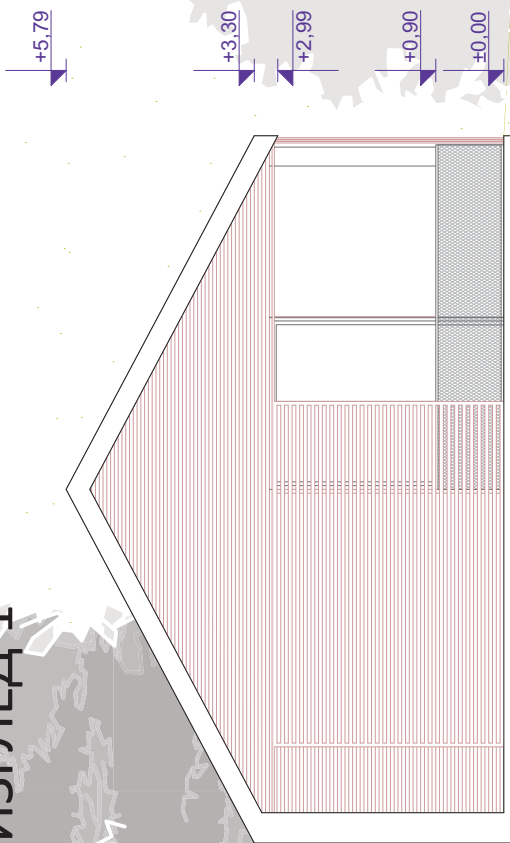
ДИПЛОМНИ  
ПРОЈЕКТ  
УРБАНИСТИКА



### ИЗГЛЕД 3



### ИЗГЛЕД 1

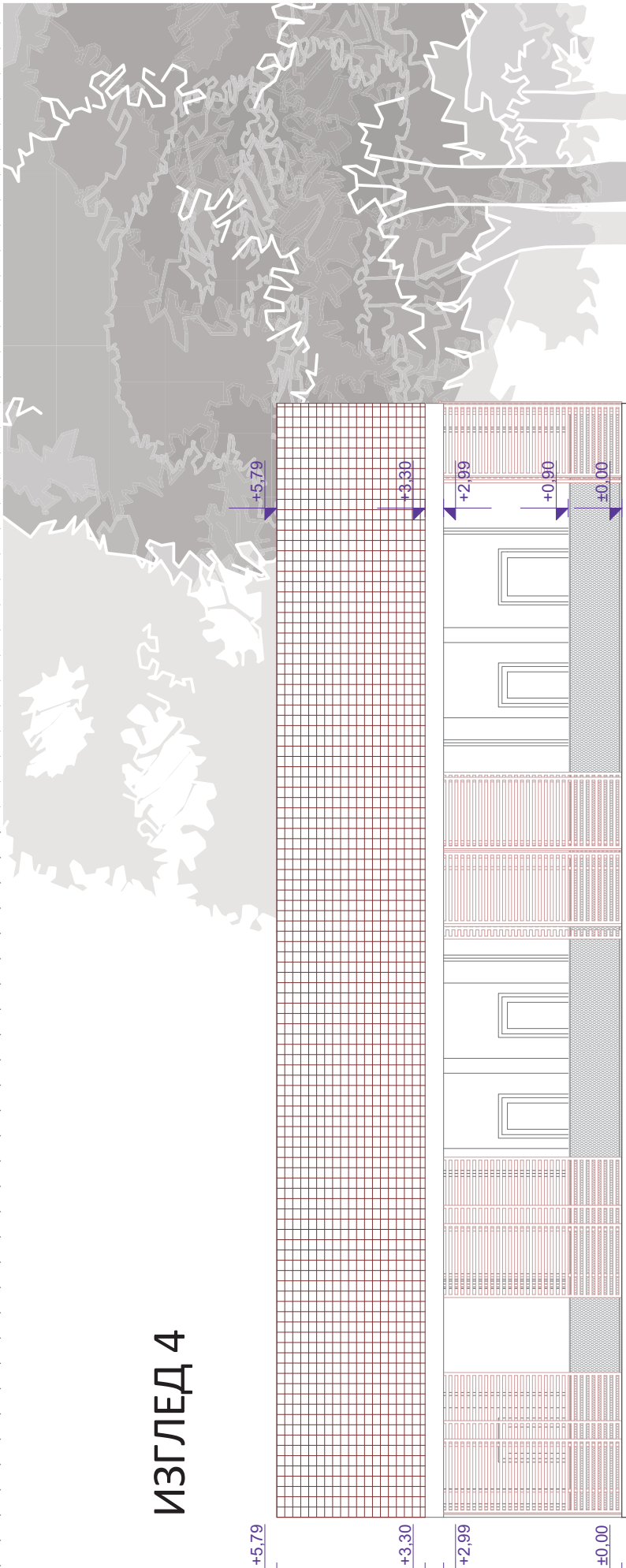
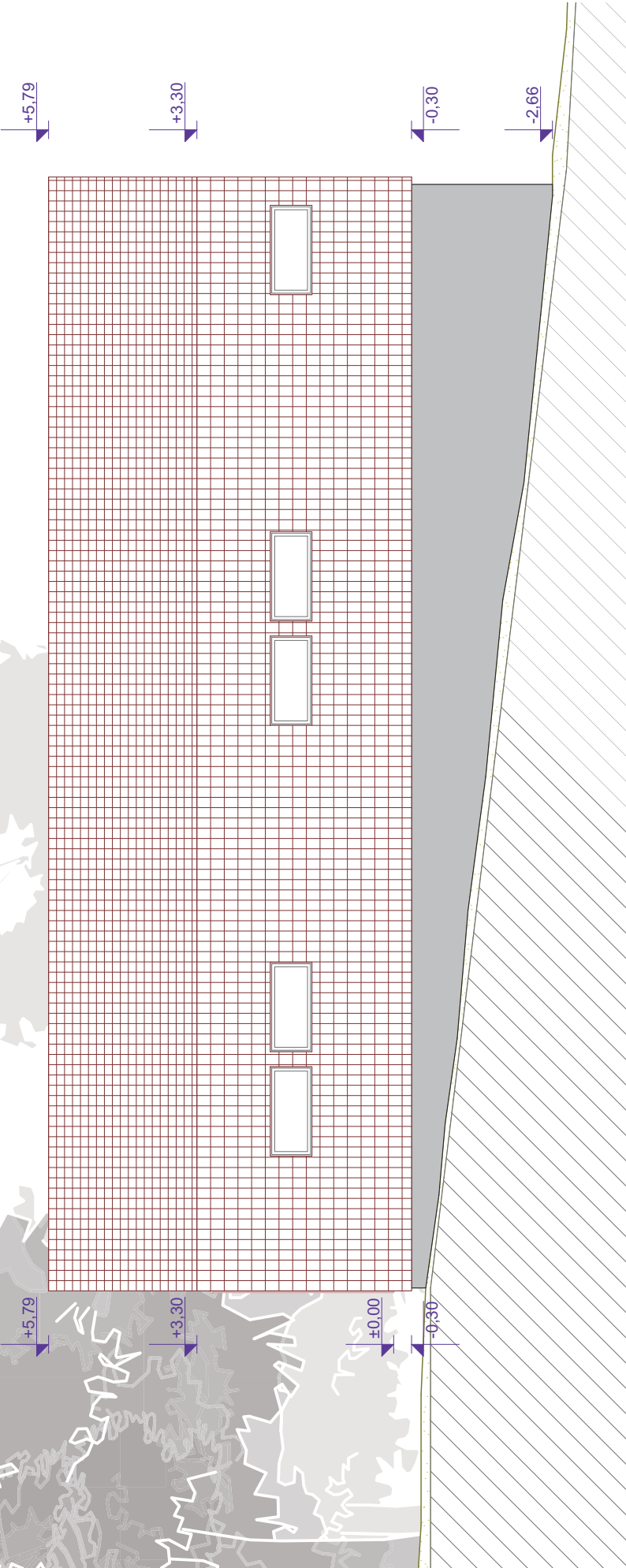


В. 700

ОДГОВОРНИ  
УРБАНИСТА  
ДИП.

Р 1:100

# ИЗГЛЕД



# ИЗГЛЕД 4

## ПРИЛОЗИ

---

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА ИРИГ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Служба за заштиту животне средине и урбанизам  
Број: 04-353-169/2016  
Дана: 19.09.2016.године  
И Р И Г, Војводе Путника бр. 1  
Тел. 022/ 400-623; факс: 462-035

Општинска управа општине Ириг- Служба за заштиту животне средине и урбанизам, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09 и 81/09- испр., 64/10- одлука УС, 24/11, 42/13- УС, 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14 и 145/14), члана 161. Закона о општем управном поступку ("Сл. лист СРЈ", бр. 33/97 и 31/01 и "Сл. гласник РС", бр. 30/10) и члана 12. Одлуке о општинској управи ("Сл. лист општина Срема", бр. 38/08, 29/09 и 6/10), поступајући по захтеву Маринчић Драгана из Новог Сада, улица Васе Стајића бр. 26, издаје

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ**  
**о могућностима и ограничењима градње едукативног центра за примењену**  
**едукацију**  
**на катастарским парцелама број 22,23,24,33,34/2 и 35/2 К.О. Јазак Село**

Маринчић Драган из Новог Сада, улица Васе Стајића бр. 26, поднео је захтев овом органу, за издавање информације о локацији о могућностима и ограничењима градње едукативног центра за примењену едукацију на катастарским парцелама број 22,23,24,33,34/2 и 35/2 К.О. Јазак Село.

Уз захтев подносилац истог је приложио:

- Копију катастарског плана бр. 953-1/2016-206 од 02.09.2016. године, издату од стране Републичког геодетског завода- Службе за катастар непокретности Ириг;

Саставни део информације о локацији чини:

- УРБАНИСТИЧКО МИШЉЕЊЕ за Информацију о локацији о могућностима и ограничењима градње на к.п. бр. 22/1, 22/2, 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 24/3, 24/4, 33, 34/2 и 35/2 К.О. Јазак Село, издато под бр. 2/10-74/16 од 09.09.2016. године, од стране обрађивача плана- Јавног урбанистичког предузећа "ПЛАН" из Руме, ул. 27 Октобра 7а.
- Графички прилог: Извод из Плана генералне регулације насеља Јазак- Подела простора на функционалне зоне и целине са претежном наменом површина

## **I ПЛАНСКИ ОСНОВ**

Увидом у План генералне регулације насеља Јазак ("Службени лист општина Срема", број 11/16) и Просторни план општине Ириг ("Службени лист општина Срема", број 13/14) утврђено је следеће:

- Катастарске парцеле бр. 22/1, 22/2, 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 24/3 и 24/4 К.О. Јазак Село налазе се изван граница грађевинског подручја насеља Јазак и чине пољопривредно земљиште.
- Катастарске парцеле бр. 33, 34/2 и 35/2 К.О. Јазак Село налазе се у границама грађевинског подручја насеља Јазак.
- Катастарске парцеле бр. 33 и 35/2 К.О. Јазак Село немају приступ на јавни пут, те у складу са законом о планирању и изградњи не представљају грађевинску парцелу.





- Катастарска парцела бр. 34/2 К.О. Јазак Село има директан приступ на јавни пут- Фрушкогорску улицу.
- Катастарске парцеле бр. 33 и 35/2 К.О. Јазак Село нису се налазиле у обухвату грађевинског подручја насеља Јазак, пре ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС“, број 49/92), па сходно одредбама члана 88, став 6, плаћа се накнада за промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште, без обзира на културу земљишта.

## II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### Намена и врста објекта

На парцелама породичног становања могућа је изградња главног објекта и то: породични стамбени објекти, породични стамбено-пословни и пословно- стамбени објекти, пословни објекти. У зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, је дозвољена изградња пословног или стамбеног објекта, уз главни објекат, као другог објекта на парцели.

Пословне делатности које се могу дозволити у зони становања су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства и услужних делатности.

Производне делатности мањег обима у зони становања (мини погони за прераду пољопривредних производа, воћа, поврћа и др.) се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине. У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета (силоса капацитета преко 500 t), нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања.

Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони - становање.

Поред главног објекта на парцели је могућа изградња и помоћног објекта: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, базени, бунари, водомерни шахт, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), оgrade, трафо-станице и сл. Помоћни објекат је у функцији главног објекта и гради се ако на парцели постоји главни објекат или постоји издата грађевинска дозвола или је започета изградња главног објекта.

На парцели је могућа изградња економских објеката: објекти за гајење животиња – стаје, штале и др. објекти (за коње, говеда, козе, овце, свиње, живину, голубове, куниће, украсну живину и птице, а према важећој општинској Одлуци о држању домаћих животиња), затим испусти за стоку, ђубришта (бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке), објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и др. објекти намењени пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, алат и опрему, пушнице, сушнице, стакленици, силоси и сл.).

### Услови за формирање грађевинске парцеле су:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 10,0 m, а минимална површина парцеле је 150,0 m<sup>2</sup>;
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 22,0 m (2x11,0 m), а минимална површина је 660,0 m<sup>2</sup> (2x330,0 m<sup>2</sup>);
- за објекат у низу минимална ширина парцеле је 8,0 m, а минимална величина парцеле је 200,0 m<sup>2</sup>;

- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 10,0 m, а минимална величина парцеле је 400,0 m<sup>2</sup>.

### Положај објеката

Објекти се могу градити на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се може поклапати са регулационом линијом или је увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 m. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%). Ако се у сутеренској или приземној етажи главног објекта планира гаража, предња грађевинска линија се повлачи на мин. 5,0 m од регулационе линије. Гаража, као засебан помоћни објекат, се може поставити на регулациону линију уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осе или у унутрашњост гараже. Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Помоћни објекат се гради иза главног објекта. Помоћни објекат може бити дограђен уз главни објекат, постављени у истој линији као и главни објекат или грађен на одстојању од мин. 1,0 m у односу на границе парцеле. Слободностојећи објекат (основни габарит без испада), односно објекат постављен предњом фасадом на регулацији, се гради на растојању од 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно на растојању минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације или на минималном растојању од пола висине објекта. У изграђеним блоковима (изграђеност већа од 50%) дозвољава се реконструкција или доградња на мањем растојању од 1,00 m или на међи. Ако се објекат гради реконструише или дограђује на мањем растојању од 1,0 m од границе са суседном парцелом не може се деловима објекта угрозити ваздушни простор суседне парцеле. На зиду који је лоциран према заједничкој међи не могу се постављати отвори, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилације, или осветљења, минималне висине парапета 1,80 m, површине до 0,8 m<sup>2</sup>. Двојни објекат и објекат у прекинутом низу (основни габарит без испада) се гради на минимално 4,0 m од бочне границе парцеле.

Удаљеност породичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом) или за половину висине вишег објекта.

Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 5,0 m (основни габарит са испадом). Или за половину висине вишег објекта.

За изграђене главне и друге објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0 m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат, али може бити постављен и на истој предњој грађевинској линији као главни објекат, ако су задовољени остали услови (међусобно растојање, као и растојање од објеката на суседној парцели).

Гаража (помоћни објекат) се може предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

Помоћни и економски објекти се граде у дубини парцеле, иза главног објекта, у истој линији као и главни објекат, уз услов да се објекат од границе парцеле гради на минимално 1,0 m одстојања.

Други, помоћни и економски објекат на парцели где је главни двојни објекат се граде на заједничкој граници парцеле. Други и помоћни објекат се не морају градити у истој линији са главним објектом, уз услов да се граде на минимално 1,0 m од границе парцеле, као и да су задовољени остали услови међусобног растојања са објектима на истој и суседној парцели.



Пословни, економски и помоћни објекат на истој парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m, ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између нових помоћних и економских објеката на суседним парцелама не може бити мање од 1,5 m.

Помоћни и економски објекти се могу градити у дну парцеле, на минимално 1,0 m од границе парцеле. Удаљеност сточне стаје од било ког стамбеног, односно, пословног објекта у окружењу не може бити мања од 15,0 m, односно не може бити мања од 50,0 m у односу на здравствену установу, школу, дечији вртић или други објекат јавне намене у окружењу.

Удаљеност ђубришта и пољског клозета од било ког стамбеног, односно, пословног објекта и бунара у окружењу не може бити мања од 20,0 m, односно 50,0 m у односу на било који објекат јавне намене. Ђубриште се гради на минимално 1,0 m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине мин. 1,0 m (да не би дошло до разасипања) и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан. Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,0 m.

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Базени могу да се граде на минимално 3,0 m од границе парцеле и ако су површине до 12 m<sup>2</sup> се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.

Грађевинске парцеле се ограђују, тако да ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Сваки власник грађевинске парцеле је дужан да направи уличну ограду, као и ограду своје бочне границе парцеле и половину стране границе у зачељу парцеле.

Улична ограда може бити зидана до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентна ограда до висине од 2,0, сем у зони становања мањих густина где је могућа изградња једино оних ограда за које није потреба грађевинска дозвола односно живих ограда и ограда од лаких материјала. Врата и капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине од 2,0 m од коте терена, која се поставља тако да ограда и стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног од економског дела парцела, стамбеног од пословног дела парцеле и сл.), уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

#### **Услови заштите суседних објеката**

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- излози локала до 0,3 m по целој висини, када ширина тротоара износи најмање 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала до 0,9 m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 m;
- платнене конзолне надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 2,0 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;



- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 2,5 m.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту до 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне, односно западне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 1,5 m) до 0,6 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне, односно источне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 3,0 m) до 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према задњем дворишту (ако је растојања објекта до међе најмање 5,0 m) до 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице не смеју прелазити регулациону линију. Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 m и ако те степенице савлађују висину до 0,9 m.

Степенице које савлађују висину до 0,9 m, а постављају се на бочни или задњи део објекта, не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта. Степенице које савлађују висину преко 0,9 m улазе у основни габарит објекта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне, могу 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 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m,

- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 m.

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 (решење 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 лоциран 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 m, површине до 0,8 m<sup>2</sup>.

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 риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.

#### **Услови за обнову, реконструкцију и доградњу објекта:**

- Замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити услови функционисања садржаја на суседној парцели
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом.
- Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња /надоградња постојећег објекта.
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.



**Индекс заузетости** парцела породичног становања је највише 60%, док индекс изграђености износи највише 2,0. У оквиру парцела обезбедити најмање 30% зелених површина.

### **Спратност и висина објекта**

- породични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат је спратности од П до макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 12,0 m;
- пословни објекат је спратности од П до макс. П+2+Пк;
- економски објекат је максималне спратности П, односно П+Пк (ако се у поткровљу предвиђа складиштење);
- помоћни објекат је макс. спратности П (приземље), а макс. висине 4,0 m.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута, високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара.

### **Услови за обнову, реконструкцију и доградњу објеката**

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- Замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити услови функционисања садржаја на суседној парцели;
- Реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;
- Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња /надоградња постојећег објекта;
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

### **Архитектонска обрада**

Спољни изглед објекта, облик крова, изглед ограде, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектном документацијом, а за евидентиране објекте и објекте под заштитом и према условима надлежне установе за заштиту - Завода за заштиту споменика културе.

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици и блоку.

Фасаде објеката могу бити од фасадне опеке, камена или малтерисане и бојене. Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу (избегавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује тегола и цреп. Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца).

Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,8 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.



## Приступ парцели

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице, а изузетно преко приватног пролаза (са правом проласка). За грађевинску парцелу намењену породичном становању мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m, док је за вишепородично становање ширина прилаза мин. 3,0 m. За грађевинску парцелу пољопривредног домаћинства, намењену породичном становању са пољопривредном производњом, колско-пешачки прилаз је мин. ширине 4,0 m. За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5 m, односно у складу са потребама возила која се користе. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи, односно мин. једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> пословног простора, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно- манипулативни простор.

### Просторним планом општине Ириг прописана су следећа правила изградње и уређења на пољопривредном земљишту:

На пољопривредном земљишту се могу градити:

- Објекти у функцији пољопривреде и пољопривредне производње;
- Објекти свих видова инфраструктуре у функцији пољопривреде и пољопривредне производње;
- Објекти за експлоатацију минералних сировина;
- Водопривредни објекти, комунални и други објекти;
- Објекти за потребе привреде, туризма, рекреације и др.

Градња свих планираних садржаја за које је потребно формирати грађевинско земљиште вршиће се израдом урбанистичког плана.


Услови за изградњу нових пољопривредних радних комплекса, као и за реконструкцију постојећих, односно услови за изградњу и реконструкцију објеката за потребе пољопривредне производње, издаваће се на основу овог Просторног плана и услова за заштиту животне средине.

За потребе пољопривредне производње и радних садржаја у функцији пољопривреде дозвољена је изградња следећих објеката:

- воћарско-виноградарске, повртарске и цвећарске кућице,
- стакленици и пластеници,
- објекти за гајење печурака,
- рибњаци,
- фарме и газдинства - објекти за узгој животиња,
- објекти за примарну прераду и складиштење пољопривредних производа,
- машински паркови – објекти за смештај пољопривредне механизације.
- објекти за потребе гајења и приказивања старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћих животиња.
- и други слични пољопривредни објекти, као и инфраструктурни у функцији истих.

Пољопривредни радни комплекс мора бити минимално комунално опремљен:

- приступни пут ширине мин. 3,5 m, унутрашње саобраћајнице, санитарна и вода за потребе производње, унутрашња канализациона мрежа, електрична енергија (из јавне мреже или сопственог извора напајања (агрегат, обновљиви извори енергије и сл.).



Услови за изградњу нових пољопривредних радних комплекса, као и за реконструкцију постојећих, односно услови за изградњу и реконструкцију објеката за потребе пољопривредне производње, издаваће се на основу овог Просторног плана и услова за заштиту животне средине. Накнада за промену намене земљишта ће се плаћати у складу са Законом о пољопривредном земљишту.

### III ЗАКЉУЧАК

На катастарским парцелама бр. 34/2,33 и 35/2 могућа је изградња планиране намене, у складу са горе наведеним условима, под условом да се до прибављања употребне дозволе изврши препарцелација, односно спајање парцела у јединствену грађевинску парцелу. На катастарским парцелама бр. 22/1, 22/2, 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 24/3 и 24/4 К.О. Јазак Село могућа је изградња објекта у функцији пољопривреде и пољопривредне производње (горе наведених) у складу са Просторним планом општине Ириг, док је за изградњу других садржаја (за формирање грађевинског земљишта) потребна израда Плана детаљне регулације.

### IV НАПОМЕНА

- Издата информација о локацији важи док је на снази План на основу кога је издата.

Обрађивач:  
Гордана Бајић



#### ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева,
2. Архиви.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ИРИГ  
Број : 952-1/2017-1463  
Датум : 31.07.2017  
Време : 07:19:16

ПРЕПИС

лисџа непокрећносџи број : 898  
К.О. : ЈАЗАК СЕЛО

Садржај лисџа непокрећносџи

А лисџ	сџрана	1
Б лисџ	сџрана	1
В лисџ - 1 део	сџрана	1
В лисџ - 2 део	сџрана	нема
Г лисџ	сџрана	1



ДРАГИЦА ЗЕЛКОВИЋ, мастер инж.геод.



БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 898

Катастарска општина: ЈАЗАК СЕЛО

Број парцеле	Број Згр.	Појас или улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха а м <sup>2</sup>	Катастарски приход	Врста земљища
21/2		СЕЛО	НИВА 7.класе	12 62	9.18	Полојивредно земљище
22/1		СЕЛО	ВОЂЊАК 3.класе	7 01	9.98	Полојивредно земљище
22/2		СЕЛО	ВОЂЊАК 3.класе	7 05	10.04	Полојивредно земљище
23/1		СЕЛО	ВИНОГРАД 4.класе	7 55	8.96	Полојивредно земљище
23/2		СЕЛО	ВИНОГРАД 4.класе	3 34	3.96	Полојивредно земљище
24/2		СЕЛО	НИВА 7.класе	16 62	12.09	Полојивредно земљище
33		СЕЛО	НИВА 2.класе	15 90	32.60	Градско грађевинско земљище
34/2	1	ФРУШКОГОРСКА 26	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	79		Градско грађевинско земљище
	2	ФРУШКОГОРСКА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	48		Градско грађевинско земљище
		ФРУШКОГОРСКА	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ	5 92		Градско грађевинско земљище
		ФРУШКОГОРСКА	НИВА 2.класе	4 57	9.37	Градско грађевинско земљище
				11 76	9.37	
35/2		СЕЛО	НИВА 2.класе	9 28	19.03	Градско грађевинско земљище
			У К У П Н О :	91 13	115.21	

\* Напомена

БЛЖ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 898

Катастарска општина: ЈАЗАК СЕЛО

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
CERUDA-CENTER FOR RURAL DEVELOPMENT AND APPLIED LEARNING DOO JAZAK, JAZAK, ФРУШКОГОРСКА 26 (ЈМБГ:21005665)	Својина	Привајна	1/1

\* Напомена

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 898

Катастарска општина: ЈАЗАК СЕЛО

Број парцеле	Бр. Зг.	Начин коришћења и назив објекта	Површ. Корис. Грађевинска	Број еџака				Правни статус објекта	Адреса објекта Назив улице, насеља или њивес и кућни број	Носилац њих на објекту Презиме, име, име једног родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив седишта и адреса	Врста њих	Облик својине	Обим Удела
				ПО	ПР	СП	ПК						
34/2	1	Породична сџамбена зграда		1				Објект њреузет њ из зетљишне књиге	ФРУШКОГОРСКА 26	CERUDA-CENTER FOR RURAL DEVELOPMENT AND APPLIED LEARNING DOO JAZAK, JAZAK, ФРУШКОГОРСКА 26 (ЈМБГ:21005665)	Својина Приватна		1/1
34/2	2	Породична сџамбена зграда		1				Објект њреузет њ из зетљишне књиге	ФРУШКОГОРСКА	CERUDA-CENTER FOR RURAL DEVELOPMENT AND APPLIED LEARNING DOO JAZAK, JAZAK, ФРУШКОГОРСКА 26 (ЈМБГ:21005665)	Својина Приватна		1/1

\* Напомена:

Број ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 898

Катастарска општина: ЈАЗАК СЕЛО

Број парцеле	Број Згр.	Број Улаза	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела објекта	Опис шереџа односно ограничења Врста шереџа, односно ограничења и подаци о лицу на које се шереџ односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
34/2					Забелешка: Поднет је захтев за пробођење бројне број 952-02-20-90/2017-ОПШТИНА ИРИГ-ОПШТИНСКА УПРАВА БР. 04-351-202/2016 од 09.05.2017 ГОД. ГОД. РЕШЕЊЕ О ОЗАКОЊЕЊУ ПРАВОСНАЖНО 07.07.2017 ГОД..	21.07.2017	

\* Напомена:

07:19:16 31.07.2017

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА ИРИГ  
ОПШТИНСКА УПРАВА

Служба за имовинско- правне послове и урбанизам

Број: 04-351-202/2016

Дана: 09.05.2017.године

И р и г, ул. Војводе Путника бр. 1

Тел. 022/ 400-623; факс: 462-035

Општинска управа општине Ириг- Служба за имовинско- правне послове и урбанизам, на основу члана 134. став 2. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09- испр., 64/10- одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14 и 145/14), члана 12. став 2. Закона о озакоњењу објеката ("Сл. гласник РС", бр. 96/2015), а у смислу члана 192. Закона о општем управном поступку ("Сл. лист СРЈ", бр. 33/97 и 31/01 и "Сл. гласник РС" бр. 30/10 и 18/16) и члана 12. Одлуке о општинској управи ("Сл. лист општина Срема", бр. 38/08, 29/09, 6/10 и 8/17), поступајући по службеној дужности, у предмету озакоњења објекта, доноси

**РЕШЕЊЕ**  
**О ОЗАКОЊЕЊУ**

1. Врши се **ОЗАКОЊЕЊЕ** незаконито изграђених објеката на кат. парцели бр. 34/2 К.О. Јазак село, у Јаску, ул. Фрушкогорска бр. 26 и то:
  - помоћни објекат- остава (зг. бр. 4), БГП= 55,12м<sup>2</sup> (укупна НКП= 47,40м<sup>2</sup>), спратности: П+0 (приземље), висина слемена h= 6,15м;
  - помоћни објекат- надстрешница и остава, (зг. бр. 5), БГП= 57,19м<sup>2</sup> (укупна НКП= 47,14м<sup>2</sup>), спратности: П+0 (приземље), висина слемена h= 4,50м;
  - помоћни објекат- пушница (зг. бр. 6), БГП= 6,42м<sup>2</sup> (НКП= 3,84м<sup>2</sup>), спратности: П+0 (приземље), висина слемена h= 4,50- 5,30м и
  - економски објекат- свињац, надстрешница за пољо- механизацију (зг. бр. 7), БГП= 107,74м<sup>2</sup> (укупна НКП= 95,08м<sup>2</sup>), спратности: П+0 (приземље), висина слемена h= 3,30м,чији је инвеститор, односно власник објеката "CERUDA" DOO (ПИБ: 108468522; МБ: 21005665) из Јаска, ул. Фрушкогорска бр. 26.
2. Предметни објекти су завршени у целости. Сви радови су изведени према важећим прописима у време изградње објекта, чиме је обезбеђена његова стабилност и функционалност, тако да испуњава све услове за употребу.
3. **Саставни део овог Решења је:** Извештај о затеченом стању објекта са елаборатом геодетских радова, израђен под бр. Л.101.1/2016 од 18.10.2016.године, од стране Бироа за пројектовање, урбанизам и консалтинг "ТИНИНГ" из Врдника, ул. Радничка бр. 17. Одговорни пројектант: Тамара Б. Крањц, дипл.инж.арх. (лиценца бр. 300 J002 10).
4. Такса за озакоњење предметних објеката утврђена је у складу са одредбама члана 33. Закона о озакоњењу објеката и плаћена у целости, у укупном износу од 20.000,00 динара и то у корист буџета Општине Ириг: 14.000,00 динара, у корист буџета АП Војводине: 3.000,00 динара и у корист буџета Републике Србије: 3.000,00 динара.
5. Даном правоснажности решења о озакоњењу стичу се услови за упис права својине у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима, односно за одговарајући упис у катастар водова, које надлежни орган по службеној дужности доставља Р.Г.З.- Служби за катастар непокретности Ириг и надлежној грађевинској инспекцији, у року од три дана од дана правоснажности решења о озакоњењу.

**Образложење**

Служба за заштиту животне средине и урбанизам Општинске управе општине Ириг, на основу члана 7. став 9. и члана 11. Закона о озакоњењу објеката, покренула је по службеној

дужности, поступајући по Решењу грађевинске инспекције бр. 06-354-218/2016 од 08.06.2016.године, поступак озакоњења незаконито изграђеног дела стамбеног објекта (доградња), димензије основе 7,00x6,80м, спратности: П+0, помоћног објекта, димензије 10,50x5,50м, спратности: П+0 и помоћног објекта, димензије 16,00x7,50м, спратности: П+0 у улици Фрушкогорска бр. 26 на к.п. бр. 34/2 К.О. Јазак село, чији је инвеститор, односно власник објеката "CERUDA" DOO из Сремске Каменице, ул. Железничка бр. 31.

**У поступку озакоњења прибављена је следећа документација:**

1. Решење бр. 06-354-218/2016 од 08.06.2016.године, којим се наређује "CERUDA" DOO из Сремске Каменице, ул. Железничка бр. 31, да у року од 60 дана од дана пријема решења о свом трошку изврши рушење- уклањање бесправно, односно незаконито изграђеног дела стамбеног објекта (доградња), димензије основе 7,00x6,80м, спратности: П+0, помоћног објекта, димензије основе 10,50x5,50, спратности: П+0 и помоћног објекта, димензије основе 16,00x7,50м, спратности: П+0 у ул. Фрушкогорска бр. 26, у Јаску на к.п. бр. 34/2 К.О. Јазак село, издато од стране Службе за инспекцијске послове Општинске управе општине Ириг- грађевинска инспекција.
2. Закључак бр. 04-351-202/2016 од 18.08.2016.године, којим се покреће поступак озакоњења по службеној дужности, незаконито изграђеног дела стамбеног објекта, димензије основе 7,00x 6,80м, спратности: П+0, помоћног објекта, димензије основе 10,50x5,50м, спратности: П+0 и помоћног објекта, димензије основе 16,00x7,50м, спратности: П+0 на к.п. бр. 34/2 К.О. Јазак село у Јаску, ул. Фрушкогорска бр. 26, чији је инвеститор, односно власник објеката "CERUDA" DOO из Сремске Каменице, ул. Железничка бр. 31, издат од стране Службе за заштиту животне средине и урбанизам Општинске управе општине Ириг.
3. Извод о регистрацији привредног субјекта од 25.10.2016.године, издат од Агенције за привредне регистре из Београда.
4. Лична карта законског заступника Јездимировић Игора (ЈМБГ 1304982800075) из Новог Сада, ул. Омладинског покрета бр. 8/4/13- прочитана електронски.
5. Мишљење о примени појединих одредаба Закона о озакоњењу објеката, бр. 011-00-00632/2016-07 од 21.10.2016.године, издато од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре из Београда, ул. Немањина бр. 22- 26.
6. Елаборат геодетских радова бр. 955-91/2016 од 26.10.2016.године, у три примерка, израђен од стране овлашћене геодетске организације "ГЕО- ПРОЈЕКТ СМ" из Сремске Митровице.
7. Извештај о затеченом стању објекта са елаборатом геодетских радова, у три примерка, израђен под бр. Л.101.1/2016 од 18.10.2016.године, од стране Бироа за пројектовање "ТИНИНГ" из Врдника, ул. Радничка бр. 17. Одговорни пројектант: Тамара Б. Крањц, дипл.инж.арх. (лиценца бр. 300 J002 10).
8. Доказ о праву својине- Извод из листа непокретности број: 898 К.О. Јазак Село, издат под бр. 952-1/2016-2081 од 01.11.2016.године, од стране Р.Г.З.- СКН Ириг.
9. Копија плана бр. 953-1/2016-264 од 02.11.2016.године, издата од Р.Г.З.- СКН Ириг.
10. Мишљење- испуњеност услова за озакоњење предметних објеката на к.п. бр. 34/2 и 35/2 К.О. Јазак село, издато под бр. 2/12-69/2016 од 15.11.2016.године, од стране обрађивача плана Ј.У.П. "ПЛАН" из Руме, ул. 27. октобра бр. 7а.
11. Обавештење бр. 04-351-202/2016 од 21.10.2016.године, за уплату таксе за озакоњење предметних- помоћних објеката на к.п. бр. 34/2 и 35/2 К.О. Јазак село у Јаску, ул. Фрушкогорска бр. 26, издато од стране овог органа.
12. Доказ о уплати таксе за озакоњење- Извод из текућег рачуна, бр. 16 од 26.03.2017.године, издат од АИК ВАНКЕ (уплата извршена дана 13.03.2017.године).
13. Доказ о уплати општинске административне таксе у износу од 430,00 динара, на основу Одлуке о општинским административним таксама ("Сл. лист општина Срема", бр. 43/12).
14. Доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 800,00 динара основу Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/03, 51/03,

42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 5/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11, 93/12, 57/14, 45/15 и 57/15).

Разматрајући захтев и приложену документацију, утврђено је да су испуњени услови прописани одредбама Закона о озакоњењу објеката ("Сл. гласник РС", бр. 96/2015) и Планом генералне регулације насеља Јазак ("Сл. лист општина Срема", бр. 11/2016 и 27/2016), па је одлучено као у диспозитиву овог решења.

**ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:** Против овог решења може се изјавити жалба Покрајинском секретаријату за енергетику, грађевинарство и саобраћај у Новом Саду, у року од 15 дана од дана пријема решења. Жалба се предаје путем овог органа или непосредно другостепеном органу и таксира са 440,00 динара републичке административне таксе, уплатом на жиро- рачун број: 840-742221843-57, број модела: 97, са позивом на број: 41-213, прималац: Буџет РС.

Обрађивач:  
Гордана Бајић

**ДОСТАВИТИ:**

1. "CERUDA" DOO из Јаска (2x),
2. А р х и в и.



**По правоснажности:**

1. Р.Г.З.- Служби за катастар непокретности Ириг.
2. Грађевинској инспекцији ОУ Ириг.



# ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ "ПЛАН" РУМА

РУМА 27 Октобра 7а , тел/факс 022 430 726

E-mail: [jup@planruma.rs](mailto:jup@planruma.rs)

ПИБ: 101913393, МБ: 08161259, бр.ев. ПДВ: 128282282, текући рачун: 160- 920216-48



Број : 2/12-69/2016.

Рума : 15.11.2016.

Веза са захтевом број :

351-202/2016.

ЈУП "План"Рума поступајући по захтеву Службе за заштиту животне средине и урбанизам Општинске управе Општине Ириг, а у складу са одредбама члана 3, члана 5. става 1. тачака 3,4,5 и члана 8. Закона о озакоњењу (Сл гласник РС, бр. 96/15) и одлуке о одређивању максималне спратности објеката у поступку озакоњења (Сл. лист Општина Срема бр. 36/15), а на основу расположиве планске документације даје следеће мишљење :

## I. Подаци о власнику :

- Презиме и име/Назив : " CERUDA" DOO  
- Адреса/ Седиште : Сремска Каменица, ул. Железничка бр. 31

## II. Подаци о објекту :

- Адреса предметног објекта : Јазак Село, ул. Фрушкогорск абр.26  
- Број КП на којој је изграђен објекат : 34/2, 35/2 К.О. Јазак Прњавор  
- КП је у : а) грађевинском  б) ванграђевинском  подручју насеља : **Јазак Прњавор**  
- Врста и намена објекта :  
2. Помоћни објекат (остава) на к.п. бр. 34/2  
3. Помоћни објекат (остава,котобања) на к.п. бр. 34/2  
4. Помоћни објекат (пушница) на к.п. бр. 34/2  
5. Економски објекат (свињац, надстрешница за пољомеханизацију) на к.п. бр. 34/2 и већи део на к.п. бр.35/2

Објекти су изграђени у Зони становања у насељу ЈазакСело.

- Површина објекта (брuto): 2. 55,00м<sup>2</sup> 3. 57,00м<sup>2</sup>  
4. 6,00м<sup>2</sup> 5. 108,00м<sup>2</sup>  
-Спратност објекта : 2. П+0; 3. П+0; 4. П+0; 5. П+0  
-Висина објекта: 2. 6,15м; 3. 4,50м -5,30м; 4. 4,30м 5. 3,30м

## III. ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА ЗА ОЗАКОЊЕЊЕ

ПЛАНСКИ АКТ

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЈАЗАК СЕЛО  
( Сл.лист општина Срема бр. 11/16, 27/16.)

- Објекат **није** изграђен на површинама јавне намене, односно на земљишту планираном за уређење или изградњу објеката јавне намене за које се, у складу са одредбама посебног закона, утврђује јавни интерес и који су у обавезној јавној својини у складу са одредбама других посебних закона.
- Објекат **није** изграђен у првом и другом степену заштите природног добра, односно у зони заштите културног добра од изузетног значаја и зони заштите културних добара уписаних у Листу светске културне баштине, односно радови на самом културном добру од изузетног значаја или добру уписаном у Листу светске културне баштине.
- Објекат **није** изграђен у зонама санитарне заштите изворишта водоснабдевања.



4. Објекат **није** изграђен у војном комплексу и у заштитним зонама око војних комплекса и објеката инфраструктуре посебне намене, односно изграђен, реконструисан или дограђен супротно прописима о одбрани којима су прописане посебне обавезе за изградњу објеката
5. Објекат **није** изграђен у заштитним зонама у складу са одредбама посебних закона (у заштитном појасу: пута, железнице, далековода, водотока, полетно-слетне стазе, као и друге заштитне зоне у складу са одредбама посебних закона).

6. Намена објеката :

- **није** у супротности са наменом објеката прописаном планским документом (Правилником),
- **јесте** у складу одлуком о одређивању максималне спратности објеката у поступку озакоњења (Сл. лист Општина Срема бр. 36/15)
- компатибилна **је** са прописаном наменом;

7. Спратност објеката :

- **није** у супротности са наменом објеката прописаном планским документом (Правилником),
- компатибилна **је** са прописаном наменом;

IV. Услови за формирање грађевинске парцеле:

.....

.....

.....

.....

- V. Напомена: Изузетно одредбама члана 5. став 1. тачка 3) и 4) Закона о озакоњењу, надлежни орган ће издати решење о озакоњењу, ако у поступку буде прибављена сагласност управљача јавног добра, односно сагласност организације надлежне за заштиту природних односно културних добара и то :

.....

.....

.....

.....

Могуће је легализовати изграђене објекте на к.п бр. 34/2 и к.п. бр.35/2 к.о.Јазак Село, у затеченом стању.

ОБРАДИО :

Дубравка Антић

.....  
*[Handwritten signature]*

ОБЕРАВА ЗА ЈУП "ПЛАН"

Директор: Милка Павловић, дипл.инж.



.....  
*[Handwritten signature]*



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Ириг  
Ириг, Војводе Путинка бр1

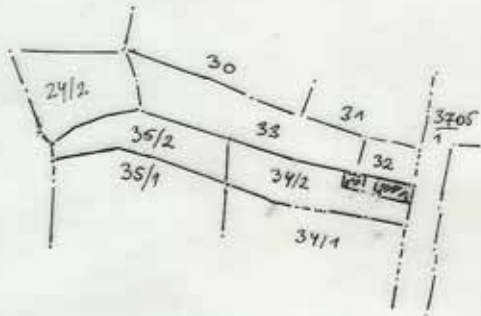
Број: 953-1/2017-207

**КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА**

Катастарска општина ЈАЗАК СЕЛО

Катастарска парцела број 33, 34/2, 35/2

Размера: 1: 2880



Напомена:

Датум и време издавања:

У Иригу 31.07.2017 године



Овлашћено лице

МП.

*[Handwritten signature]*



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА ИРИГ  
Фонд за грађевинско земљиште, изградњу и  
Одржавање комуналних објеката, локалних  
И некатегорисаних путева  
Управни одбор  
Број: 02-352-87/2015  
Дана: 24.07.2015. године  
И Р И Г

Управни одбор Фонда за грађевинско земљиште, изградњу и одржавање комуналних објеката, локалних и некатегорисаних путева општине Ириг, у складу са одредбама члана 3. став 2. Закона о легализацији („Сл. гласник РС“, бр. 95/2013) и члана 13. Одлуке о оснивању Фонда за грађевинско земљиште, изградњу и одржавање комуналних објеката, локалних и некатегорисаних путева општине Ириг, поступајући по захтеву „ЦЕРУДА“ доо Сремска Митровица, издаје

#### САГЛАСНОСТ

За уређење јавне површине у ул. Фрушкогорска у Јаску, са леве стране пута у смеру од Врдника ка Руми, и то од јавног бунара до простора наспрам породичног стамбеног објекта у ул. Фрушкогорска бр.28.

Уређење јавне површине ће обухватити чишћење запушеног канала за атмосферску воду и његово ојачавање циглом и бетоном у делу од јавног бунара на почетку Фрушкогорске улице у Јаску, где се налази функционалан канал за атмосферску воду, па до дела који се налази наспрам парцеле бр. 34/1 К.О. Јазак.

Уређење јавне површине ће обухватити ојачавање бетонском конструкцијом и металним решеткама и бетонирање дела канала наспрам парц. бр. 34/2 К.О. Јазак, односно испред објекта у ул. Фрушкогорска бр. 26 у Јаску.

Доставити:

1. Подносиоцу захтева,
2. Архиви



ПРЕДСЕДНИК УО ФОНДА,  
Зоран Ковачевић



Огранак Електродистрибуција Рума

Рума, Индустијска 2 А, телефон +381 22 400200, телефакс +381 22 471581

ПР-ЕНГ-02.15/5

Рума, 18.05.2017

"ЦЕРУДА" Д.О.О. ЈАЗАК

Број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-115721-17

ФРУШКОГОРСКА бр. 26

22409 ЈАЗАК

Оператор дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрило захтев поднет у име "ЦЕРУДА" Д.О.О. ЈАЗАК, ЈАЗАК, ФРУШКОГОРСКА бр. 26, (у даљем тексту: Странка). На основу чланова 129-133, 135. и 136. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 57/11, 80/11, 93/12, 124/12), члана 54 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12) и Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. 8/10), издају се

## УСЛОВИ

за израду урбанистичког пројекта за објекат едукативни центар, (1 ЕДУКАТИВНИ ЦЕНТАР), ЈАЗАК, ФРУШКОГОРСКА 26. број парцеле:33, 34/2 и 35/2 К.О. ЈАЗАК СЕЛО

У складу са Законом о енергетици, оператор дистрибутивног система електричне енергије (у даљем тексту ОДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

**Место прикључења објекта** на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између ОДС и корисника система. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво ОДС, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво корисника система. 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.

**Инвеститор прикључка са орманом мерног места** је Огранак Електродистрибуција Рума, у складу са чланом 141. Закона о енергетици (Сл. гласник РС" бр. 145/14).

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

Намена објекта: едукативни центар

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Максимална снага: 34,5 kW

Називна струја главних осигурача: 50 А

Опис простора и положаја мерног места: Типски орман мерног места тип ПОММ-1 на стубу НН мреже. Орман мерног места је димензије 665x320x235мм (висина-ширина-дубина).

Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона: Као заштиту од индиректног напона додиром применити заштиту аутоматским искључењем напајања према ТТ разводном систему (заштитно уземљење са појединачним уземљивачем). Као заштитни уређај применити заштитни уређај диференцијалне струје (заштитна струјна склопка). Осигураче на разводној табли објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

Услови постављања инсталације у објекту иза прикључка:

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

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

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

Од ормана мерног места (ОММ) до разводне табле (РТ) у објекту обезбедити четворожилни вод максималног пресека  $16 \text{ mm}^2$  одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника).

Уколико странка жели да обезбеди непрекидно напајање својих уређаја у случају квара, неопходно је да као алтернативно напајање обезбеди могућност агрегатског напајања своје опреме, под условом да се, претходном обавезном уградњом одговарајуће блокаде, напон агрегата не пласира у мрежу дистрибутивног електроенергетског система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд.

## 2. Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем:

најближи стуб НН мреже у улици Фрушкогорска испред броја 26.

Опис прикључка до мерног места: Прикључни 1 kV кабловски вод типа PP00-A 4x25mm<sup>2</sup>, 9 метара од врха стуба до ормана ПОММ-1 који ће се налазити на истом стубу НН мреже.

Опис мерног места: типски орман мерног места тип ПОММ-1 за један мерни уређај смештен на постојећи АБС стуб НН мреже, у којем су уграђени нови главни аутоматски осигурачи и мерни уређај.

Мерни уређај: Бројило активне електричне енергије је двотарифно. Сва трофазна бројила су тросистемска, а начин прикључења је директан. Класа тачности бројила активне енергије је 2, опсега 5(10)->40 А. У нови орман мерног места ПОММ-1 уградити ново *трофазно мултифункционално бројило активне енергије* за директни прикључак (3x230/400V, 100А, класа 2, са интегрисаним уклопним сатом и релејним излазом тарифе, са ЛЦД дисплејом и могућношћу локалне комуникације и програмирања) и *главне аутоматске осигураче од 50 А*.

Заштитни уређаји: ЗУДС - заштитни уређај диференцијане струје

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

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 14,5 кА.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5 s,
- на изводима 20 kV у ТС 110/20 kV/kV је примењено аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 sec. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 минута (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 електричне енергије, Правилима о раду дистрибутивног система и другим техничким прописима.

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

- израде урбанистичког пројекта.

и у друге сврхе се не могу користити.

5. Ови Услови не ослобађају странку обавезе прибављања Услови за пројектовање и прикључење на основу одредби члана 140. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, у којем ће бити дефинисани остали услови, рок и трошкови прикључења предметног објекта на дистрибутивни електроенергетски ситем..

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

ПРИЛОЗИ:

С поштовањем,



Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Директор



ЈП „КОМУНАЛАЦ“ ИРИГ  
Број:  
Дана: 14.08.2017.године  
И Р И Г

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„КОМУНАЛАЦ“  
Број: 1389  
14. 08. 2017. год.  
И Р И Г

ЈП „КОМУНАЛАЦ“ ИРИГ у складу са одредбама члана 14. став 1. тачка 1. Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС" број 101/2005), члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број бр. 72 од 3. септембра 2009, 81 од 2. октобра 2009 - исправка, 64 од 10. септембра 2010 - УС, 24 од 4. априла 2011, 121 од 24. децембра 2012, 42 од 14. маја 2013 - УС, 50 од 7. јуна 2013 - УС, 98 од 8. новембра 2013 - УС, 132 од 9. децембра 2014, 145 од 29. децембра 2014.) и члана 3. Одлуке о поверавању управљања локалним и некатегорисаним путевима и улицама на територији општине Ириг ЈП „Комуналац“ Ириг („Службени лист општина Срема“, бр. 8/17), поступајући по захтеву Пројектног бироа „М+“ из Новог Сада, издаје

### У С Л О В Е

За прикључење кат. парцеле бр. 34/2 К.О. Јазак Село на јавну саобраћајну површину-јавни пут-Фрушкогорску улицу у Јаску, ради израде Урбанистичког пројекта за изградњу едукативног (семинарског) центра инвеститора „СЕРУДА“ ДОО ЈАЗАК.

Изградња саобраћајног прикључка односно прилазни пут предметног комплекса на предметни пут из ових Улова може се планирати и пројектовати у складу са Урбанистичким условима.

Сходно члану 38. Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", број 101/2005) потребно је запланирати и резервисати простор за изградњу саобраћајног прикључка предметног пропуста на предметни пут са следећим пројектним елементима:

-Колски прилаз парцелама у зони становања обезбедити минималне ширине 5м,  
-са полупречницима лепеза у зони прикључења утврђеним на основу криве трагова меродавног возила које ће користити саобраћајни прикључак,

Уз уважавање просторних и урбанистичких карактеристика ширег окружења локације и у свему у складу са ЈУС У.Ц4.050 1990 Пројектовање и грађење путева, Површински чворови, Технички услови,

У делу основне трасе предметног пута и саобраћајног прикључка мора бити адекватно решено:

-пешачки, бициклически, стационарни саобраћај и евентуално постављање нових инсталација, прихватање и одводњавање површинских вода, уз усклађивање са постојећим системом одводњавања предметног пута.

Доставити:

1. Подносиоцу захтева,
2. Архиви



ДИРЕКТОР,



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА ИРИГ  
МЕСНА ЗАЈЕДНИЦА ЈАЗАК  
Број:7/2017  
Дана:05.06.2017.год.

ПРОЈЕКТНИ БИРО „М+“  
Драган Маринчић д.и.а  
Нови Сад

ПРЕДМЕТ: Одговор

У вези Вашег захтева за издавање предпројектних услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за комплекс семинарског центра за примењену едукацију „СЕРУДА“ на кат.парцели бр.33, 34/2 и 35/2 К.О.Јазак Село у Јаску, од:17.05.2017.год. обавештавамо Вас да нисмо у могућности да Вам доставимо потребне податке и услове за изградњу предметног комплекса, а који се односе на област из Ваше надлежности.  
За све детаљније информације и предмете можете се обратити Богданки Филиповић Лекић, Општина Ириг, тел. 022/400-600.

С поштовањем,

ПРЕДСЕДНИК МЗ ЈАЗАК  
Јован Јоцић





Del.br. 597  
Dana, 25.03.2016.g.

JAVNO PREDUZEĆE sa potpunom odgovornošću  
ul.Orlovićeva bb, 22400 Ruma

Tel/fax: (022) 479-622  
e-mail: office@vodovod-ruma.co.rs  
http://www.vodovod-ruma.co.rs/  
tekući računi: 355-1001738-71 Vojvodanska banka A.D. N.Sad;  
105-82008-94 AIK banka, 160-193379-96 Banka Intesa Beograd  
PIB 101341282 Mat.br. 08099545



Projektni biro „M<sup>+</sup>“  
Dragan Marinčić d.i.a.

Vase Stajića br.26  
21000 Novi Sad

Predmet: Informacija za potrebe izrade Urbanističkog projekta za kompleks seminarskog centra za primenjenu edukaciju "CERUDA" na kat.parc.br.33, 34/2 i 35/2 k.o.Jazak Selo u Jasku

Na osnovu Vašeg zahteva za izdavanje predprojektnih uslova za potrebe izrade Urbanističkog projekta za kompleks seminarskog centra za primenjenu edukaciju "CERUDA" na kat.parc.br.33, 34/2 i 35/2 k.o.Jazak Selo u Jasku, dajemo sledeću informaciju:

- JP "Vodovod" iz Rume ne održava niti gazduje lokalnim sistemom vodosnabdevanja naselja Jazak. Ovi poslovi su u nadležnosti Mesne zajednice. Takođe, JP Vodovod iz Rume ne posudeje izvedeno stanje vodovodne mreže u naselju Jazak niti raspolaže podacima o kapacitetu izvorišta.
- Shodno prethodnom stavu, za sve podatke i eventualne uslove priključenja na postojeću infrastrukturu treba se obratiti MZ Jazak.

Informativno, dostavljamo Vam situaciju dela vodovodne mreže na lokaciji UPR-a u ul.Fruškogorska u Jasku, preuzetu iz Glavnog projekta vodosnabdevanja naselja Jazak i Jazački Prnjavor od 08.2004.god.izrađenog od strane NIS "Naftagas" iz Novog Sada. Projektovana ulična vodovodna mreža ispred predmetne lokacije je PEHD DN 110.

Vodosnabdevanje naselja Jazak i Jazački Prnjavor vrši se zahvatanjem vode iz bunara na lokalnom izvorištu, koja se direktno potiskuje u rezervoar "iza" mesta potrošnje vode. Voda prolazi kroz celo naselje a višak ide u rezervoar (u noćnom režimu) ili se vraća ka naselju (u času maksimalne potrošnje).

- Opšti uslovi priključenja, na području na kome gazduje JP "Vodovod" Ruma (pod uslovom da je ispred lokacije na kojoj se planira gradnja, izgrađena ulična vodovodna mreža i njen kapacitet zadovoljava potrebe budućeg potrošača) su:
  - Da se priključak izvede u skladu hidrauličkog proračuna i Zakona o protivpožarnoj zaštiti.
  - Šaht za smeštaj vodomera mora biti izgrađen od tvrdog materijala, minimalnog svetlog otvora u skladu sa dimenzijom priključka i broja vodomera u njemu (za Ø3/4" dim.1,0x1,0 m; za Ø50 dim.1,50x2,20m; za Ø80 dim.1,50x2,50m). Šaht sme biti udaljen od regulacione linije maksimalno 2,0 m i ne sme biti bliži susednim parcelama od 1,5 m. U šaht ugraditi zasebne vodomere za hidrantsku mrežu (ukoliko se ukaže potreba za istom) i za sanitarnu vodu u poslovnom delu objekta profila u skladu hidrauličkog proračuna.

- Priključak od ulične cevi do vodomernog okna projektovati upravno na uličnu cev.
- Iznad trase priključka vodovoda nije dozvoljeno postavljati pristupne puteve a ukoliko se ovo ne može izbeći projektom predvideti postavljanje odgovarajuće zaštitne cevi odnosno obezbediti adekvatnu zaštitu od mehaničkog oštećenja.
- Kroz šaht za vodomere nije dozvoljeno provlačiti druge instalacije.
- Odvođenje otpadnih voda sanitarno higijenskog porekla iz objekta izvesti zacevljenom mrežom do vodonepropusne septičke jame dok se ne steknu uslovi za povezivanje na mesnu kanalizacionu mrežu.
- Za eventualne tehnološke otpadne vode iz objekta predvideti separadni sistem prečišćavanje istih pre upuštanja u vodonepropusnu septičku jamu, odnosno sakupljanje i odvođenje ovih voda izvesti u skladu uslova nadležnog vodoprivrednog preduzeća.
- Kada se steknu uslovi za povezivanje objekata na mesnu kanalizacionu mrežu, kvalitet otpadne vode koja se ispušta u mesni kanalizacioni sistem mora da odgovara kvalitetu vode definisanom zakonskom regulativom iz ove oblasti.
- Priklučenje podrumskih i suterenskih prostorija na kanalizacioni sistem dozvoljava se samo preko sopstvenog postrojenja automatskim prepumpavanjem.
- Direktno priključenje podrumskih prostorija nije dozvoljeno na kanalizacionu mrežu.
- Priklučenje atmosferske kanalizacije i drenažnih voda od objekata nije dozvoljeno na sistem fekalne kanalizacije.

Obradila

N. Mardeloški  
Neda Mardeloški, dipl.inž.grad.

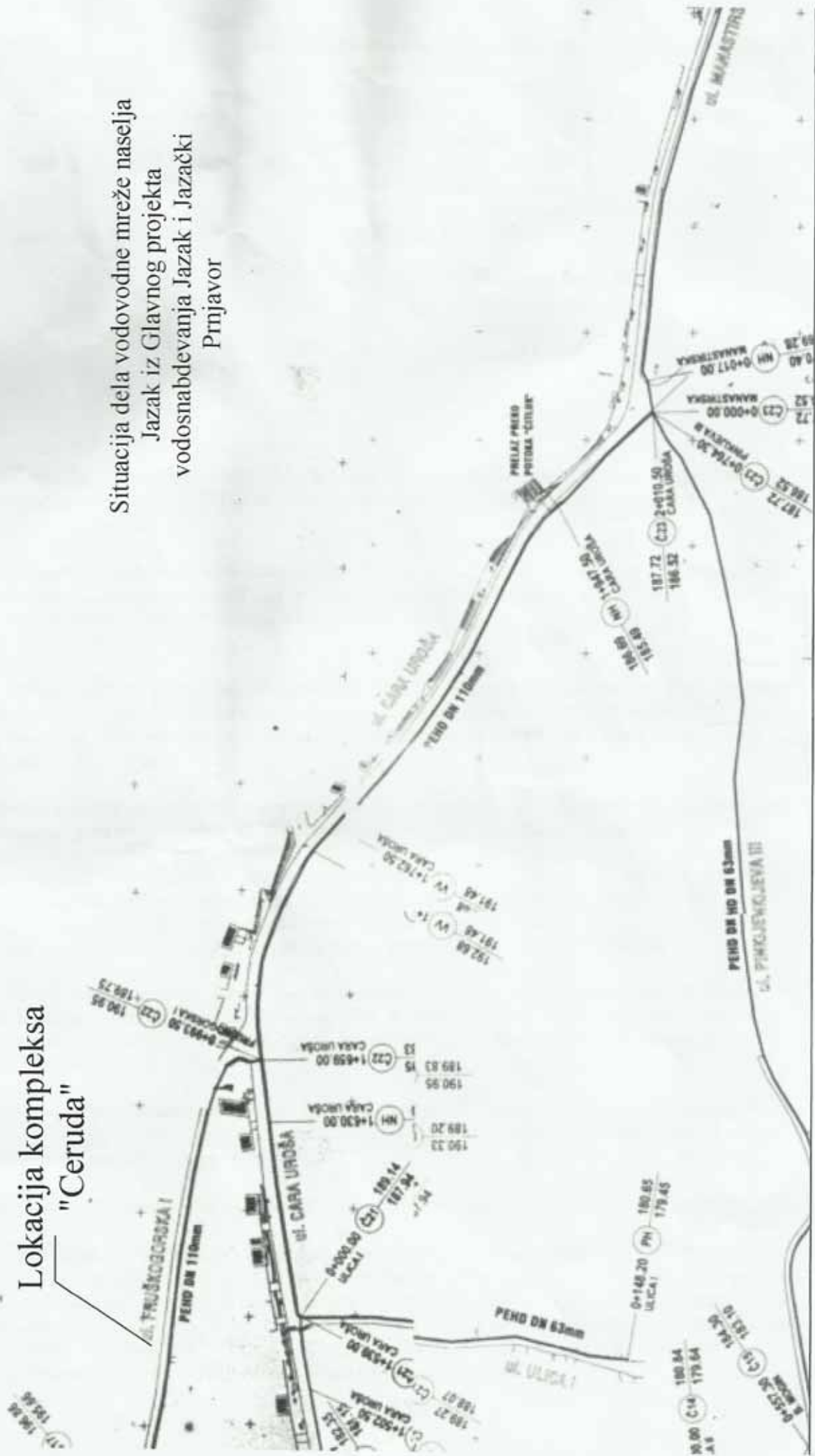
Tehnički rukovodilac

Slavoljub Mardeloški  
Slavoljub Mardeloški, dipl.inž.grad.



Lokacija kompleksa  
"Ceruda"

Situacija dela vodovodne mreže naselja  
Jazak iz Glavnog projekta  
vodosnabdevanja Jazak i Jazački  
Prijavor





Број: 03-1071/2  
Датум: 22.05.2017.

Пројектни биро „М+“

Васе Стајића бр. 26  
Нови Сад

На основу чланова 9. и 102. став 1. тачка 10. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр. и 14/2016), члана 192. Закона о општем управном поступку („Службени лист СРЈ“, бр. 33/97 и 31/2001 и „Службени гласник РС“, бр. 30/2010), Покрајински завод за заштиту природе доноси

### РЕШЕЊЕ о условима заштите природе

- I) Поступајући по Захтеву пројектног бироа „М+“ из Новог Сада за израду Урбанистичког пројекта за комплекс семинарског центра за примењену едукацију „CERUDA“, на кат.парц.бр. 33, 34/2 и 35/2 у К.О. Јазак село, издају се следећи услови заштите природе:
1. Ради заштите биодиверзитета руралних површина, а у складу са Просторним планом општине Ириг („Сл. лист општина Срема, бр. 13/14) и Планом генералне регулације насеља Јазак („Сл. лист општина Срема, бр. 11/16), подизање и заштита зелених површина треба да се заснива на уређењу постојећих и повећању зелених површина, уз повезивање грађевинског и ванграђевинског зеленила у целовит систем.
  2. За потребе очувања/подизања заштитног зеленила унутар предметног комплекса и ободним делом према околним површинама, планом изградње и уређења простора потребно је обезбедити минималан проценат под уређеним зеленим површинама 30%. Озелењавање предметног простора може се вршити почев од фазе уређења простора за изградњу до завршетка изградње, уз поштовање следећих мера:
    - минимална ширина вишеспратног зеленог појаса треба да износи 3-5 метара (у зависности од расположивог простора);
    - у саставу сађеног зеленила дати предност аутохтоним врстама везаним за припадајући део фрушкогорског подручја, које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима;
    - искључити примену инвазивних врста (наведених у Образложењу);
    - од четинарских и других украсних врста користити само партерне хортикултурне врсте за оплемењавање простора непосредно уз објекте;
    - тежити да што већи део вештачких (поплочаних, бетонираних) површина буде засенчен крошњама високих лишћара;
    - на граници предметног простора са околним ораницама пожељно је избегавати врсте дрвећа и жбуња које представљају прелазне домаћине одређених паразита пољопривредних култура или воћака. То су врсте *Berberis sp.*, *Cotoneaster sp.*, *Pyracantha sp.*, *Sorbus sp.*, *Acer negundo* и сл.
  3. При пројектовању визуелно уклопити изглед комплекса семинарског центра у природни амбијент јужних падина Фрушке горе. Одговарајућим распоредом објеката и/или применом грађевинско-техничких решења, обезбедити заштиту подручја од буке, као и од светлосног загађења:
    - 3.1. применом застора, усмеравањем светлосних снопова према објектима спречавати расипање светлости према небу и заштићеном подручју;

- 3.2. применом техничких решења којима се избегава формирање рефлектујућих површина (нпр. стакло, метал) усмерених према заштићеном подручју.
4. У зони утицаја на заштићено подручје није дозвољено испуштање непречишћених отпадних вода, складиштење свих врста опасних материја, одлагање чврстог отпада и других загађујућих материја, изградња објеката као ни обављање осталих активности које нису у складу са потребама очувања постојећих природних вредности. За привремено одлагање отпадних материја (који није могуће користити као секундарну сировину) потребне су одговарајуће хидроизолационе посуде.
  5. Коришћење водонепропусне септичке јаме за испуштање отпадних вода могуће је само као привремено решење, до завршетка изградње канализационе инфраструктуре, односно система за индивидуално пречишћавање отпадних вода. Квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за испуштање у крајњи реципијент у складу са правилима одвођења и пречишћавања отпадних вода и према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16). Планирање метода и степена пречишћавања вршити у зависности да ли се пречишћени ефлуент користи за заливање зеленила или се испушта у најближи природни реципијент који чини хидролошку везу заштићеног подручја и станишта заштићених и строго заштићених дивљих врста IRI02a.
  6. Током извођења радова треба имати у виду члан 99. Закона о заштити природе који извођача радова обавезује да, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријави Министарству пољопривреде и животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе.
- II) Подносилац захтева је дужан да радове и активности изведе у свему у складу са издатим условима из тачке 1. овог Решења. За све радове и објекте који нису обухваћени достављеном пројектном документацијом, укључујући управљање пречишћеним ефлуентом, потребно је тражити посебне услове овог Завода.
- III) Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања акта не отпочне радове и активности за које је акт о условима заштите природе издат, дужан је да прибави нови акт. Такође, уколико дође до измена захтевом наведених активности, или промене локације/подручја, као и за наредне фазе/године истраживања, носилац активности дужан је да поднесе Покрајинском заводу за заштиту природе нов захтев за издавање акта о условима заштите природе.
- IV) Ово Решење не ослобађа обавезе подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.

### Образложење

Пројектни биро „М+“ из Новог Сада доставио је овом Заводу Захтев од 03.05.2017., за издавање услова заштите природе, а за потребе израде Урбанистичког пројекта за комплекс семинарског центра за примењену едукацију „CERUDA“, на кат.парц.бр. 33, 34/2 и 35/2 у К.О. Јазак село. Уз Захтев је приложена одговарајућа графичка документација, у виду приказа положаја предметне локације у ужем и ширем окружењу, као и сажет приказ Програмских елемената Урбанистичког пројекта.

Увидом у напред наведену документацију и документацију овог Завода, утврђено је да се локација планирана за изградњу комплекса семинарског центра за примењену едукацију „CERUDA“ налази у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“, на удаљености од око 100 метара од границе заштићеног подручја. У складу са чланом 10 Закона о националним парковима, заштита и одрживо коришћење Националног парка спроводи се према Плану управљања Националним парком за период од десет година и

другим актима донетим на основу закона, којим се уређује заштита природе. Чланом 42 Закона о заштити природе је прописано да се до доношења акта о проглашењу примењују мере прописане у одговарајућој студији заштите.

Чланом 5, став 7 Закона о заштити природе изражено је начело непосредне примене међународних закона којим „државни органи и органи аутономне покрајине и органи јединице локалне самоуправе, организације и институције, као и друга правна лица, предузетници и физичка лица, при вршењу својих послова и задатака непосредно примењују општеприхваћена правила међународног права и потврђене међународне уговоре као саставни део правног система“. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности («Сл.лист СРЈ» Међународни уговори, бр.11/2001) дужни смо да спречавамо ширење или по потреби предузимамо мере за уништавање инвазивних врста. На нашим подручјима се сматрају инвазивним следеће врсте: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна спремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynouria syn. Faloppa japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*). Сходно Члану 8. ове Конвенције потребно је регулисати или управљати биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности, у оквиру или ван заштићених подручја, а у циљу њиховог очувања и одрживог коришћења.

Очување биодиверзитета природних и културних предела условљено је задовољавајућем квалитетом средине у ширем окружењу природних станишта. У вези са коришћењем простора, Члан 33. Закона о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 - одлука УС и 14/2016) прецизира да „уређење простора, коришћење природних ресурса и добара одређено просторним и урбанистичким плановима и другим плановима заснива се на обавези да се, између осталог, обезбеди заштита и несметано остваривање функција заштићених природних добара са њиховом заштићеном околином и у највећој могућој мери очувају станишта дивљих биљних и животињских врста и њихове заједнице“. У Члану 34. наводи се да је неопходно: „утврђивање мера интегрисане заштите и планирања предела које обухватају подручја изван заштићених природних добара, ради уређења дугорочне концепције, намене и организације предела и усклађивања вишенаменског коришћења простора које угрожава предео“.

ПРИЛОГ: Графички приказ положаја предметног комплекса у односу на НП „Фрушка гора“ и станиште заштићених и строго заштићених дивљих врста IRI02a

Такса за издавање овог Решења, у износу од 20.000,00 динара, одређена је у складу са чланом 2. Правилника о висини и начину обрачуна и наплате таксе за издавање акта о условима заштите природе („Службени гласник РС“, број 110/2013).

Упутство о правном средству: Против овог решења може се изјавити жалба Покрајинском секретаријату за урбанизам и заштиту животне средине у року од 15 дана од дана достављања Решења, уз доказ о уплати Републичке административне таксе у износу од 440,00 динара на текући рачун бр. 840-742221843-57, позив на број 59013 по моделу 97.

Достављено:

- Наслову
- архиви









1:25.000



**Легенда:**

-  положај предметних парцела
-  НП Фрушка гора
-  Станишта заштићених и строго заштићених врста
-  Локални еколошки коридор



Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar/GeoGraphics, CNES/Airbus DS,



АГЕНЦИЈА ЗА  
ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ  
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ  
Број: 294-07/17-3  
Датум: 22.06.2017. године  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 107. став 1. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94, 24/2001 и 99/2011), по захтеву Пројектног бироа "М+", из Новог Сада, Васе Стајића број 26, у име и за рачун инвеститора "CERUDA CENTER FOR RURAL DEVELOPMENT AND APPLIED LEARNIG" Д.О.О. Јазак из Јаска, улица Фрушкогорска број 26, ради издавања услова за израду Урбанистичког пројекта за комплекс семинарског центра за примењену едукацију "CERUDA" на катастарским парцелама број 33, 34/2 и 35/2 К.О. Јазак село у Јаску, утврђује следеће:

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА КУЛТУРНИХ  
ДОБАРА КАО И КУЛТУРНИХ ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ  
ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ И УТВРЂЕНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА  
ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА КОМПЛЕКС  
СЕМИНАРСКОГ ЦЕНТРА ЗА ПРИМЕЊЕНУ ЕДУКАЦИЈУ  
"CERUDA" НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 33, 34/2 И  
35/2 К.О. ЈАЗАК СЕЛО У ЈАСКУ**

I Услови заштите непокретног културног наслеђа за израду Урбанистичког пројекта за комплекс семинарског центра за примењену едукацију "CERUDA" на катастарским парцелама број 33, 34/2 и 35/2 К.О. Јазак село у Јаску састоје се из:

-обавезан археолошки надзор приликом извођења земљаних радова коју врши стручна служба овог Завода;

-ако се у току извођења 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 и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;

-уколико се наиђе на архитектонске остатке приликом ископа, извођење земљаних радова мора се наставити ручно;

-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;

-Инвеститор је дужан да благовремено, најкасније 8 дана пре почетка пријави овом Заводу извођење земљаних радова.

II Нацрт Урбанистичког пројекта пре усвајања доставити Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица на мишљење.

Доставити:  
подносиоцу;  
документацији;  
архиви.



д. Директора  
Љубиша Шулаја