



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ИРИГ
ОПШТИНСКА УПРАВА

Председник скупштине Општине: _____
Томислав Станојчев

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА ЗОНЕ ЦЕНТРА НАСЕЉА ВРДНИК
УЗ РАДНИЧКУ УЛИЦУ**

- НАЦРТ -



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх.

ВД ДИРЕКТОРКА

Владислава Повић, дипл.инж.грађ.

**НАЗИВ ПЛАНСКОГ
ДОКУМЕНТА:**

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА ЗОНЕ ЦЕНТРА НАСЕЉА ВРДНИК
УЗ РАДНИЧКУ УЛИЦУ
- **НАЦРТ** -

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

ОПШТИНА ИРИГ
Одељење за просторно планирање, урбанизам,
грађевинске и имовинско-правне послове

ОБРАЋИВАЧ ПЛАНА:

ЈП Урбанизам и изградња Рума
Рума, 27.Октобра 7а

ВД ДИРЕКТОРКА:

Владислава Повић, дипл.инж.грађ.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ:

Александра Гигов, мастер инж.урб. и рег.раз.
Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инж.арх.
Петар Унтербергер, дипл.инж.саобр.
Стефан Бошковић, мастер инж.арх.
Зорица Неговановић, спец.струк.инж.геод.
Валерија Пејаковић, геод. техничар

С А Д Р Ж А Ј

А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Б) ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА

В) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

УВОД.....	1
ОПШТИ ДЕО.....	1
1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	1
1.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ИРИГ	2
1.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВРДНИК	5
2. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА И ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА.....	13
2.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА.....	13
2.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА.....	14
3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	14
ПЛАНСКИ ДЕО.....	19
І ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	19
1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ	19
2. ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА.....	19
2.1. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ НАМЕЊЕНИ СТАНОВАЊУ	20
2.2. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ НАМЕЊЕНИ ПОСЛОВАЊУ У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА И УГОСТИТЕЉСТВА.....	20
2.3. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	21
2.4. КОМУНАЛНИ САДРЖАЈИ	21
2.5. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	21
2.6. ПОТОЦИ/КАНАЛИ	21
2.7. БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА.....	22
3. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ	22
4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ	23
4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ	23
4.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ	24
4.3. ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	24
5. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	24
6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ, ОДНОСНО ОБЈЕКТА ЗА ЈАВНО КОРИШЋЕЊЕ	24
6.1. КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ	24
6.2. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	25
6.3. ПОТОЦИ И КАНАЛИ.....	25
7. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ	25
7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА	25
7.1.1. Услови за уређење саобраћајне инфраструктуре.....	25
7.1.2. Услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре.....	26
7.1.3. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру.....	28
7.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	28
7.2.1. Услови за уређење водне и комуналне инфраструктуре.....	28
7.2.2. Услови за изградњу водне и комуналне инфраструктуре.....	30
7.2.3. Услови за прикључење на водну и комуналну инфраструктуру	33

7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	34
7.3.1. Услови за уређење електроенергетске инфраструктуре	34
7.3.2. Услови за изградњу електроенергетске инфраструктуре	34
7.3.3. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру	37
7.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	37
7.4.1. Услови за уређење термоенергетске инфраструктуре	37
7.4.2. Услови за изградњу термоенергетске инфраструктуре	38
7.4.3. Услови за прикључење на термоенергетску инфраструктуру	43
7.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА (ЕК) ИНФРАСТРУКТУРА	43
7.5.1. Услови за уређење ЕК инфраструктуре	43
7.5.2. Услови за изградњу ЕК инфраструктуре	43
7.5.3. Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру	44
7.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	44
7.6.1. Зелене и слободне површине јавног коришћења	45
8. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА	46
8.1. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА	46
8.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА	48
9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ И ОБНОВЉИВИ ИЗВОРИ ЕНЕРГИЈЕ	49
10. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ	50
10.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	50
10.1.1. Мере у току изградње појединачних објеката	50
10.1.2. Мере заштите природних ресурса	51
10.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ	52
11. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА	54
11.1. ЕЛЕМЕНТАРНЕ НЕПОГОДЕ	54
11.2. АКЦИДЕНТНЕ СИТУАЦИЈЕ/ТЕХНИЧКО ТЕХНОЛОШКИ УДЕСИ	55
11.3. РАТНА ДЕЈСТВА/ОДБРАНА	56
12. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ	56
13. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ	57
II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	57
1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	57
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРЕМА НАМЕНИ ПОВРШИНА	60
2.1. ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	60
2.2. ПОВРШИНЕ НАМЕЊЕНЕ ВИШЕПОРОДИЧНОМ СТАНОВАЊУ	66
2.3. ПОВРШИНЕ НАМЕЊЕНЕ ПОСЛОВНИМ ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКИМ САДРЖАЈИМА	71
3. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	75
4. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА	76
5. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА У ОКВИРУ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА	77
6. ПРИМЕНА ПЛАНА	78

Г) ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

Редни број	Назив графичког приказа	Размера
1.1.	Извод из Просторног плана општине Ириг - Извод из графичког приказа број 1 – Реферална карта број 1 Намена простора	-
1.2.	Извод из Плана генералне регулације насеља Врдник – Извод из графичког приказа број 4. Подела простора на функционалне зоне и целине са претежном наменом површина и заштитом простора	-
2.	Постојећа намена површина	1:1000
3.	Катастарско-топографски план са границом обухвата Плана	1:1000
4.	Карактеристичне целине и зоне у границама обухвата Плана	1:1000
5.	Планирана намена површина	1:1000
6.	Површине јавне намене	1:1000
7а.	Регулациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање	1:1000
7б.	Регулационо-нивелациони план и саобраћајна инфраструктура	1:1000
7в.	Попречни профили	1:100
8.	План мреже и објеката инфраструктуре са синхрон планом	1:1000
9.	Заштита природних добара, непокретних културних добара и животне средине	1:1000
10.	Спровођење Плана	1:1000

Д) УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА И ИНСТИТУЦИЈА**Е) ПРИЛОЗИ**

УВОД

Изради Плана детаљне регулације дела зоне центра насеља Врдник уз Радничку улицу (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела зоне центра насеља Врдник уз Радничку улицу ("Сл. лист општина Срема", бр. 11/2024). Саставни део Одлуке о изради плана је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације дела зоне центра насеља Врдник уз Радничку улицу на животну средину, које је донело Одељење за просторно планирање, урбанизам, грађевинске и имовинско правне послове Општинске управе општине Ириг, под редним бројем 001319452 2024 08464 004 000 000 001, од 26.04.2024. године.

У складу са мишљењем Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица (број 218-04/24-3 од 16.04.2024. године), не постоји потреба да се изради Студија заштите непокретног културног добра за предметни обухват Плана.

Носилац израде Плана је Општина Ириг, Одељење за просторно планирање, урбанизам, грађевинске и имовинско правне послове.

Израђивач Плана је Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, ул. 27. октобра 7а, Рума.

Услови и смернице од значаја за израду Плана дати су у планским документима вишег реда и то: Просторним планом општине Ириг („Службени лист општина Срема“, бр. 31/2021 и 38/2021-исправка, 38/2022-исправка и 29/2023-исправка) и Планом генералне регулације насеља Врдник („Службени лист општина Срема“, бр. 30/2014, 9/2015, 20/2015, 23/2018 и 21/2022).

У складу са чланом 45а Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023), након доношења Одлуке о изради Плана приступило се изради Материјала за рани јавни увид ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, планираном претежном наменом површина и очекиваним ефектима планирања.

Рани јавни увид одржан је у периоду од 18. марта до 01. априла 2025. године. У току трајања раног јавног увида, надлежних органа, организацијама, имаоцима јавних овлашћења и другим надлежним институцијама, упућени су захтеви за издавање услова у оквиру њихових надлежности, за потребе израде Плана.

Одлуком о изради Плана као и у Материјалу за рани јавни увид, утврђена је оквирна граница обухвата Плана, као и у Материјалу за рани јавни увид, а коначна граница обухвата Плана, измењена је и дефинисана Нацртом Плана

ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

- Закон о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019 и 47/2025);
- Просторни план општине Ириг („Службени лист општина Срема“, бр. 31/2021 и 38/2021-исправка, 38/2022-исправка и 29/2023-исправка);
- План генералне регулације насеља Врдник („Службени лист општина Срема“, бр. 30/2014, 9/2015, 20/2015, 23/2018 и 21/2022);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације дела зоне центра насеља Врдник уз Радничку улицу ("Сл. лист општина Срема", бр. 11/2024).

1.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ИРИГ („Службени лист општина Срема“, бр. 31/12 и 38/21-исправка)

II ПЛАНСКА РЕШЕЊА ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

5. ПРОСТОРНИ РАЗВОЈ ТУРИЗМА, ОРГАНИЗАЦИЈА И УРЕЂЕЊЕ ТУРИСТИЧКИХ И РЕКРЕАТИВНИХ ПРОСТОРА

Туризам као привредна делатност је на територији општине Ириг препознат као један од приоритета и носилаца економског развоја заједнице. ...

Територија општине Ириг се налази у оквиру туристичког кластера Војводина. У оквиру просторне организације туризма Србије према Стратегији развоја туризма Србије 2016. - 2025. („Службени гласник РС“, број 98/16), општина Ириг се налази у оквиру издвојене туристичке дестинације „Нови Сад, Фрушка гора и Сремски Карловци“, која обухвата Национални парк са околним насељима и салашима. НП „Фрушка гора“ и бања „Врдник“ издвојене су као кључне атрактивности дестинације...

У погледу развоја туристичких производа приоритет је дат манифестацијама, културно-тематским рутама, специјалним интересима, кружним турама, здравственом и спа туризму.

.....

Просторни развој туризма је заснован на природним и створеним потенцијалима подручја, на потенцијалу локалног становништва и уређењу постојећих и планирању нових туристичких садржаја, уз уважавање мера заштите на простору Националног парка „Фрушка гора“. Развој туризма на простору општине чине природне, створене и антропогене вредности са следећим облицима туризма: бањски туризам, спортско - рекреативни туризам, рурални туризам, вински туризам, верски туризам, цикло – туризам (бициклизам), излетнички туризам, културни туризам, манифестациони туризам, ловни туризам, риболовни туризам, етнотуризам и гастрономски туризам, екотуризам, пословни туризам и др.

.....

III ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. КОНЦЕПЦИЈУ УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА ИЛИ КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ ПРЕМА МОРФОЛОШКИМ, ПЛАНСКИМ, ИСТОРИЈСКО-АМБИЈЕНТАЛНИМ, ОБЛИКОВНИМ И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА

1.4. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

У подручју обухвата Плана грађевинско земљиште заступљено је у две основне целине:

- грађевинско земљиште у подручју Националног парка „Фрушка гора“ и
- грађевинско земљиште ван подручја Националног парка „Фрушка гора“ (подручје фрушкогорског виногорја и подручје равнот Срема).

Грађевинско земљиште у обухвату Плана чини грађевинско подручје и грађевинско земљиште за инфраструктуру. Грађевинско подручје је подељено на грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља и грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља.

На грађевинском земљишту у просторној целини Национални парк „Фрушка гора“ дозвољена је изградња само у складу са Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“.

За грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља за које се овим Планом прописује израда одговарајућег урбанистичког плана овим Планом дате су прелиминарне границе. При изради тих планова дозвољена је повећање површине грађевинског подручја до 10%.

1.4.1. Грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља

.....

...За насеље Врдник урађен је План генералне регулације насеља Врдник („Службени лист општина Срема“, бр. 30/14, 9/15-исправка, 20/15 и 23/18). ... Наведени планови су дефинисали границу грађевинског подручја насеља, намену површина, као и услове уређења и правила грађења. ... За насеље Врдник граница је преузета уз корекцију дела који је условио план вишег реда, Просторни план подручја посебне намене „Фрушка гора“. Овим Планом дате су смернице за израду урбанистичког плана за насеље Ириг, Врдник и Јазак у планском периоду. Површина ових насеља, која је овим Планом дефинисана границом њихових грађевинских подручја, израдом новог урбанистичког плана дозвољено је мењати до максимално 10%.

.....

V ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА

1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

1.1. СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА ЗА ГРАЂЕВИНСКА ПОДРУЧЈА НАСЕЉА

1.1.1. Опште смернице за израду урбанистичких планова за насељена места

Услови за уређење и изградњу у грађевинским подручјима насеља Врдник, Ириг и Јазак утврђиваће се према условима утврђеним у одговарајућим урбанистичким плановима. Кроз израду нових урбанистичких планова обезбедити услове за рационално коришћење постојећег грађевинског земљишта.

Концепција просторне организације, опремања и уређења насеља засниваће се на:

- прилагођавању просторне организације насеља специфичним природним одликама, месним потребама и приликама,
- обезбеђењу услова за очување и развој амбијенталних вредности насеља,
- креирању адаптабилних просторних решења која ће омогућити примену предложених правила за уређење и услова за изградњу,
- очувању природног, културног и историјског наслеђа, као и стварању властитог просторног идентитета, у складу са природним окружењем,
- усклађивању просторног развоја насеља са кретањем броја становника и планираним активностима у функцији побољшања услова живота и заштите животне средине.

Просторно уређење насеља предпоставља и потпуну инфраструктурну и комуналну опремљеност што подразумева:

- савремену саобраћајну мрежу са свим неопходним пратећим садржајима,
- снабдевање квалитетном пијаћом водом,
- одвођење атмосферских и отпадних вода адекватним системима насељске канализације,
- формирање и унапређење система за снабдевање насеља одговарајућим врстама енергије,

- осавременавање електронске комуникационе мреже, са свим потребним пратећим објектима,
- формирање система континуалних, одговарајуће опремљених озелењених простора, који ће бити саставни део насељског ткива,
- обезбеђење осталих потребних насељских комуналних садржаја, у складу са савременим стандардима.

.....
У оквиру грађевинских подручја насеља обавезна је примена следећих смерница у циљу очувања и презентације амбијенталних вредности:

- морају се испоштовати сви услови и мере заштите вредности карактера предела, културне баштине, природе и заштите животне средине дефинисани Планом;
- планским решењима побољшати доступности и приступ у смислу обезбеђивања алтернативних саобраћајних праваца између насеља, туристичких локалитета, планирањем система одморишта и видиковаца уз планирање побољшања услуга и опреме;
- за потребе интерпретације и афирмације вредности карактера предела и специфичности општине и насеља, као и заштите покретних и непокретних културних добара, обезбедити услове за обављање музејске делатности, тј. образовање дифузног музеја;
- планирати регулацију и уређење водотока и бујичних потока у складу са условима заштите Покрајинског завода за заштиту природе и водним условима;
- За сва планска документа, уз захтев за услове од надлежног завода за заштиту споменика културе, неопходно је затражити и услове очувања визуелних вредности карактера предела;
- обезбедити организовано пружање туристичких услуга;
- планирати уређење видиковаца и објеката за предах и краће/дуже задржавање туриста.

.....
Док се насеље Ириг, као општински центар развија у урбани центар, насеља Врдник и Јазак су насеља која имају функцију локалних центара са истакнутим специфичностима. ... Врдник је насеље са специфичном и специјализованом функцијом (туристичко, бањско место, подручје са посебним природним и културним вредностима, са развијеним секундарним и терцијерним делатностима) и у планском периоду треба да задржи и развија тај карактер.

1.1.3. Смернице за израду одговарајућег урбанистичког плана за грађевинско подручје насеља Врдник

Врдник је насеље у Општини и бањски центар од значаја за Покрајину и Републику и у складу са тим неопходно је обезбедити услове за размештај и функционисање следећих јавних служби:

- из области образовања: предшколско васпитање и образовање, основно образовање I-IV, основно образовање V-VIII, ако се не може организовати средње образовање у насељу обавезно обезбедити организовани превоз до суседног места у ком садржај постоји;
- из области здравствене заштите: амбуланта, здравствена станица, мобилна здравствена станица, специјална болница, заводи, институти, ако се не може организовати апотека у насељу обавезно обезбедити организовани превоз до суседног места у ком садржај постоји;
- из области социјалне заштите: брига о старима;
- из области културе: мултифункционални центар и ако постоји интерес и економска основа: библиотека, галерија и изложбени простор, музеј;
- из области физичке културе: фискултурна сала (школска), отворени уређени и опремљени спортски терени, покривени објекат физичке културе (базени, тениски терени и др.).

У насељу Врдник обезбедити услове за размештај, уређење и изградњу објеката из области локалне управе: месна заједница, месна канцеларија, полицијска станица.

Поред стварања услова за размештај јавних и осталих служби, израдом одговарајућег урбанистичког плана за насеље Врдник:

- кориговати грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља, у делу који је у посебној намени Просторног плана подручја посебне намене „Фрушка гора“ (у складу са условима из наведеног Просторног плана и овог Плана), уз његово преиспитивање и сагледавање могућности проширења у осталим деловима насеља, у смислу пренамене делова зоне кућа за одмор, које се налазе изван грађевинског подручја насеља, у породично становање;
- успоставити развијену мрежу мултифункционалних јавних простора (пешачке и бициклистичке стазе, тргови, паркови и сл.), којом ће се повезати туристичке атракције насеља и афирмисати туристичко место;
- регулацисати јавни простор потока у оквиру ког је потребно, у складу са могућностима и условима водопривреде, успоставити јавне пешачке и бициклистичке стазе;
- дати ново саобраћајно решење за мрежу насељских саобраћајница, које ће одговарати потребама нове улоге насеља као развијеног туристичког места;
- дати ново саобраћајно решење унутар насеља у складу са новим приступним правцима (пре свега веза са коридором 16 реда бр. 21 и веза са подручјем „Нове бање“);
- издвојено од центра бање Врдник планирати „Senior living насеље“ са једноставним приступом бањи, медицинској и рекреативној зони;
- ограничити спратност објеката на кључним местима, како би се заштитиле визуре ка реперима који доприносе амбијенталним вредностима насеља и његове везе са окружењем;
- очувати компактну структуре насеља контролисаним проширењима грађевинског подручја и повећањем густина унутар одређених зона насељске структуре.

1.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВРДНИК („Службени лист општина Срема“, бр. 30/14, 9/15, 20/15, 23/18 и 21/22)

1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ФУНКЦИОНАЛНЕ И УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Основна глобална подела простора у оквиру границе грађевинског подручја с обзиром на надлежности и начин коришћења јесте подела на простор јавне и остале намене:

- Простор јавне намене чине све катастарске, односно грађевинске парцеле у обухвату Плана, намењене за уређење или изградњу објеката и садржаја јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са законом.
- Остале површине чине све катастарске, односно грађевинске парцеле у обухвату Плана, које нису одређене као површине јавне намене. Грађевинско земљиште за остало коришћење чине све катастарске, односно грађевинске парцеле у грађевинском подручју насеља Врдник које нису проглашене ни планиране као грађевинско земљиште за јавно коришћење. То су зоне становања (породично и вишепородично), зоне пословања у функцији туризма и угоститељства, зоне радних садржаја и комплекси верских објеката. Грађевинско земљиште за остале намене може бити у свим облицима својине и у промету је.

Даља подела простора обухвата Плана на урбанистичке зоне и целине извршена је према основној намени коришћења са специфичним урбанистичким мерилима и показатељима. То су:

- зоне централних садржаја
- зоне становања
- зоне пословања у функцији туризма и угоститељства
-
- зоне комуналних и инфраструктурних садржаја

3. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

Урбанистичка матрица, односно подела простора на функционалне зоне и целине темељи се на постојећем стању. Основни путни правци и коридори инфраструктуре углавном се задржавају, уз дефинисање нових.

3.1. ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

Зоне центра насеља у просторној структури сваког насеља представља место концентрације садржаја централних функција, односно место изражене посете људи у циљу задовољења великог броја потреба, а тиме и портребе градње адекватних објеката и уређења простора комуникације. У функционалној структури зона централних садржаја највеће учешће имају делатности намењене задовољавању јавних потреба, те терцијарне делатности – трговина, угоститељство, услуге, пословање и слично. Ова зона својом специфичношћу (историјско језгро, аутентичне амбијенталне вредности и сл.) захтева посебне услове и правила уређења и грађења простора који се огледају у забрани држања стоке (чак ни за сопствене потребе) , забрани грађења садржаја пословања са нежељеним утицајем на околину (бука, саобраћај средње тешких и тешких возила, загађеност ваздуха и сл.).

Уређење и градња садржаја у зони центра треба и даље да доприноси несметаном обављању специфичне функције овог простора и то: формирањем пешачких зона, парковским третманом слободних површина, поставком урбаног мобилијара и галантерије, савременим решењем пешачког и колског саобраћаја са задовољењем посебних потреба хендикепираних особа и уопште унапређењем квалитета животне средине са стварањем препознатљивих амбијенталних вредности насеља.

.....

3.2. ЗОНЕ СТАНОВАЊА

Становање ће и даље зауимати највећи део површине насеља Врдник ... Већим делом ће бити заступљено породично становање док је градња објеката вишепородичног становања заступљена и могућа на појединачним локацијама у широј зони центра.

Породично становање – је најзаступљенији вид становања са објектима у прекинутом низу и слободностојећим објектима. Задржане су целокупне постојеће зоне становања и у поједином делу повећане. Такође је предвиђена могућност погушћавања постојећих зона становања унутар постојећих граница праћена формирањем нових уличних коридора приступних саобраћајница.

.....

Вишепородично становање – На простору јужно од централног парка на потесу према локалитету „чиновничког реда“ са објектом касине, формирана је зона вишепородичног становања која са својим стамбеним објектима спратности до П+З+Пот и пратећим простором (блоковске површине) јавне намене и садржајима (пијаца, занатски центар) чини урбанизовану физичку целину градског карактера.

Проширење ове зоне могуће је у непосредној близини са западне стране, на слободној неизграђеној површини.

Објекти колективног становања постоје и могуће их је градити и на другим локацијама у склопу површина друге претежне намене, као комплементарног садржаја ако за то постоје просторни и други услови (комунална опремљеност, саобраћајни услови и др.).

Уређење и грађење у свим зонама становања треба да обезбеде савремени начин становања превасходно у погледу диспозиције и градње објеката са стамбеним јединицама (осунчаност, проветереност, просторни комфор, повољна спратност и сл.), у погледу правилног димензионисања и диспозиције пешачких и колских саобраћајница са уређењем слободних површина са освртом на потребе хендикепираних особа, затим у погледу увођења компатибилних садржаја мањег обима за задовољење потреба за снабдевањем, спортом и рекреацијом гравитирајућих становника, те што је за насеље Врдник карактеристично, у погледу остварења садржаја пословања мањег обима у домену смештајно угоститељских услуга бањским гостима у домаћој радиности. Правилан избор заједничких урбанистичко архитектонских параметара по просторној јединици тј. кат. парцели као (индекс изграђености, спратност, однос становање – пословање, растојање објеката, мин. број паркинг места, и сл. је предуслов усаглашавања сложених интереса у овој зони са очувањем квалитета животне средине и остварења концепта развоја насеља као бањског места.

3.3. ЗОНЕ ПОСЛОВАЊА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА И УГОСТИТЕЉСТВА

..... лоцирање нових пословних садржаја туризма и угоститељства као самосталних целина, предвиђено је на више локација по насељу (нпр. локалитет бившег каменолома, локалитет код топлане, код касине и др.).

Правила грађења и уређења треба да омогуће увођење највиших стандарда у домену функционисања ових садржаја, а у исти мах да спречи деградацију постојећег стања природних вредности простора који су и основни мотив њиховог планирања.

.....

6.6. КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ

Површине под зеленилом

Парк - Задржавају се постојеће површине парка у централном делу насеља....

На осталим локацијама у насељу у близини значајнијих садржаја или у склопу уличних коридора, биће парковски уређене мање целине у виду сквера, ради решавања функционално-архитектонских и композиционих задатака.

Уређење и градња парковских површина ће се изводити на основу услова из овога Плана, а према одговарајућој пројектно-техничкој документацији.

Насељско улично зеленило – У оквиру коридора саобраћајница је потребно формирати улично зеленило које ће чинити, у зависности од његове ширине, високи лишћари, средњи и ниски лишћари, партерно зеленило или само травне површине.

Заштитно зеленило - Заштитно зеленило као самостална целина ће бити формирано на деградираним земљишту и уз поток Кудош који представља еколошки коридор од локалног значаја. За ову намену се предлажу високи лишћари, аутохтоног типа. Уређење и формирање површина под заштитним зеленилом ће се изводити на основу услова из овога Плана и услова заштите природе. На површинама заштитног зеленила није дозвољена изградња објеката.

7. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ

7.1 САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

.....

Основна концепција саобраћаја у насељу Врдник се заснива на задржавању свих већ дефинисаних уличних коридора, уз њихову темељну реконструкцију и рехабилитацију. У насељским блоковима, посебно стамбеним, планира се пробијање нових коридора, у циљу повезивања и употпуњавања сегмената саобраћајне мреже. Ширина и положај свих садржаја у попречном профилу, узимајући у обзир специфичности насеља Врдник, ће бити посебно разрађивани кроз одговарајуће ПДР-е и техничку документацију.

Саобраћајним решењем из овог плана доћи ће до формирања нове саобраћајне матрице насеља, са новом хијерархијском структуром насељских саобраћајница, главном насељском саобраћајницом као основом и системом сабирних и приступних саобраћајницама као нижим сегментима мреже.

.....

У експлоатационом смислу концепцијски се планира темељна рехабилитација, реконструкција и одговарајуће опремање свих постојећих саобраћајница у оквиру утврђених уличних коридора. Посебан акценат приликом даље реализације (кроз пројектовање и техничку документацију) у уличним коридорима мора се дати одводњавању са коловозних и осталих саобраћајних површина.

Утврђивање нових регулационих ширина, приликом формирања-пробијања нових коридора, захтеваће одређена прилагођавања, узимајући у обзир хијерархијски ниво саобраћајнице, њен положај у мрежи као и могућности – простор који ће бити условљен конфигурацијом терена. Где год није могуће применити захтеване попречне профиле, планом су дефинисани редуковани-модификовани профили са минимално неопходним елементима.

.....

7.1.1. Услови за уређење и изградњу саобраћајне инфраструктуре

.....

Приступне насељске саобраћајнице:

- Приступне саобраћајнице ПНС изводити за двосмерни и једносмерни саобраћај у зависности од мобилности у зони и дужине улице. У деловима насеља где се уводи нова регулација минимална ширина уличног коридора је 12,0 m;
- За ширине коридора ПНС у појединим случајевима могуће је и једино оправдано (сви случајеви где су услови терена оштри и захтевни) примењивати и мање ширине (редуковани профили само са коловозним и евентуално пешачким стазама) 6,0-8,0 m. У тим случајевима до израде ПДР-е за уличне коридоре услови изградње на парцелама ће бити условљени померањем грађевинских линија на одређене удаљености које ће омогућити каснију коначну реализацију регулационих линија улица.
- Саобраћајнице за двосмерни саобраћај градити са две траке 2 x 3,0 m (2 x 2,75) или за једносмерни саобраћај са ширином 3,5 m (мин. 3,0 m) са мимоилазницама (ако се за њима укаже потреба);
- Носивост коловозне конструкције у овим улицама је за лак саобраћај (оптерећење 60 kN по осовини);
- Паркирање путничких возила у регулационом профилу није дозвољено;
- Нагиб коловоза је једностран;
- Раскрснице и кривине тако геометријски обликовати да омогућују задовољавајућу прегледност и безбедност;
- Пешачку стазу изводити са ширином од мин. 1,5 m уз регулациону линију.

.....

Колско-пешачки пролази:

- Колско пешачке пролазе изводити за једносмерни саобраћај. У деловима насеља где се уводи нова регулација мин. ширина коридора колско пешачког пролаза је 5,0m.
- Саобраћајницу градити са једном траком ширине 3,0 m.
- Носивост коловозне конструкције је за лак саобраћај.
- Нагиб коловоза је једностран.
- Пешачку стазу изводити са ширином мин. 1,5 m уз регулациону линију.

.....

Пешачки саобраћај

Пешачке стазе пројектовати са минималном ширином од мин.мин .1,5 m или већом у зависности од обима кретања и просторних могућности, од бетона или бехатон плоча. Нове садржаје (спортско-рекреативни садржаји и др.) обавезно повезати са сепарисаном пешачком стазом задовољавајућег капацитета.

Стационарни саобраћај

Паркинге за путничка возила треба пројектовати у виду ламела са паркинг местима (5,0 x 2,5 m) уз ивицу коловоза у оквиру насељских саобраћајница.

.....

Препоруке норматива за паркирање путничких возила који одговарају насељским садржајима, степену моторизације (155,57 ПА/1000 становника) и локалним условима које би требало узети у обзир код изградње или реконструкције су:

	ПМ/1000 m ²
- становање	15
-	
- пословање	25
- трговина	50
- хотели	35
- ресторани	140

На ободима централне зоне насеља Врдник као и у оквиру туристичко-рекреативних садржаја бање потребно је обезбедити просторно-програмске елементе за изградњу и опремање паркинг површина. Величину, капацитет и број оваквих површина мирујућег саобраћаја одредиће посебна саобраћајно-економска истраживања, уз обавезну обраду потенцијалних микролокација кроз ниже облике планске документације.

.....

7.2 ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА**Снабдевање водом**

.....

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих улица и објеката питком водом, као и за потребе заштите од пожара. Обзиром да постојећа мрежа на појединим местима, ни пречником ни положајем не задовољава садашње потребе, потребно је предвидети полагање цевовода у свим новопланираним улицама, као и реконструкцију и замену цевовода тамо где је то неопходно.

.....

Одвођење атмосферских вода

.....

Атмосферска канализација на простору насеља подразумева мрежу канала којом ће се одводити атмосферске воде чији су протицаји током године врло променљиви и отпадне воде од поливања и прања платоа. Поменуте воде треба одвести са асфалтираних површина (платоа, саобраћајница, тротоара, паркинг простора) гравитационо и са кровова објеката, олуцима слободним падом.

.....

Одвођење и пречишћавање отпадних вода

.....

Техничко решење канализационог система засниваће се на гравитационом одводу отпадних вода до уређаја за пречишћавање.

.....

7.3 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

На простору Плана генералне регулације насеља Врдник постоји изграђена 10kV електроенергетска мрежа, коју је у наредном периоду потребно реконструисати за 20kV напонски ниво. Нова електроенергетска мрежа ће се развијати према потребама развоја конзума.

.....

Изградњом нових трафостаница 20/0,4 kV напонског преноса и реконструкцијом постојећих, обезбедиће се довољно капацитета за све потрошаче.

.....

У циљу рационалне употребе квалитетних енергената и повећања енергетске ефикасности потребно је применити мере, како у производним објектима, преносној и дистрибутивној мрежи, тако и при коришћењу електричне енергије у секторима потрошње, тј. крајњих корисника енергетских услуга.

7.4 ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

.....

У наредном периоду планира се економичан развој и даље осавремењавање ЕК чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима, повећање броја телефонских претплатника кроз даљу децентрализацију ЕК мрежа.

У циљу ефикаснијег решавања нереализованих захтева за телефонским прикључцима и обезбеђења нових услуга претплатницима приступну мрежу градити применом приступних претплатничких концентрација типа МСАН (вишесервисни приступни чвор) или ДСЛАМ (дигитални претплатнички приступни мултиплексер).

.....

7.5 ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Насеље Врдник нема изграђену гасоводну инфраструктуру. Најближа постојећа гасоводна инфраструктура налази се у насељу Ривица. За грејање објеката као енергенти користе се чврста и течна горива и електрична енергија.

У наредном планском периоду, планира се гасификација насеља Врдник. Гасификација насеља извешће се изградњом разводног гасовода средњег притиска од МРС „Ривица“ до планиране МРС „Врдник“, као и изградњом дистрибутивне гасне мреже у уличним коридорима насеља до потрошача. Од планиране МРС „Врдник“ изградиће се прикључни гасовод са МРС „Термал“ за потребе бање „Термал“ у Врднику и дела насеља.

Гасоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање гасом свих потрошача на простору обухвата плана.

Потребно је предвидети полагање дистрибутивне гасоводне мреже у свим улицама за комуналне потрошаче и широку потришњу.

.....

7.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НАСЕЉА

7.6.1. Зелене површине јавног коришћења

Паркови

Парк од свих зелених површина има највећи ефекат остварења функција побољшања микроклимата и организације одмора и рекреације становништва.

.....

У укупном билансу парка алеје, путеви и стазе треба да заузму од 5-20% површине. Парк опремити вртно - архитектонским елементима и уредити у вртно - пејзажном или мешовитом стилу. Најмање 70% површине парка треба да буде под зеленилом.

Скверови

.....

Скверови, било да су на територији центра, стамбеног блока, око јавних објеката или у оквиру саобраћајне намене, треба да задовоље рационалну организацију пешачког кретања, места за одмор и уметничку карактеристику сваког елемента који учествује у композицији.

.....

Улично зеленило

Основни задатак ових зелених површина је да изолују пешачке токове и ободне зграде од колског саобраћаја и створе повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске квалитете градског пејзажа. Од укупне површине уличних коридора, око 30% треба да је под зеленилом.

Формирати једностране и двостране дрвореде или засаде од шибља у свим улицама у којима дрвореди нису формирани и у којима постоји довољна ширина уличног профила.

.....

7.6.2 Зелене површине ограниченог коришћења

.....

Пословни туристичко-угоститељски комплекси

У оквиру ових садржаја зелене површине формирати у пејзажном стилу око туристичких и угоститељских објеката (хотели и сл.). ...

Зелене површине у оквиру становања

У оквиру вишепородичног становања, треба обезбедити просторе за миран одмор, паркинг просторе и просторе за контејнере. Основна улога ових површина је побољшање животне средине, односно микроклиме, одмор и пасивна рекреација. Ове зелене површине треба повезивати са осталим категоријама зеленила у јединствен систем, а пешачким стазама остварити најкраће правце ка околним садржајима.

.....

Зелене површине у оквиру породичног становања и становања у оквиру културно-историјске целине

..... Ова категорија зеленила је важна са санитарно-хигијенског становишта, а пружа и интимније повезивање човека са природом. Врт око куће обезбеђује мир, хигијенске услове становања без буке и прашине и ствара могућност активног одмора.

.....

Проценат озелењености грађевинских парцела у оквиру породичног становања треба да буде најмање 30%.

.....

12. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНА

Усвајањем Плана генералне регулације насеља Врдник стварају се услови за даљу планску разраду. Спровођење Плана вршиће се на различите начине, и то:

- израдом плана детаљне регулације, за потребе разграничења површина јавне намене и осталих површина;
- израдом пројекта парцелације, односно пројекта препарцелације, за потребе формирања грађевинских парцела;
- израдом урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације и дефинисање урбанистичких услова.
- директном применом Плана.

.....

12.1. УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

На графичком прилогу бр.10 Карта спровођења су урбанистичке целине, за које је прописана израда планова детаљне регулације:

.....

- део зоне центра насеља код парка
- део зоне центра насеља са комплексом специјалне болнице за рехабилитацију „Термал“ (уже подручје бање)

.....

Такође ПДР ће се радити уколико се укажу потреба за разграничењем површина јавне намене од осталих површина, као што је проширење уличних коридора или формира нових, у оквиру којих ће се разрешити и нове трасе комуналне инфраструктуре.

.....

12.2. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Урбанистички пројекат се обавезно израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде појединих локација, на једној или више катастарских парцела, а пре издавања локацијске дозволе. Урбанистички пројекат се обавезно израђује за потребе дефинисања услова градње нових комплекса културе, спорта, рекреације, туризма, едукативног туризма здравства и сл.

.....

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.)

Урбанистичким пројектом се дефинише урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње, у складу са условима за изградњу и урбанистичким параметрима датим Планом, као и правилницима који конкретну област регулишу и прибављеним потребним условима надлежних јавних предузећа и установа у чијој је надлежности њихово издавање.

12.3. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАСПИСУЈЕ ЈАВНИ АРХИТЕКТОНСКИ ИЛИ УРБАНИСТИЧКИ КОНКУРС

У обухвату Плана нема локација за које се обавезно расписује јавни архитектонски или урбанистички конкурс, као основ за даљу реализацију (израду пројектно-техничке документације, изградњу и уређење).

Међутим, јавни архитектонски или урбанистички конкурс се може расписати кад год се за то појави потреба или инвеститор покаже интерес. Ово се нарочито односи на јавне и репрезентативне објекте и садржаје, као што су уређење пешачке зоне, шеталишта и парка у центру, затим изградња спортско-рекреативних центара, реконструкција, ревитализације и пренамена објеката који су под заштитом као споменици културе (реконструкција објекта старе централе) и слично.

2. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА И ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Оквирном границом обухвата Плана која је утврђена Одлуком о изради Плана и предложеном Материјалом за рани јавни увид, обухваћен је простор у оквиру границе зоне централних садржаја намењених породичном становању, као и део породичног становања изван зоне централних садржаја. У оквиру границе обухвата Плана и границе зоне централних садржаја налазе се површине и објекти намењени породичном становању, саобраћајне и остале површине (улични коридори и остале јавне површине) и поток Угоре.

Нацртом Плана измењена је граница обухвата Плана у односу на оквирну границу утврђена Одлуком о изради Плана и предложеном Материјалом за рани јавни увид, на начин да је проширен обухват Плана у источном делу планског подручја, тако да су обухваћене још две катастарске парцеле намењене породичном становању, к.п. бр. 2922/1 и 2922/2 к.о. Врдник, како би се утврдила регулациона линија колског прилаза.

2.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Почетна тачка описа границе обухвата Плана се налази на тромеђи катастарских парцела 269/1, 270 и 1278.

Од почетне тачке граница у правцу северозапада пресеца улицу Луке Дејића (парцела 1278) и поток (парцела 1242/1) и долази до тромеђе парцела 488, 487 и 1242/1.

Од тромеђе граница иде ка истоку пратећи јужну границу парцеле 487, па даље ка северу источном границом парцеле 487, па даље у истом правцу источном границом кат. парцела 489/2, 48911 и 490/1, затим у истом правцу пресеца к.п. бр. 1280 до југоисточног темена парцеле 491/1 и даље границом парцеле прати границу парцеле 1280, затим ломи ка истоку до тромеђе к.п. бр. 497, 481/2 и 1280.

Од тромеђе к.п. бр. 497, 481/2 и 1280 граница води ка истоку јужном међом парцеле 479 до краја њене јужне границе, затим се ломи ка северу до тромеђе парцела 479, 478/1 и 480, одакле наставља ка истоку пратећи јужну међу парцела 478/1 и 478/2, затим се ломи ка северу источном међом парцеле 478/2 до тромеђе парцела 478/2, 480 и 1279.

Од тромеђе парцела 478/2, 480 и 1279 граница прати јужну/југоисточну границу пута (к.п. бр. 1279) па се ломи ка северозападу до тромеђе парцела 410, 407 и 400 пресецајући парцеле 1279 и 1269, затим ломи ка североистоку пратећи северозападну границу парцеле 1269 до тромеђе парцела 399/1, 1242/1 и 1269, па даље ка северу западном границом потока (парцела 1242/1) до тромеђе парцела 387, 389 и 1242/1, затим се ломи ка истоку пресецајући парцелу 1242/1 (поток) до тромеђе парцела 339, 1241 и 1242/1.

Од тромеђе парцела 339, 1241 и 1242/1 граница води ка североистоку пратећи границу парцеле 338, затим ломи ка истоку северном границом парцела 340, 343 и 1270, даље се ломи ка југу источном границом парцеле 1270 до тромеђе парцела 1270, 2865 и 2866/2.

Од тромеђе парцела 1270, 2865 и 2866/2, граница ломи ка истоку постојећом јужном регулацијом улице Браће Петковић (парцела 2865) до тромеђе парцела 2865, 2868 и 2870, одакле ломи ка југу пратећи источну границу парцела 2868 и 2869 до тромеђе парцела 2869, 2871 и 2905/4.

Од тромеђе парцела 2869, 2871 и 2905/4 граница се ломи ка истоку и прати северну границу парцеле 2905/4 до тромеђе парцела 2873, 2905/4 и 2903, одакле се ломи ка југу и прати источну границу парцела 2905/4, 2905/3 и 2904 до тромеђе парцела 2904, 2902 и 2907.

Од тромеђе парцела 2904, 2902 и 2907 граница се ломи ка истоку и прати северну границу парцеле 2907 до тромеђе парцела 2902, 2907 и 2908, одакле се ломи ка југу пратећи источну границу парцела 2907, 2910/1 и 2910/2 до тромеђе парцела 2910/1, 2910/2 и 2909.

Од тромеђе парцела 2910/1, 2910/2 и 2909 граница се ломи ка истоку пратећи северну границу парцеле 2922/1 до краја њене границе, затим ломи ка југу источном

границом парцела 2922/1, 2922/1 до тромеђе парцела 2931/7 и 2922/2, затим се ломи ка западу јужном границом парцела 2922/2, 2921 и 7261 до тромеђе парцела 7261, 2931/16 и 2922/1.

Од тромеђе парцела 7261, 2931/16 и 2922/1 граница се ломи ка југу пратећи источну границу парцеле 2932/1 до тромеђе парцела 2932/1, 2932/3 и 2931/21.

Од тромеђе парцела 2932/1, 2932/3 и 2931/21 граница се ломи ка западу пратећи јужну границу парцеле 2932/1 до тромеђе парцела 2932/1, 2919 и 2932/3.

Од тромеђе парцела 2932/1, 2919 и 2932/3 граница обухвата се ломи ка југу и прати источне границе парцеле 2919 и 2920 до тромеђе парцела 2920, 2932/3 и 2934, затим се ломи ка истоку и води северном границом парцеле 2934 до тромеђе парцела 2932/3, 2934 и 2938.

Од тромеђе парцела 2932/3, 2934 и 2938 граница се ломи ка југу и прати источну границу парцела 2934, 2935 и 2936 до тромеђе парцела 2936, 2937 и 2947, затим се ломи ка западу пратећи јужну границу парцеле 2936, па се ломи ка северу пратећи западну границу парцеле 2936 до тромеђе парцела 2935, 2936 и 1272.

Од тромеђе парцела 2935, 2936 и 1272 граница се ломи ка западу и пресеца улицу Радничка (парцеле 1272 и 1277) до тромеђе парцела 318/1, 305 и 1277.

Од тромеђе парцела 318/1, 305 и 1277 граница се ломи ка западу и прати јужну границу парцела 318/1 и 316 и до пресека са источном границом улице (парцела 1277), затим истим правцем пресеца парцелу пута (парцела 1277) до пресека са западном границом парцеле 1277, одакле наставља према западу јужном регулацијом улице Луке Бугарског (парцела 1277) и улице Луке Дејића (парцела 1278) до почетне тачке границе обухвата Плана.

Предметна локација обухваћена Планом налази се у катастарској општини Врдник.

Укупна површина обухваћена границом обухвата Плана износи око **9,24 ha**.

2.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Обухватом Плана су обухваћене следеће катастарске парцеле:

- целе катастарске парцеле: 311/1, 311/2, 312, 313, 314, 315, 316, 318/1, 319, 320, 321, 322, 323/1, 323/2, 324/1, 324/2, 325/1, 325/2, 325/3, 325/4, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 480, 481/1, 481/2, 482, 483, 484/1, 484/2, 485, 486, 1270, 2866/1, 2866/2, 2866/3, 2866/4, 2866/5, 2866/6, 2866/7, 2866/8, 2866/9, 2866/10, 2867, 2868, 2869, 2904, 2905/1, 2905/2, 2905/3, 2905/4, 2907, 2910/1, 2910/2, 2910/3, 2910/4, 2913/1, 2913/2, 2913/3, 2913/4, 2914, 2915/1, 2915/2, 2916, 2917, 2918/1, 2918/3, 2919, 2920, 2921, 2922/1, 2922/2, 2932/1, 2933, 2934, 2935, 2936 и 7261 к.о. Врдник;
- делови катастарских парцела: 1242/1, 1269, 1272, 1277, 1278, 1279 и 1280 к.о. Врдник.

У случају неслагања пописа катастарских парцела и графичког приказа, због евентуалне грешке у читавању или накнадних промена на терену због одржавања катастарског оператa, меродаван је приказ у графичким приказима, као и важеће стање у катастру непокретности у тренутку спровођења Плана.

3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Простор обухваћен границом обухвата Плана налази се у средишњем делу грађевинског подручја насеља Врдник.

Део простора обухваћеног границом обухвата Плана налази се у оквиру границе зоне централних садржаја намењених породичном становању, а делом у зони породичног становања, дефинисаних Планом генералне регулације насеља Врдник. У оквиру границе обухвата Плана и границе зоне централних садржаја налазе се површине и објекти намењени породичном становању, на неколицини парцела пословању (туристичко-угоститељски садржаји), саобраћајне и остале површине (улични коридори и остале јавне површине), комунални садржаји и потоци и канали.

У оквиру границе обухвата Плана, а изван границе зоне централних садржаја налазе се површине намењене породичном становању, поток, улични коридор, улично зеленило и остале јавне површине, као и неуређене површине.

У оквиру границе обухвата Плана налази се поток Угоре. У погледу рељефа, простор обухваћен Планом налази се на сремској лесној заравни. Шире посматрано, геолошку грађу терена чине у мањој мери мезозојске творевине у виду уских зона мале дебљине представљене сивим пешчарима, лискуновитим шкриљцима, конгломератима.

Према подацима из Плана генералне регулације насеља Врдник утврђено је да се простор обухвата Плана налази у оквиру зоне потенцијалног клизишта.

Највећи део западног северног и јужног простора обухваћеног границом обухвата Плана се налази у зони контролисане градње, а који је дефинисан око комплекса специјалне намене који се налази изван границе обухвата Плана, док је мањи део источног простора обухваћеног границом обухвата Плана изван прописани зона око комплекса специјалне намене

Према подацима из Просторног плана општине Ириг утврђено је да се простор обухваћен границом обухвата Плана налази се у оквиру туристичког простора.

Површине и објекти намењени становању

Породично становање

Породично становање је заступљено у целом обухвату Плана, док се на појединачним парцелама у обухвата Плана, у оквиру стамбено-пословних објеката поред породичног становања заступљено је и пословање - садржаји намењени углавном угоститељству (пружање услуга смештаја: собе за издавање, апартмани; кафићи, ресторани и сл.).

Површине и објекти намењени пословању у функцији туризма и угоститељства

Развој насеља Врдник као бањског места утицао је на изградњу садржаја намењених пословању, нарочито у сфери туризма, угоститељских садржаја.

У североисточном делу обухвата Плана, у оквиру зоне становања изграђени су и чисто пословни објекти у функцији туристичко-угоститељских садржаја (собе за издавање, апартмани), а у скорије време изграђен је и већи угоститељски објект са већим смештајним капацитетима.

У централном делу подручја обухваћеног планом, уз улицу Радничку са истока, на к.п. бр. 2917, започета је изградња већег пословног објекта са већим смештајним капацитетима. (туристички апартмани са пратећим садржајима).

Зелене површине

Зелене јавне површине у оквиру обухвата Плана су већином неуређене и нису континуирано повезане у јединствен систем.

Уз Радничку улицу, са њене западне стране, налази се неуређена и зарасла зелена површина, на кат. парцели број 324/1 к.о. Врдник и 324/2 КО Врдник, кроз коју пролази пут који повезује ул. Радничку са ул. Луке Дејића. Потребно је утврдити регулационе линије и разграничити зелене површине од саобраћајнице која пресеца ту парцелу, а зелене површине партено и хортикултурно уредити као парковске површине.

У оквиру обухвата Плана веома мало је заступљено улично зеленило из разлога што су уличне регулације веома уске тако да немају просторних могућности за формирање зелених површина. Улично зеленило треба реконструисати и допунити новим декоративним врстама

Значајније зелене површине у виду појединачних засада и група високог растиња, појављују се дуж потока као и на постојећим парцелама породичног становања и пословања.

Улични коридори

Постојећи улични коридори су настали у претходном периоду и углавном својом регулационом ширином омогућују функционисања саобраћаја у предметној зони.

Попречни профили саобраћајница захтевају преиспитивање и корекцију у складу са расположивим простором и задатом функцијом.

Саобраћајна инфраструктура

На предметном простору у оквиру обухвата Плана од садржаја саобраћајне инфраструктуре постоје изграђене саобраћајнице (сабирне, приступне насељске саобраћајнице и колско-пешачки прилази) које су у функцији приступа садржајима на предметном простору и веза са насељем и категорисаном путном мрежом.

Окосницу саобраћаја у обухвату Плана чини улица Радничка која се протеже правцем север – југ, повезујући се са северним делом насеља преко улица Павла Живанчевића Дудаша, Карађорђева и Браће Петковић, затим улицама Фрушкогорска и Луке Дејића са центром насеља Врдник и са јужним делом насеља улицама Радничка и Луке Бугарског.

Саобраћајни положај обухваћеног простора, узимајући у обзир приступ на насељску саобраћајну мрежу (сабирне, приступне насељске саобраћајнице и колско-пешачки прилази), односно, директан излазак на сабирне улице, може се окарактерисати као повољан.

Обзиром на све наведено, може се рећи да у оквиру обухвата Плана има одређених ограничавајућих елемената (постојећа изграђеност, недовољна ширина регулације саобраћајница, конфигурација терена) који ће делимично бити превазиђени приликом реализације и формирања планираних садржаја.

Потоци/канал

Простор обухваћен Планом припада сливу реке Дунав, подслив реке Сава и водном подручју Сава. На простору обухваћеном Планом се налази деоница потока Угоре од km 0+100 до km 0+680.

Поток Угоре има функцију да прими сувишне атмосферске воде са површине грађевинског подручја.

Поток је неадекватно одржаван, већим делом зарастао у шибље.

Водна и комунална инфраструктура

Регионални водовод „Источни Срем“ (са извориштем у Јарку и постројењем за прераду воде на „Фишиеровом салашу“) обезбеђује водоснабдевање око 60.000 становника и привреда, а на општини Ириг од насеља снабдева Ириг, Врдник и Ривицу, све до ХМС „Краљеве Столице“ на Иришком венцу. Вода се транспортује са коте 81 mАНВ до коте 520 mАНВ преко седам висинских зона и исто толико пумпних станица, путем транзитних цевовода и секундарне водоводне мреже по насељима.

Тренутно се Врдник снабдева се из потисног цевовода АЦØ300 који се пружа од „Борковца“ ка северу до раздевног шахта, где се грана на врднички и иришки вод.

Скрећемо пажњу да мрежа није катастраски снимљена, планови развоја се не усклађују са условима водоснабдевања, недостатак је резервоарског простора и пумпних станица за савладавање висине разлике, недовољна је пропусна моћ транзитног цевовода од фабрике воде до ц.с. „Борковац“ где је смањен капацитет изворишта јер динамика бушења нових бунара није пратила „старење“ постојећих а значајно су нарасле потребе становништа и урбанизације.

Техничко стање водоводног система Врдника је веома лоше: дотрајала водоводна мрежа изискује реконструкцију и доградњу, црпне станице проширења и замену дотрајале опреме. Већ неколико година уназад, виши делови Врдника у летњем периоду остају без воде јер цевовод не може да пропусти довољну количину воде која је потребна за све потрошаче. Велики број потрошача је директно прикључен на потисни цевовод, те су на

тај начин изложени великим притисцима, честим кваровима и губицима водног притиска. Неповољна ситуације у снабдевању је и због интензивне градње (нових потрошача) и повећање смештајних капацитета. Постојећа водоводна мрежа је, као што је већ речено, дотрајала и изискује реконструкцију.

Просечна старост мреже је око 40 година, а интензивна градња повећава потрошњу воде без улагања у водоводну мрежу. Део водоводне мреже је грађен неплански, од неодговарајућег материјала и квалитета, што онемогућава одржавање исте. Такође се део водоводне мреже простире и кроз приватне ограђене просторе који ограничавају приступ, и чести су проблеми нелегалних прикључака.

На самом простору Плана постојећа водоводна мрежа у улицама Радничка и Карађорђева је Ø100; у улицама Фрушкогорска, Илије Пантелића и Луке Дејића Ø63; која својим притиском од 6 бара и називним профилем не задовољава услове уличне мреже (са аспекта капацитета и противпожарне заштите). На постојећу мрежу су прикључени индивидуални стамбени објекти са профилем кућног прикључка Ø3/4“.

Канализација отпадних вода је изграђена само једним делом у насељу, а неки део улази и у обухват простора Плана. Њена изградња се одвија у складу са усвојеном концепцијом решења одвођења отпадних вода, а сходно финансијским могућностима месне заједнице. У Врднику постоји и постројење за пречишћавање отпадних вода димензионисано на капацитет од 2000 ЕС (еквивалентних становника), а које није у функцији услед дотрајалости и застареле опреме, па се отпадне воде упуштају у реципијент без икаквог претходног пречишћавања. За прикупљање и евакуацију отпадних вода се и даље користе септичке јаме ограниченог капацитета које су у великом броју изведене од напуштених бунара чиме се директно угрожава непосредна животна средина и подземље. Заостајање изградње канализације за водоводном мрежом је веома изражено на овом подручју што доприноси перманентном загађењу животне средине, заостајању друштвеног стандарда и што је најважније - угрожавању водних ресурса.

Одвођење атмосферских вода у насељу се одвија преко отворене каналске мреже положене уз уличне саобраћајнице, са уливама у реципијенте, потоке и каналску мрежу у насељу. Мрежа канала је на појединим местима у лошем стању (канал су затрпани или обрасли растињем) и функционишу као упојни канал.

Што се површинских вода тиче, кроз насеље протичу потоци Кудош, Моринтово, Добра Вода, Рекећаш и Угоре. Простор обухваћен Планом припада сливу реке Дунав, подслив реке Сава и водном подручју Сава. На простору обухваћеном Планом се налази деоница потока Угоре од km 0+100 до km 0+680. У наредној табели дате су најважније карактеристике потока на местима укрштања са постојећим путевима и саобраћајницама:

Назив канала	Стацион. Канала [km]	Кота постојећег дна канала [mАНВ]	Кота терена Лева обала Десна обала [mАНВ]	Ширина дна канала [m]	Кота велике воде [mАНВ]
Угоре	0+100	196,06	198,36 198,48	2,0	207,83
Угоре	0+570	205,08	207,02 207,35	1,0	209,99
Угоре	0+680	207,20	209,80 209,14	1,0	-

Електроенергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом постојећих корисника у обухвату Плана омогућено је преко постојећих дистрибутивних трансформаторских станица ТС20/0,4 kV. Постојећа НН (0,4 kV) електроенергетска мрежа је већим делом изграђена надземно, а мали део је изграђен подземно. Постојећа ВН (20kV) мрежа у обухвату Плана је изведена кабловски.

Постојећа електроенергетска мрежа у насељу задовољава тренутно потребе корисника и није предвиђена изградња нових електроенергетских објеката (ЕЕО).

Уколико би се у обухвату Плана планирао већи број објеката (већи потрошачи) или ако је капацитет постојећих трафо станица недовољан, неопходна је изградња нових ТС

20/0,4 kV са прикључним 20 kV кабловским водом, или ако је капацитет енергетског трансформатора ограничен и захтева проширење капацитета у складу са потребама.

Термоенергетска инфраструктура

У насељу Врдник постоји делимично изграђена гасоводна инфраструктура којом управља ЈП „Србијагас“. За грејање објеката у обухвату Плана као енергенти користе се природни гас, чврста и течна горива и електрична енергија.

У обухвату Плана постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви, максималног притиска 4bar, положена у регулацији улица са припадајућим кућним прикључцима на коју су потрошачи природног гаса прикључени.

Кроз обухват плана у улицама Радничка, Карађорђева и Павла Живанчевића-Душана пролази дистрибутивни гасовод средњег притиска изграђен од челичних цеви, максималног притиска 16bar, положеног у у регулацији улица.

Електронска комуникациона инфраструктура

У обухвату Плана, у уличним коридорима је изграђена електронска комуникациона мрежа која припада телекомуникационој мрежи Врдник, кабловском правцу број 1.

Постојећи телекомуникациони каблови (оптички) увечени су у кабловску канализацију (ПЕ цев 40мм), а бакарни каблови су положени директно у земљу.

За потребе свих корисника потребно је изградити савремену широкопојасну мрежу за квалитетније пружање мултимедијалних сервиса, већег капацитета или проширење исте у складу са могућностима.

Будуће трасе кабловске канализације планирати по траси постојеће телекомуникационе инфраструктуре.

Посебно важни делови природе

Обухват Плана налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ и у просторном обухвату еколошки значајног подручја „Фрушка гора и Ковиљски рит“ еколошке мреже Републике Србије.

На простору обухвата Плана нема заштићених природних добара, али предметни простор представља део међународно значајног подручја за очување биолошке разноврсности (подручје од међународног значаја за биљке (IPA регион).

Непокретна културна добра

Према условима Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица добијеним за потребе израде Плана, на простору у обухвату Плана нема евидентираних непокретних културних добара.

Природни ресурси

Према решењу Покрајинског завода за заштиту природе подручје Плана се налази у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“, као и у просторном обухвату еколошки значајног подручја „Фрушка Гора“ (бр.14) еколошке мреже Републике Србије утврђеног Уредбом о еколошкој мрежи („Сл. Гласник РС“, бр. 102/2010).

Такође, подручје обухвата Плана се преклапа и са међународно значајним подручјем за биљке – IPA Important Plant Area, под називом Фрушка гора и Ковиљско – Петроварадински рит (Уредба о еколошкој мрежи).

Према подацима из Просторног плана општине Ириг на простору обухвата Плана не постоје активни истражни простори и лежишта подземних и термалних вода у експлоатацији са овереним билансним резервама.

Постојеће стање животне средине

У постојећем стању на подручју обухвата Плана уочава се одређени степен деградације животне средине под антропогеним утицајима. Одсуство функционалне канализационе мреже и постројења за пречишћавање отпаних вода (ППОВ) доводи до неадекватног одвођења отпадних вода што угрожава и површинске и подземне воде, али посредно и земљиште као природни ресурс.

У погледу одлагања отпада, комунални отпад се одлаже на дефинисаним местима, у обухвату Плана потребно је предвидети и разврставање отпада попут пет амбалаже, стакла, папира, постављањем посебних контејнера за те намене. Отпад животињског порекла потребно је односити са локације или га адекватно одлагати, а у складу са Законом о ветеринарству.

ПЛАНСКИ ДЕО

I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Простор у обухвату Плана подељен је на две целине и то:

- **целина 1** – формира се обострано уз Радничку улицу уз коју су сконцентрисани пословни туристичко угоститељски садржаји (угоститељски објекти, смештајни објекти са апартманима), као и на површинама уз ул. Фрушкогорску, са тенденцијом даљег развоја туристичких садржаја и на преосталим парцелама. Ова целина обухвата и постојећу зелену површину која је у јавној својини Општине Ириг и становање у њеном залеђу све до потока. Акценат је свакако централни део ове целине на ком је започета изградња пословног објекта хотела који ће, заједно са парковском површином и околним вишепородичним становањем, подићи ниво атрактивности целокупног простора.

- **целина 2** – представља преостале површине постојећег породичног становања у обухвату плана, површине источно и западно у односу на целину 1. У оквиру ове целине парцеле су већ изграђене са објектима породичног становања, а обзиром на неповољну конфигурацију терена који је на појединачним местима са веома великим нагибом и неповољан за саобраћајну приступачност и отежано инфраструктурно опремање, задржава се постојећа намена породично становање са могућношћу пословања мањих капацитета (мањи број функционалних јединица).

2. ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА

Планирану намену површина на простору у оквиру обухвата Плана представљају следеће површине и објекти:

- површине и објекти намењени становању – породичном и вишепородичном становању,
- површине и објекти намењени пословању у функцији туризма и угоститељства – пословни туристичко-угоститељски садржаји
- зелене површине - парк, линијско зеленило и пешачке и зелене површине
- комунални садржаји –трансформаторске станице,
- саобраћајне површине (улични коридори, пешачке површине) и
- поток.

Планирана намена површина као и правила уређења и грађења, дефинисана су складу са важећим прописима, плановима вишег реда и условима и подацима надлежних органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција, а узимајући у обзир затечено стање на терену и програмске задатке за израду Плана

дефинисане од стране Општинске управе општине Ириг, Одељење за просторно планирање, урбанизам, грађевинске и имовинско правне послове.

У зони потенцијалног клизишта (ако није евидентирано) могућа је градња уз претходно испитивање геомеханике тла, односно неопходно је извршити примењена инжењерскогеолошка-геотехничка истраживања у циљу евидентирања клизишта.

На деловима територије где су евидентирана клизишта, забрањује се свака градња објеката или било каква активност која би у случајевима трусног померања тла могла да допринесе увећању штетних ефеката.

2.1. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ НАМЕЊЕНИ СТАНОВАЊУ

Породично становање

Породично становање које је у оквиру обухвата Плана заступљено на претежном броју парцела, делимично се задржава, док се део простора уз Радничку улицу намењује пословним туристичко-угоститељским садржајима, затим део простора за парковске површине, као и за комплексе вишепородичног становања.

На површинама намењеним породичном становању могу се градити стамбени, стамбено-пословни и пословни објекти са делатношћу која не угрожава становање и под условом да су обезбеђени услови заштите животне средине. Пословне делатности које се могу дозволити у оквиру стамбено-пословних и пословних објеката на површинама намењеним породичном становању су из области трговине на мало, угоститељства, туризма и услужних делатности, као и производног и услужног занатства мањих капацитета, ако не угрожава становање и ако су обезбеђени услови заштите животне средине.

Вишепородично становање

Планирани су комплекси вишепородичног становања уз улицу Радничку, са запада и то са обе стране планираног парка, као и у залеђу парка према потоку.

На површинама намењеним вишепородичном становању могу се градити стамбени и стамбено-пословни објекти.

Део објекта може да се намени за пословни простор са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију – становање и под условом да су обезбеђени услови заштите животне средине.

Пословне делатности које се могу дозволити у оквиру постојећих објеката вишепородичног становања су из области трговине на мало, угоститељства, туризма и услужних делатности.

На површинама намењеним планираном вишепородичном становању могуће је градити и уређивати и друге компатибилне намене: спортско-рекреативне садржаје и зелене површине.

2.2. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ НАМЕЊЕНИ ПОСЛОВАЊУ У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА И УГОСТИТЕЉСТВА

Садржаји намењени пословним туристичко-угоститељским садржајима планирају се у централном делу обухвата плана уз Радничку улицу (на парцелама већих површина), као основна намена, али и на парцелама породичног становања уз улицу Радничку, као компатибилна намена.

У централном делу обухвата Плана започета је изградња пословног објекта хотела који ће, заједно са парковском површином и околним вишепородичним становањем, подићи ниво атрактивности целокупног простора као јединствена естетска и визуелна целина.

Намене објеката и компатибилне намене објеката који се могу градити у оквиру површина намењених пословним туристичко-угоститељским садржајима, детаљно су дефинисане у поглављу II Правила грађења, у тачки 2. Правила грађења по намени

површина, у подтачки 2.2. Површине и објекти намењени пословним туристичко-угоститељским садржајима.

2.3. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Зелене и слободне површине јавног коришћења

Планирано је формирање парковске површине са западне стране Радничке улице и то на две засебне парцеле које дели приступна саобраћајница која повезује зону комплекса вишепородичног становања са Радничком улицом као сабирном саобраћајницом.

Парковске површине ће се уређивати у пејзажном стилу са врстама већих естетско-декоративних својстава, уз неопходно партерно уређење (парковске стазе, платои, вртни мобилијар).

Уређењем ове парковске површине доприноси повећању укупног зеленог фонда у планском подручју, унапређењу микроклиматских услова као и стварању услови за одмор и рекреацију становништва.

Планира се уређење линијског зеленила у оквиру комплекса вишепородичног становања, уз формирану пешачку површину уз поток која истовремено служи као радно инспекцијска стаза.

Планирано је и формирање линијског зеленила у оквиру уличних коридора, тамо где за то постоје просторне могућности.

Зелене и слободне површине ограниченог коришћења

Зелене површине ограниченог коришћења ће се уређивати у оквиру пословних туристичко-угоститељских садржаја, као и породичног и вишепородичног становања.

2.4. КОМУНАЛНИ САДРЖАЈИ

Трансформаторске станице

Трансформаторске станице ће се по потреби градити као монтажно-бетонске или стубне, у складу са важећим прописима и техничким условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије. Планираће се према конкретним потребама на површинама јавне као и на површинама остале намене.

2.5. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Улични коридори

Основна функција планираних саобраћајница – површина јавне намене је да обезбеди приступ постојећим и планираним садржајима.

Попречни профили свих саобраћајница нужно захтевају преиспитивање и корекцију у складу са расположивим простором и задатом функцијом (положај у мрежи, изграђеност и опремљеност земљишта).

2.6. ПОТОЦИ/КАНАЛИ

Да би се поток могао одржавати у оквиру својих хидрауличких параметара нужно је очувати каналски појас. Сама обала треба да има травнату вегетацију, чија ширина мора бити у складу са водопривредним условима, са појасом потребним за одржавање водотока.

Деоница потока треба да постане саставни део уређених зелених површина (парк, рекреативно подручје, заштитно зеленило).

Планом је уз поток Угоре, у потезу који се наслања на планирано вишепородично становање, планирана пешачка површина која уједно представља радно инспекцијску

стазу уз источну обалу потока. Предвиђено је унапређење и коришћење овог потеза дуж потока, у сврху несметаног приступа, шетње и рекреације, са озелењавањем (само травнате површине), изградњом стаза, платоа, мостића и осветљења, а на деловима широм од 5,0м могуће постављање клупа, столова, надстрешница, хортикултурно уређење (високо и ниско растиње, декоративне врсте).

На делу регулације потока уз Радничку улицу, а наспрам парцеле 2916 к.о. Врдник, проширује се улични коридор (у макс. ширини 3,7 m, до линије крајњег профила потока са источне стране), ради обезбеђења уличног профила ширине 11,0 m и планиране двосмерне улице са коловозом од 5,5 m.

2.7. БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

Планирана намена површина	Површина			%
	ha	a	m ²	
Становање	4	69	72	50,82
Породично становање	3	70	88	40,13
Вишепородично становање		98	84	10,69
Пословање у функвији туризма и угоститељства	2	25	29	24,38
Пословни туристичко-угоститељски садржаји		45	03	4,87
Пословно туристичко-угоститељски садржаји као компатибилна намена у оквиру зоне породичног становања	1	80	26	19,51
Зелене површине		44	70	4,84
Парковске површине		21	70	2,35
Линијско зеленило и друге зелене површине		23	00	2,49
Саобраћајне површине	1	39	51	15,09
Улични коридори и пешачке површине	1	39	51	15,09
Потоци/канал		45	00	4,87
Укупна површина у обухвату Плана	9	24	22	100

3. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ

Површина јавне намене јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу објекта јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и др.).

Списак парцела површина јавне намене:

- целе катастарске парцеле број: 324/1, 324/2, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 1270, 2867, 2905/1, 2914 и 2921 к.о. Врдник;
- делови катастарских парцела број: 312, 314, 315, 321, 323/1, 325/2, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 352/2, 484/1, 484/2, 485, 484/1, 484/2, 485 1242/1, 1269, 1272, 1277, 1278, 1279, 1288, 2866/4, 2866/5, 2866/6, 2868, 2869, 2907, 2910/1, 2910/2, 2910/4, 2916, 2922/1 к.о. Врдник

Намена	Катастарске арцеле	
	целе	делови
Парковске површине	-	321, 323/1, 324/1, 324/2
Линијско зеленило и друге зелене површине	-	340, 341, 342, 343, 1269, 1270, 1272, 1277
Улични коридор сабирне насељске саобраћајнице	337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 1270,	336, 1242/1, 1269, 1279, 1272, 1277, 2866/4, 2866/5, 2866/6, 2916
Улични коридор приступних насељских саобраћајница	-	1278, 324/1, 324/2, 326, 329, 330, 332, 334, 335, 352/2
Коридори колско пешачких прилаза/пролаза	2867, 2905/1, 2914	312, 314, 315, 326, 327, 328, 484/1, 484/2, 485, 1277, 1278, 1280, 2866/5, 2868, 2869, 2907, 2910/1, 2910/2, 2910/4, 2922/1, 2916,
Пешачке површине	-	1278, 328, 329, 331, 332, 333, 335,
Потоци/канал	-	1242/1

У случају неслагања пописа катастарских парцела и графичког приказа, због евентуалне грешке у очитавању или накнадних промена на терену, меродаван је графички приказ - Лист број 6. Површине јавне намене.

4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ

4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом регулације дефинисане су регулационе линије површина јавне намене.

Регулационе линије су дефинисане постојећим и новоодређеним преломним тачкама регулације. Регулационе линије су приказане на графичком приказу број 7а. Регулациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање, израђен на катастарско-топографском плану.

Списак координата новоодређених преломних тачака регулације:

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
1	7405164,11	4998966,45	38	7405275,13	4999040,92
2	7405172,65	4998966,30	39	7405280,92	4999039,33
3	7405177,28	4998966,19	40	7405287,24	4998991,56
4	7405180,60	4998966,12	41	7405263,25	4998989,03
5	7405195,07	4998965,78	42	7405238,11	4999012,89
6	7405213,69	4998965,35	43	7405243,43	4999013,26
7	7405225,73	4998965,54	44	7405275,81	4999054,80
8	7405228,27	4998968,16	45	7405269,70	4999049,60
9	7405227,62	4998982,03	46	7405264,13	4999046,59
10	7405226,81	4998999,45	47	7405243,89	4999045,32
11	7405226,16	4999013,27	48	7405238,68	4999047,80
12	7405224,75	4999043,15	49	7405268,69	4999159,77
13	7405223,91	4999061,08	50	7405267,64	4999182,83
14	7405216,49	4999069,18	51	7405278,83	4999178,55
15	7405208,42	4999072,23	52	7405319,27	4999174,62
16	7405199,55	4999075,85	53	7405278,62	4999183,60
17	7405178,97	4999087,18	54	7405276,52	4999191,81
18	7405176,98	4999049,12	55	7405272,26	4999202,70
19	7405176,12	4999032,56	56	7405266,79	4999216,70
20	7405175,44	4999019,65	57	7405348,64	4999288,82
21	7405174,62	4999004,01	58	7405351,31	4999269,11
22	7405173,60	4998984,48	59	7405431,40	4999128,75
23	7405136,21	4998933,57	60	7405431,41	4999142,77
24	7405135,19	4998935,15	61	7405431,41	4999156,50
25	7405128,92	4998943,31	62	7405431,45	4999157,37
26	7405120,28	4998952,21	63	7405432,31	4999174,87
27	7405117,06	4998956,14	64	7405437,27	4999173,95
28	7405113,83	4998961,16	65	7405437,05	4999169,55
29	7405111,41	4998965,64	66	7405436,41	4999156,45
30	7405108,64	4998970,78	67	7405436,80	4999142,43
31	7405169,79	4998932,42	68	7405436,85	4999140,45
32	7405169,58	4998950,35	69	7405436,41	4999128,84
33	7405173,50	4998956,85	70	7405438,09	4999106,10
34	7405178,12	4998961,17	71	7405440,42	4999095,56
35	7405196,94	4998960,73	72	7405440,89	4999094,72
36	7405239,53	4998992,49	73	7405450,06	4999078,31
37	7405241,54	4998997,83	74	7405457,49	4999063,21

4.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Планом нивелације су задржани постојећи нивелациони елементи: преломне тачке (коте) нивелете саобраћајница и нагиби нивелете саобраћајница.

Што се тиче саме нивелације коловоза, нивелете постојећих улица се задржавају у постојећем стању.

Нивелациони план улица и површина јавне намене представља постојеће нивелете у односу на које ће да се планирају нови саобраћајни прикључци и нивелација нових саобраћајних површина на парцелама према планираним наменама.

Планом се не планирају значајније интервенције на терену у односу на постојеће стање, осим у делу планираних саобраћајних приступа (улаза/излаза) у објекте, где се као постојећа нивелета обавезно поштује кота изграђеног коловоза.

Приказ нивелационих кота дат је у графичком прилогу - лист бр.76. Регулационо нивелациони план и саобраћајна инфраструктура.

4.3. ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

Грађевинске линије су детаљно описане у поглављу II Правила грађења, у тачки 2. Правила грађења према намени површина и приказане су на графичком листовима број 7а. Регулациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање, израђен на катастарско-топографском плану и 7б. Регулационо-нивелациони план и саобраћајна инфраструктура.

5. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

На основу новоодређених регулационих линија, од постојећих катастарских парцела у обухвату Плана, парцелацијом се формирају нове парцеле које, или задржавају постојећу, или добијају нову намену.

Од парцела насталих деобом које добијају нову намену и постојећих парцела препарцелацијом се образују нове јединствене парцеле **површина јавне намене**, а то су: коридори сабирних саобраћајница, коридори приступних саобраћајница, колско-пешачки проплази, пешачке површине као и парковске површине.

На **површинама остале намене** формираће се грађевинске парцеле према параметрима утврђеним према планираним наменама: породично становање, вишепородично становање, пословање у функцији туризма и угоститељства.

За све парцеле важи услов да грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну саобраћајну површину.

6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ, ОДНОСНО ОБЈЕКТА ЗА ЈАВНО КОРИШЋЕЊЕ

6.1. КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ

Организовано сакупљање комуналног отпада у обухвату Плана се врши од стране надлежне комуналне организације, у складу са Локалним планом управљања отпадом за општину Ириг.

Услови за изградњу трансформаторских станица дефинисани су у поглављу I Правила уређења, у тачки 7. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре и зеленила са условима за прикључење, у подтачки 7.3. Електроенергетска инфраструктура“, у подподтачкама 7.3.1. Услови за уређење електроенергетске инфраструктуре и 7.3.2. Услови за изградњу електроенергетске инфраструктуре.

6.2. УЛИЧНИ КОРИДОРИ И САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Услови за уређење и изградњу саобраћајне инфраструктуре, као и услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру, дефинисани су у поглављу I Правила уређења, у тачки 7. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре и зеленила са условима за прикључење, у подтачки 7.1. Саобраћајна инфраструктура.

6.3. ПОТОЦИ / КАНАЛИ

Уређење простора и његово коришћење ни на који начин не сме да ремети могућност и услове одржавања водних објеката, нити спровођење одбране од поплава.

Обезбедити такво уређење простора и његово коришћење којим се неће угрозити нормално функционисање и одржавање каналске мреже и свих водних објеката, који ће обезбедити слободан протицајни профил, стабилност косина и дна водотока/канала, као и несметан пролаз возилима и механизацији у зони водних објеката.

На делу регулације потока уз Радничку улицу, а наспрам парцеле 2916 к.о. Врдник, неопходно проширење уличног коридора на рачун регулације потока (у макс. ширини 3,7 m, до линије крајњег профила потока са источне стране).

За уређење и изградњу површина на којима се налазе водотокови/канални, као и за површине уз водотокове/каналне, примењивати услове дефинисане у поглављу I Правила уређења, у тачки 7. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре и зеленила са условима за прикључење, у подтачки 7.2. Водна и комунална инфраструктура, у подподтачки 7.2.2. Услови за изградњу водне и комуналне инфраструктуре.

7. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ

7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

7.1.1. Услови за уређење саобраћајне инфраструктуре

Предметни простор и надаље ће бити везан на улице Фрушкогорска, Павла Живанчевића Дудаша, Карађорђева, Луке Бугарског, Радничка.

Предметни простор пресецају следеће саобраћајнице хијерархијски разврстане по улицама:

- Радничка – сабирна насељска саобраћајница – правац пружања север – север- југ,
- Павла Живанчевића Дудаша - сабирна насељска саобраћајница – правац пружања југозапад – североисток,
- Карађорђева - сабирна насељска саобраћајница – правац пружања југ – север,
- Луке Дејића - део – приступна насељска саобраћајница - правац пружања југозапад - североисток,
- Ленке Дунђерски – колско пешачки прилаз – правац пружања север – југ,
- Мије Алексића - колско пешачки прилаз – правац пружања север – југ,
- Колско пешачки прилаз који се простира из Радничке улице,
- Луке Дејића - део – колско пешачки прилаз – правац пружања југозапад - североисток,
- Илије Пантелића – колско пешачки прилаз – правац пружања југ - север,
- Пешачке површине.

Саобраћајно решење је конципирано тако да се омогући приступачност планираних садржаја на насељску саобраћајну мрежу преко одговарајућих саобраћајних прикључака, са одговарајућим ритмом (бројем) прикључења на категорисану путну мрежу.

Планским решењем се задржавају сви прикључци на дефинисаним микролокацијама уз прилагођавање новим садржајима и очекиваним саобраћајним токовима (саобраћајно

оптерећење, меродавна возила и у складу са тим полупречници кривина), као и површинске раскрснице са пресецањем саобраћајних токова у обухвату Плана.

Овакав приступ и доступност предметном подручју из више праваца у саобраћајно-функционалном смислу може се сматрати врло повољним с обзиром на значај, положај и намену посматраног подручја.

У оквиру обухваћеног простора налазе се изграђени објекти саобраћајне инфраструктуре који се задржавају, а планира се комплетирање недостајуће саобраћајне инфраструктуре: саобраћајница, пешачке стазе, узимајући у обзир планиране садржаје.

За формирање садржаја путног-друмског саобраћаја, као основног транспортног система насељске мреже, постоје одговарајући просторни и урбанистички елементи.

У оквиру јавних површина сабирних и приступних саобраћајница, као и колских пролаза у обухвату Плана, предвиђена је реконструкција саобраћајница са свим потребним геометријским и нивелационим елементима који ће омогућити безбедно и неометано кретање свих друмских превозних средстава уз обезбеђење одговарајућег одводњавања са свих саобраћајних површина.

Обзиром на очекивани обим немоторних кретања саобраћајно решење омогућава одвијање немоторног саобраћаја кроз сабирну и приступне насељске саобраћајнице (интеграција бициклическог са моторним саобраћајем), а тиме неометано и безбедно кретање ових учесника у саобраћају с обзиром на традицију немоторних кретања, њихову бројност и садржаје који се предвиђају.

Основне активности на унапређењу квалитета и безбедности на насељској мрежи центра насеља могу се груписати на послове на изградњи, реконструкцији и активности опремања мобилијаром и осталом неопходном опремом.

Захвати су планирани на елементима попречног профила резервисаног за моторна кретања, пешачке стазе и површине.

Код сабирних и приступних насељских саобраћајница, као и на осталим сегментима нижерангиране мреже, планира се изградња и реконструкција коловозних површина и проширење на 5,5 m за двосмерне и 3,5 m (мин 3,0m), за једносмерни саобраћај и реконструкција и изградња пешачких површина.

Код колско-пешачких пролаза планираних за приступ мањем броју приватних парцела (слепи пут), саобраћај се одвија двосмерно, ширина коловоза је 3,5 m.

Обзиром на ограничене просторне могућности, постојеће регулације поменутих саобраћајница се минимално коригују, у зависности од просторних могућности као и неповољне конфигурације терена, али на начин да се постигне минимални стандард саобраћајне приступачности до свих планираних садржаја у подручју обухваћеном овим Планом.

У оквиру јавних површина предвиђена је реконструкција саобраћајница и саобраћајно-манипулативних површина саобраћајнице и стазе, са свим потребним геометријским и нивелационим елементима.

Реализацијом планских решења и мера омогућиће се безбедно и неометано кретање свих друмских превозних средстава (путничких возила, возила за снабдевање и ургентних возила) у свим временским условима, обезбеђење одговарајућег одводњавања са свих саобраћајних површина и одговарајући ниво услуге.

Реализацијом планских мера добија се саобраћајно решење које ће поред захвата који су планирани овим Планом, подразумевати и имплементацију решења која су дата у Плану генералне регулације насеља Врдник.

7.1.2. Услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре

Општи услов за изградњу/реконструкцију саобраћајне инфраструктуре је израда Идејних пројеката и пројеката за грађевинску дозволу за све саобраћајне капацитете уз придржавање одредби:

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18, 95/18 - др. Закон и 92/23 – др. Закон);
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13-УС, 55/14, 96/15-др. закон и 9/16-УС, 24/18, 41/18, 41/18-др. закон, 87/18, 23/19, 128/20-др. Закон, 76/23 и 19/25);

- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11);
- Правилника о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта („Службени гласник РС“, број 7/17);
- Техничких прописа из области путног инжењеринга;
- SRPS-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

Сабирне насељске саобраћајнице

- задржава се претежно постојећа регулација сабирних насељских саобраћајница.
- у деловима насеља где се уводи нова регулација мин. ширина уличног коридора је 10,0 m;
- проширује се улични коридор Радничке улице на рачун канала са њене источне стране, а наспрам парцеле 2916 к.о. Врдник, да би се обезбедио довољан коридор за двосмерни саобраћај и смештај инфраструктуре;
- саобраћајнице за двосмерни саобраћај градити са две траке мин. 2 x 2,75 m у зависности од значаја сабирне улице у мрежи насељских саобраћајница;
- носивост коловозне конструкције сабирних саобраћајница је за средњи саобраћај или лак саобраћај (оптерећење мин. 60 kN по осовини);
- нагиб коловоза је једностран,
- вођење интензивних пешачких токова вршити по пешачким стазама са ширином 1,5 m уз регулациону линију.

Приступне насељске саобраћајнице

- приступне саобраћајнице изводити за двосмерни и једносмерни саобраћај у зависности од мобилности корисника и дужине улице. У деловима насеља где се уводи нова регулација минимална ширина уличног коридора је 8,0 m;
- саобраћајнице за двосмерни саобраћај градити са две траке 2 x 2,75 m или за једносмерни саобраћај са ширином 3,5 m (мин. 3,0 m);
- носивост коловозне конструкције за лак саобраћај (оптерећење од 60 kN по осовини);
- нагиб коловоза је једностран;
- раскрснице и кривине тако геометријски обликовати да омогућују задовољавајућу прегледност и безбедност;
- пешачку стазу изводити са ширином мин. 1,5m.

Колско-пешачки пролази

- Колско - пешачке пролазе изводити за двосмеран саобраћај. У деловима насеља где се уводи нова регулација мин. ширина коридора колско пешачког пролаза је 5,0 m.
- Саобраћајницу градити са једном траком ширине 3,5 m (мин. 3,0 m).
- Носивост коловозне конструкције је за лак саобраћај.
- Нагиб коловоза је једностран.

Пешачки пролази

У обухвату Плана су дефинисане и пешачке површине и пролази, са основном функцијом обезбеђења пешачких комуникација између значајних генератора пешачких кретања, веза улице Луке Дејића и Фрушкогорске улице мостићем преко потока. Дефинисана је и пешачка површина у залеђу планираног комплекса вишепородичног становања, поред потока и истовремено представља радно инспекцијску стазу.

Основни просторно-пројектни услови су:

- искључиво за пешачки саобраћај,
- регулациона ширина у складу са условима терена и просторним ограничењима,
- носивост коловозне конструкције за лак саобраћај,

- коловозна површина од различитих материјала (асфалт, префабриковани елементи, и др.),
- опремање са одговарајућим мобилијаром (расвета, клупе, корпе за отпатке и др.).

7.1.3. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру

Грађевинским парцелама обезбедити колски прилаз, односно прикључак на јавну саобраћајницу одговарајућих ширина (описано у поглављу II Правила грађења, у тачки „2. Правила грађења према намени површина), уз сагласност управљача – јавног комуналног предузећа које је задужено за насељске саобраћајнице у оквиру грађевинског подручја.

7.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

7.2.1. Услови за уређење водне и комуналне инфраструктуре

Простор обухваћен Планом припада сливу реке Дунав, подслив реке Сава и водном подручју Сава. На простору обухваћеном Планом се налази деоница потока Угоре од km 0+100 до km 0+680.

Предвидети такво уређење простора којим се интереси водопривреде неће угрожавати, у смислу несметаног спровођења одбране од поплава, несметаног одржавања и функционисања целокупног водопривредног система, којим се ни на који начин неће реметити могућности и услови одржавања и функција водних објеката, а којима ће бити обезбеђен слободан протицајни профил водотока, слободан пролаз службеним возилима и механизацији у зони водних објеката и којима ће бити спречена промена постојећег режима воде.

Постојећа мрежа канала-потока представљаће основу за прихватање и одвођење свих сувишних вода на овом простору, уз уважавање ограничења и обавеза из водних услова које је издао надлежни орган, а планским решењем не сме се реметити обала и утицати на водни режим потока Угоре, не сме се угрозити протицајни профил потока у свим условима рада система, као ни стабилност дна и корита потока.

На водном земљишту се могу подизати заштитни појасеви уз канале и водотоке у складу са условима водопривреде и надлежне институције за заштиту природе, који треба да буду део мреже заштитних појасева на територији Општине.

Водоснабдевање ће се обезбедити из насељске водоводне мреже. Воду потребну за технолошки процес, уколико се не може обезбедити из јавног водоводног система, могуће је обезбедити захватањем површинских или подземних вода према намени, условима и приоритету у коришћењу вода одређеним чланом 71. Закона о водама. Корисник је дужан да воду користи на начин којим се не ускраћује право коришћења вода другим лицима и не угрожавају циљеви животне средине. Подземне воде са квалитетом погодним за пиће користе се између осталог за снабдевање становништва, санитарно-хигијенске потребе и потребе малих потрошача (испод 1 l/s) и не могу се коридити за друге сврхе на предметном простору, изузев гашење пожара.

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих улица и објеката питком водом, као и за потребе заштите од пожара. Обзиром да постојећа мрежа на појединим местима, ни пречником ни положајем не задовољава садашње потребе, потребно је предвидети полагање цевовода у свим новопланираним улицама, као и реконструкцију и замену цевовода тамо где је то неопходно. Новопланирану мрежу везати у прстен како би се обезбедило квалитетно снабдевање, тј. избегло стварање уских грла у потрошњи. Због проблема са квалитетом питке воде, извршиће се замена постојећих азбест-цементних цевовода са новим нешкодљивим цевима и материјалима.

Што се водоводне мреже тиче, може се рећи да је цело насеље покривено водоводном мрежом, која је на појединим деоницама у новим условима предимензионисана, те је неопходна реконструкција на тим правцима како би се избегло ставарање уских грла потрошње, као и изградња нове мреже тамо где она не постоји.

Такође, велики број потрошача је директно прикључен на потисни цевовод, те су на тај начин изложени великим притисцима у мрежи. Црпне станице је такође потребно

реконструисати и предвиђа се замена хидромашинске опреме и увођење опреме за аутоматизацију система.

У циљу побољшања снабдевања водом, у наредном периоду је неопходно урадити следеће:

- Извршити снимање постојеће водоводне мреже;
- Изградити црпну станицу са резервоарским простором запремине 250 m³ на локацији која ће обезбедити водоснабдевање како постојећих, тако и планираних туристичких капацитета у насељу;
- Реконструисати све пумпне станице на водоводној мрежи;
- Изградити нове бустер станице;
- Заменити водоводну мрежу у улицама, у складу са инвестиционим плановима општине за текућу годину
- Обезбедити пројектну документацију за локације на којима се предвиђа бушење бунара како би се обезбедили недостајуће количине воде за шпиглове потрошње.

У садашњим условима водоснабдевања насеља Врдник није могуће реализовати већи профил прикључка на водоводну мрежу од Ø3/4“.

Превасходно прво треба стабилизovati и обезбедити континуитет у водоснабдевању постојећих "потеса" и зона, које су већ у функцији становања, кућа за одмор и туристичких капацитета, а које имају евидентних проблема са „притиском“ у мрежи и недостајућом количином воде, нарочито током летњих месеци, када више дана остају без воде.

Након реализације активности на побољшању водоснабдевања насеља Врдник, као и на самој локацији биће могуће реализовати и прикључења објекта већих капацитета.

Постојећи канализациони систем је сепарациони. Изграђен је један део канализационе мреже за прихватање отпадних вода којом је обухваћен само градски део насеља и делумично залази у уличне коридоре унутар граница Плана.

Канализационим системом треба омогућити одвођење санитарних отпадних вода из насеља до постројења за пречишћавање отпадних вода. Мрежа ће се положити до свих објекта и корисника простора на посматраном подручју, дуж постојећих саобраћајница користећи расположиве просторе и падове терена, као и планирати у новоформираним уличним коридорима.

Канализациони систем је потребно планирати и развијати као сепаратни, тако да се посебно одводе отпадне, а посебно сувишне атмосферске воде. Зависно од врсте и типа загађене воде вршиће се њихово претходно пречишћавање кроз предтретман, па ће се тек онда ићи на заједничко пречишћавање са санитарном и атмосферском отпадном водом, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у води и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 67/11).

Техничко решење канализационог система засниваће се на гравитационом одводу отпадних вода до уређаја за пречишћавање. Минимални пречници уличних канализационих цеви не могу бити мањи од Ø 250 mm. Канализациона мрежа мора да задовољава услове по питању материјала и профила цеви. Канализациону мрежу пројектовати тако да је могуће вршити етапну реализацију, а у једној од фаза би се изградило постројење за пречишћавање отпадних вода.

Пре упуштања отпадних вода у реципијент предвиђа се изградња централног постројења за пречишћавање отпадних вода. Карактер реципијента предвиђа, односно захтева висок степен пречишћавања.

До изградње јавне канализације, санитарно-фекалне отпадне воде се могу упуштати у водонепропусне септичке јаме, без упијајућег бунара, уз одговарајући предтретман, на мин. 3,0 m од свих објекта и границе парцеле, које ће се периодично празнити, ангажовањем надлежног комуналног предузећа;

Атмосферска канализација подразумева мрежу канала којом ће се одводити атмосферске воде чији су протицаји током године врло променљиви.

Поменуће воде треба одвести са асфалтираних површина (саобраћајница, тротоара, паркинг простора) гравитационо и са кровова објеката олуцима слободним падом. Повећана количина атмосферских вода и скраћено време концентрације, услед сталне урбанизације насеља, наводи на решење проблема отвореном каналском мрежом. Предвидети отворену каналску мрежу прорачунату са променљивим интензитетом кише треба редовно одржавати – чистити, а такође и раније наслеђене објекте као што су пропуси.

7.2.2. Услови за изградњу водне и комуналне инфраструктуре

За планирање и изградњу објеката и извођења радова у зони водотока/канала поштовати следеће:

- Дуж обала водотока/канала, обострано планирати стално проходну и стабилну радно-инспекциону стазу ширине минимум 5 m, за пролаз и рад механизације која одржава водоток/канал; У овом појасу није дозвољена изградња објеката, садња дрвећа, орање и копање земље и обављање других радњи којима се ремети функција или угрожава стабилност водотока и предузимање радњи којим се омета редовно одржавање водотока/канала;
- У случају да се планира постављање инфраструктуре на водном земљишту, у експропријационом појасу водотока/канала, по траси која је паралелна са каналом, инсталацију планирати по линији експропријације водотока/канала, односно на минималном одстојању од ње (до 1 m), тако да међусобно, управно растојање између трасе инсталације и ивице обале канала буде минимум 5 m;
- Подземна инфраструктура мора бити укопана минимум 1 m испод нивоа терена и димензионисана на оптерећења грађевинске механизације којом се одржава водни објекат, а која саобраћа приобалним делом. Кота терена је кота обале у зони радно инспекционе стазе;
- Сва евентуална укрштања инсталације са водотоком/каналом планирати под углом од 90°;
- Укрштања инсталација са каналском мрежом планирати њиховим постављањем у заштитној цеви испод дна водотока/канала, тако да горња ивица заштите буде минимум 1 m испод пројектованог дна водотока/канала. Минималну дужину заштитне цеви планирати колико је ширина водотока/канала у нивоу терена;
- Подземно укрштање инсталација са каналском мрежом у близини пропуста или моста планирати на удаљености минимум 5 m од пропуста или моста;
- У случају да се постављање инсталације планира постављањем преко конструкције пропуста или моста, услов је да при качењу инсталације доња ивица заштитне цеви не сме залазити у светли отвор пропуста или моста (не сме бити испод доње ивице конструкције пропуста или моста);
- Укрштање инсталације могуће је планирати и у склопу пропуста или моста кроз саобраћајницу или банкину, доњу ивицу заштите инсталације поставити на одстојању најмање 0,1 m изнад горње ивице цеви/конструкције пропуста/моста;
- Планском документацијом предвидети обавезу инвеститора да, у случају реконструкције пропуста или моста, о свом трошку изврши измештање и поновно враћање инсталације на конструкцију пропуста или моста;
- Планском документацијом предвидети прописно обележавање инсталације на водном земљишту;
- Саобраћајне површине се планирају изван парцеле водног земљишта, тј. зоне експропријације водотока/канала. Уколико је потребна саобраћајна комуникација-повезивање леве и десне обале водотока/канала, планирати је уз изградњу пропуста или моста. Техничко решење пропуста или моста, мора омогућити течење слободним воденим огледалом за меродавни протицај повратног периода 100 година, утврђеног на основу хидрололошке студије за слив потока Угоре, а конструкцију и распон моста прилагодити условима на терену тако да конструкција не залази у протицајни профил водотока;

- За све парцеле које се граниче са парцелом потока потребно је прибавити појединачне услове од надлежног предузећа.

Реципијент и изливна грађевина:

- У канале и водотоке могу се упуштати атмосферске и друге потпуно пречишћене воде уз услов да се претходно изврши хидролошко-хидрауличка анализа којом се доказује да ли и под којим условима постојећи водотоци могу да приме додатну количину атмосферских вода, тако да се не наруши пројектовани водни режим у систему одводњавања и да не дође до преливања из водотока по околном терену;
- Изливну грађевину за испуст атмосферских вода у реципијент канал/поток, планирати тако да високи водостаји реципијента не спречавају евакуацију воде и да се не изазива ерозија корита и обала при свим режимима течења и свим режимима изливања воде. Изливна грађевина не сме да умањује протицајни профил канала/потока;
- Изливну грађевину пројектовати као армирано-бетонски објекат тако да својим габаритима не залази у протицајни профил водотока/канала – пријемника и не нарушава стабилност обала водотока/канала;
- На месту излива воде, обложити корито водотока/канала (косине и дно) у дужини 3,0 m узводно и низводно од излива, облогом од камена или бетонских елемената;
- Изливна грађевина мора бити на растојању најмање 5,0 m од пропуста/моста.
- Уређење мелиоративних канала биће дефинисано израдом одговарајуће техничке документације и према мишљењу Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“-Нови Сад и условима надлежног органа.

Услови коришћења вода

- Водоснабдевање простора планирати из јавне водоводне мреже према условима/сагласности надлежног јавног комуналног предузећа, док воду потребну за технолошки процес, уколико се не може обезбедити из јавног водоводног система, могуће је обезбедити захватањем површинских или подземних вода према намени, условима и приоритету у коришћењу вода у складу са Законом о водама;
- Подземне воде са квалитетом погодним за пиће користе се само за: снабдевање становништва, санитарно-хигијенске потребе, напајање стоке, за потребе индустрије која захтева висококвалитетну воду (прехранбена, фармацеутска и др.) и потребе малих потрошача (испод 1,0 l/s) и не могу се користити за друге сврхе, изузев за гашење пожара, нити на начин који би неповољно утицао на количину и својства воде.

Услови заштите вода

Планско решење мора бити у складу општег концепта канализања, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу општине Ириг уз уважавање следећег:

- Канализациону мрежу планирати сепаратног типа посебно за атмосферске отпадне воде и посебно за санитарне и технолошке отпадне воде;
- У површинске воде забрањено је испуштати било какве воде осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода чији квалитет обезбеђује одржавање минимално доброг еколошког статуса (II класа воде) реципијента, према Уредби о класификацији вода и Уредби о категоризацији водотока. Квалитет ефлуента треба да задовољава граничне вредности прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде ироковима за њихово достизање и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање.

У подземне воде забрањено је уношење загађујућих материја, односно узроковање погоршања постојећег хемијског статуса подземне воде, осим ефлуента чији квалитет задовољава граничне вредности прописане Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање.

- Условно чисте атмосферске воде, могу се без пречишћавања, одвести у атмосферску канализацију према условима јавног комуналног предузећа или у канал/поток, преко

уређених испуста који су осигурани од ерозије и према прописаним условима (изливна грађевина);

- Запрљане/зауљене атмосферске воде, пре улива у реципијет, пречистити на уређају за предтретман потенцијално зауљених атмосферских вода ради издвајања минералних и других уља и брзоталоживих честица;
- Санитарне отпадне воде и технолошке отпадне воде предметног простора испуштати у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на насељско постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), према условима/сагласности надлежног јавног комуналног предузећа. Коришћење канализационе мреже насеља је могуће тек по изградњи и пуштању у функцију насељског ППОВ-а јер је забрањено непречишћене отпадне воде испуштати у водотоке/канале.

За планирање и изградњу објеката комуналне инфраструктуре поштовати следеће:

- Трасу водоводне мреже полагати између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зелени појас (трасу полагати са једне стране улице или обострано зависно од ширине уличног фронта);
- На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви са сваке стране;
- Приликом реализације водовода треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење и одржавање мреже;
- По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити катастарско снимање изграђене мреже, а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација у РГЗ Ириг;
- Све асфалтиране и зелене површине вратити у првобитно стање након завршених радова;
- Израдити главне пројекте за реконструкцију постојеће и изградњу нове водоводне мреже;
- Пројектовање и изградњу објеката вршити у сарадњи са надлежним ЈКП, а на пројекте наведених хидротехничких објеката прибавити сагласност истог;
- Снабдевање водом из јавног водовода врши се прикључком објекта на јавни водовод;
- Прикључак на јавни водовод врши искључиво надлежно ЈКП;
- Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује ЈКП, а у складу са техничким нормативима, важећом Одлуком о водоводу и Правилником ЈКП-а;
- Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак;
- Код стамбено-пословних објеката обавезно је раздвајање инсталација са монтажом засебних водомера за стамбени и за пословни део објекта;
- Код изградње нових зграда вишепородичног (колективног) становања потребно је обезбедити да свака стамбена и пословна јединица има засебан водомер, који се мора поставити у заједничке просторије уз монтажу заједничког водомера у шахту којим би се мерила кумулативна потрошња воде;
- Трасу мреже канализације отпадних вода (фекалне канализације) полагати између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зелени појас (трасу полагати са једне стране улице или обострано зависно од ширине уличног фронта);
- Приликом реализације фекалне канализације треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење и одржавање мреже;
- По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити катастарско снимање изграђене мреже, а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација у РГЗ Ириг;
- Све асфалтиране и зелене површине вратити у првобитно стање након завршених радова;
- Израдити главне пројекте за реконструкцију постојеће и изградњу нове мреже;
- Пројектовање и изградњу објеката вршити у сарадњи са надлежним ЈКП, а на пројекте наведених хидротехничких објеката прибавити сагласност истог предузећа;
- Одвођење вода решаваће се сепаратном канализационом мрежом, тако да се посебним прикључком прихватају и одводе фекалне отпадне воде, а посебним сувишне атмосферске воде;
- Прикључак на фекалну канализацију врши искључиво надлежно ЈКП;

- Пречник канализационог прикључка одређује ЈКП, а у складу са типом објекта, техничким нормативима, важећом Одлуком о водоводу и Правилником ЈКП-а;
- Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора се прикључити на канализациону мрежу, ако је она изграђена;
- Ревизионо окно лоцира се на 1,0 m од регулационе линије парцеле, а мора се изградити од цигле или бетона са постављањем ливено-гвозденог поклопца у нивоу коте терена;
- Одвођење отпадних вода врши се прикључком објекта на канализациону мрежу или, до изградње исте, путем септичких јама;
- Септичка јама мора бити изграђена од водонепропусног материјала и одржавана тако да се отпадне воде не изливају око ње, а посебно не на земљиште суседних објеката или на јавне површине;
- Није дозвољена изградња септичких јама на јавним површинама;
- Након прикључења на фекалну канализацију обавезно је испразнити, дезинфиковати и затворити септичку јаму уз обавештење комуналној инспекцији;
- Атмосферску канализацију градити зацевљену или као отворену, у зависности од техничко-економске анализе;
- Трасе водити или у зеленом појасу дуж саобраћајнице (претходне трасе отворених канала) или испод коловоза по осовини коловозне траке;
- Кишну канализацију поставити изнад нивоа поземних вода уз обавезно заптивање спојева;
- Приликом прикључења нових канала на постојеће укључење извести тако да кота дна новог канала буде виша од коте дна канала на који се прикључује, а препоручује се прикључење у горњој трећини;
- Атмосферске воде пре упуштања у реципијент очистити од механичких нечистоћа на таложнику, односно сепаратору уља и масти;
- Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима;
- Улив атмосферских вода у реципијенте извести путем уређених испуста, који су осигурани од ерозије и који не залазе у протицајни профил канала.

7.2.3. Услови за прикључење на водну и комуналну инфраструктуру

- Прикључење главног објекта на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа;
- Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеносг на парцели корисника на мин. 1,0 m иза регулационе линије;
- Где је потребно, предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже, а у складу са условима противпожарне заштите;
- Прикључење главног објекта на канализациону мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа, изузетно до изградње канализационе мреже отпадне воде одводити до септичких јама на парцели;
- Дубину укопавања на месту прикључења сводити на дубину постојећег цевовода;
- Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску мрежу или на зелене површине унутар парцеле;
- Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.
- Комплетна водоводна и канализациона мрежа, мора се третирати кроз пројектно техничку документацију израђену у складу Закона и Правилника из ове области.
- У зависности од стања система водоснабдевања у тренутку стицања услова за прикључење, планирати резервоарски простор и црпну станицу, на сопственој парцели, како би се обезбедио континуитет у водоснабдевању и потребне количине санитарне и противпожарне воде.
- Планирани вишестамбено-пословни објекти морају имати шахт са водомерима : за вишестамбену зграду и/или сваки улаз засебан централни водомер, засебан водомер за хидрантску воду и засебан водомер за сваку пословну јединицу понаособ.

- Одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из објеката извешће се ПВЦ цевима Ø160 до месне (уличне) канализационе мреже у складу целовитог решења за сакупљање и одвођење отпадних вода за насеље Врдник.
- Прикључење подрумских и сутеренских просторија на канализациони систем када буде изграђен дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.
- Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.
- Прикључење атмосферске канализације и дренажних вода од објекта није дозвољено на систем фекалне канализације.

7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

7.3.1. Услови за уређење електроенергетске инфраструктуре

Постојећи потрошачи који се налазе у предметној зони напајају се из постојећих дистрибутивних трансформаторских станица ТС 20/0,4 kV. Постојећа подземна нисконапонска мрежа 0,4 kV је изведена надземно и подземно, а постојећа високонапонска мрежа 20 kV подземно.

Тренутни капацитети електроенергетске инфраструктуре задовољавају потрошњу потрошача, те стога није предвиђена изградња нових електроенергетских објеката.

Постојећа подземна и надземна електроенергетска мрежа у уличним коридорима се задржава, с тим што се постојећа надземна мрежа по потреби може и каблирати у складу са условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије. Објекти постојећих трансформаторских станица су ван обухвате Плана, а напајање будућих потрошача, у случају потребе за већом снагом, у односу на расположиве капацитете могу се обезбедити изградњом нових трансформаторских станица или повећањем капацитета у постојећим трансформаторским станицама. П

Да би се омогућила изградња нових кабловских водова потребно је у будућим улицама обезбедити коридор ширине 1,5 м за пролаз високонапонске и нисконапонске кабловске мреже, при чему се не сме дозволити да кабал буде испод коловоза, сем на местима укрштања.

Уколико би се јавило интересовање за изградњом већег броја објеката или ако је капацитет постојећих трафо станица недовољан, за напајање будућих објеката неопходна је изградња нових ТС 20/0,4 kV са прикључним 20 kV кабловским водом, чија би локација била што ближе тежишту потрошње.

За потребе снабдевања будућих објеката је потребно предвидети локацију за ТС 20/0,4 kV са које би се снабдевали планирани објекти комплекса.

Потребе за електричном енергијом се делом могу обезбедити и коришћењем обновљивих извора енергије, пре свега соларне енергије.

Мрежа јавног осветљења ће се каблирати, а расветна тела поставити на стубове.

За расветна тела користити изворе светлости у складу са новим технологијама развоја и мерама енергетске ефикасности.

Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона: ТТ систем заштите или ТН-Ц-С систем заштите.

7.3.2. Услови за изградњу електроенергетске инфраструктуре

- Електроенергетска мрежа дистрибутивног система електричне енергије, 20 kV и 0,4 kV, ће бити грађена подземно и надземно у складу са условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије;
- електроенергетску мрежу градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV (Службени лист СФРЈ, број 65/88 и 18/92);
- проводнике електроенергетског вода постављати на гвоздене, односно бетонске, стубове;
- стубове надземног вода градити као слободностојеће;

- стубове поставити ван колских прилаза објектима, на мин. 0,5 m од саобраћајница;
- висина најнижег проводника не сме бити мања од 6,0 m;
- сигурносна удаљеност 20 kV вода од неприступачних делова објекта треба да буде мин. 3,0 m, а сигурносна удаљеност од приступачних делова објекта треба да буде 4,0 m;
- постојећу надземну мрежу дистрибутивног система електричне енергије 20 kV и 0,4 kV по потреби је могуће каблирати у уличним коридорима;
- дубина полагања каблова треба да буде најмање 0,8 - 1,0 m;
- није дозвољено паралелно вођење цеви водовода и канализације испод или изнад енергетских каблова;
- хоризонтални размак цеви водовода и канализације од електроенергетског кабла треба да износи најмање 0,4 m;
- при укрштању цеви водовода и канализације могу да буду положени испод или изнад електроенергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,3 m, уколико не могу да се постигну сигурносни размаци на тим местима електроенергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев, али и тада размаци не смеју да буду мањи од 0,3 m;
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- није дозвољено паралелно вођење гасовода испод или изнад електроенергетског кабла;
- хоризонтални размак и вертикално растојање при паралелном вођењу и укрштању гасовода од електроенергетског кабла треба да износи најмање 0,8 m у насељеном месту;
- при укрштању се цев гасовода полаже испод електроенергетског кабла;
- вертикално растојање при укрштању и хоризонтални размак при паралелном вођењу може да буде најмање 0,3 m, ако се кабл постави у заштитну ПВЦ цев дужине најмање 2 m, са обе стране места укрштања, или целом дужином паралелног вођења;
- хоризонтални размак електроенергетског кабла од других електроенергетских каблова, у које спадају каблови јавне расвете и семафорска инсталација, треба да износи најмање 0,5 m;
- при укрштању електроенергетских каблова, кабл вишег напонског нивоа се полаже испод кабла нижег напонског нивоа, уз поштовање потребне дубине свих каблова, на вертикалном растојању од најмање 0,4 m;
- у случају недовољне ширине коридора, међусобни размак електроенергетских каблова у истом рову одређује се на основу струјног оптерећења и не сме да буде мањи од 0,07 m при паралелном вођењу, односно 0,2 m при укрштању. Обезбедити да се у рову каблови међусобно не додирују, између каблова се целом дужином трасе поставља низ опека монтираних насатице на међусобном размаку од 1 m;
- хоризонтални размак електронског комуникационог кабла од електроенергетског кабла треба да износи најмање 0,5 m за каблове до 20 kV;
- при укрштању електронски комуникациони кабл се полаже изнад електроенергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,5 m;
- ако је електроенергетски кабл постављен у заштитну електропроводљиву цев (целом дужином паралелног вођења или најмање 3,0 m са обе стране места укрштања), а електронски комуникациони кабл постављен у електронепроводљиву цев, растојање мора да буде најмање 0,3 m, угао укрштања треба да је што ближи 90°, а у насељу најмање 30°;
- ако је угао укрштања мањи, електроенергетски кабл се поставља у челичну цев;
- удаљење оптичког кабла у односу на електроенергетски кабл је условљено једино сигурносним размаком због обављања радова;
- забрањује се постављање шахтова електронских комуникационих каблова на трасу електроенергетског кабла (пролаз електроенергетског кабла кроз шахт);
- није дозвољено паралелно вођење електроенергетског кабла испод коловоза;
- електроенергетски кабл поставити мин. 1,0 m од коловоза;
- при укрштању са путем угао укрштања треба да је што ближи 90°, а најмање 30°;

- електричну инсталацију у објектима пројектовати и извести у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ“, бр. 53/88 и 54/88-испр. и „Службени лист СРЈ“, број 28/95);
- заштиту објеката од атмосферског пражњења извршити на основу прорачунског нивоа заштите и урадити у складу са Законом о заштити од пожара и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“, број 11/96).

Услови за изградњу јавног осветљења

- светилке за осветљење саобраћајница поставити на стубове поред саобраћајница и пешачких стаза;
- користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја;
- на предметном простору није дозвољено емитовање покретних светлосних снопова и светлосних снопова усмерених према небу нити украсно осветљење спољних делова објеката изнад висине крошње дрвећа;
- украсно осветљење објеката планирати у складу са интересима заштите фауне (одређени временски период осветљења, усмерени снопови, осветљење само карактеристичних делова, осветљење смањити на минимум током друге половине ноћи итд.);
- ради смањења утицаја на ноћне врсте летећих животиња, за изворе ноћног осветљења изнад нивоа приземља (тераса, степеништа итд.) изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости;
- код осветљења стаза и саобраћајница светлосни снопови треба да буду усмерени према земљи (применити светлосна тела чије техничко решење спречава осветљење горњих делова крошње).

Услови за изградњу трансформаторских станица 20/0,4 kV

- Дистрибутивне трансформаторске станице за 20/0,4 kV напонски пренос градити као монтажне-бетонске, компактне или стубне у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије;
- мин. удаљеност трансформаторске станице од осталих објеката треба да буде 3,0 m;
- за изградњу оваквих објеката потребно је обезбедити слободан простор одговарајућих димензија, са колским приступом за потребе одржавања;
- поред објекта трансформаторске станице на јавним површинама могуће је планирати и слободан простор за изградњу слободностојећег ормана мерног места за регистровање утрошене електричне енергије јавног осветљења.

Услови за реконструкцију надземне електроенергетске мреже

У обухвату Плана се може вршити реконструкција, санација и адаптација надземних водова свих напонских нивоа, због потреба ревитализације и интервенција у циљу поузданог и сигурног рада, а вршиће се на основу овог Плана и услова надлежних оператора преносног и дистрибутивног система електричне енергије, а подразумева замену стубова, проводника или уређаја и опреме за уземљење и заштиту, као и трансформацију напона, поштујући постојећу трасу вода и локацију трансформаторских станица.

Заштитни појас електроенергетских објеката

Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са обе стране вода од крајње фазног проводника дефинисан је Законом о енергетици („Службени гласник РС“, бр. 145/14 и 95/18-др. закон и 10/21) за напонски ниво од 1 kV до 35 Kv износи:

- за голе проводнике 10 m,
- за слабо изоловане проводнике 4 m,

- за самоносеће кабловске снопове 1 m.

Заштитни појас за подземне водове (каблове), од ивице армирано–бетонског канала дефинисан је Законом о енергетици за напонски ниво од 1 kV до 35 kV износи ширине 1m.

7.3.3. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру

- Услове, начин и место прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије (ДСЕЕ) дефинише надлежни оператор дистрибутивног система у складу са плановима развоја ДСЕЕ, законским и другим прописима;
- Тек по добијању захтева о потребним капацитетима (снагама) за конкретне објекте и њиховим конкретним локацијама ће бити дефинисани остали услови, рокови и трошкови прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије;
- за прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем изградити прикључак који ће се састојати од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ);
- ОММ треба да буде постављен на регулационој линији парцеле на којој се гради објекат, према улици, или у зиданој огради, такође на регулационој линији улице.

7.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

7.4.1. Услови за уређење термоенергетске инфраструктуре

На простору обухвата Плана постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа притиска до 4 bar од ПЕ цеви, на коју су прикључени постојећи корисници и могу се прикључити нови потрошачи природног гаса. Такође, у обухвату Плана се налази и дистрибутивна гасоводна мрежа од челичних цеви притиска већег од 16 bar, за снабдевање гасом већих потрошача.

Постојећи капацитет и положај дистрибутивне гасоводне мреже пружа могућност даљег развоја и проширења у циљу задовољења потреба за природним гасом свих корисника (постојећи и планирани потрошачи) на овом простору, а да се при томе не наруши безбедно, квалитетно и стабилно снабдевање потрошача природног гаса. Снабдевање природним гасом у наредном периоду обезбедиће се из постојеће дистрибутивне гасоводне мреже од ПЕ цеви притиска до 4 bar. Постојећа дистрибутивна гасоводна мрежа ће се ширити у складу потреба и захтевима за коришћење природног гаса, као енергента за производњу топлотне енергије за грејање објеката. Нову гасоводну мрежу треба градити што је више могуће у саобраћајним коридорима (регулацији постојећих и планираних саобраћајница) или зеленим површинама, једнострано или са обе стране улице за снабдевање планираних и постојећих објеката. Планирана је изградња дистрибутивне гасоводне у свим улицама, постојећим и новопланираним учиним коридорима за комуналне потрошаче и широку потрошњу.

Приликом изградње саобраћајница и објеката на овом простору потребно је спровести мере заштите постојећих дистрибутивних гасовода.

У случају градње у близини дистрибутивних гасовода од челичних и ПЕ цеви потребна је сагласност власника гасовода, у овом случају ЈП „Србијас“ Нови Сад.

Извођење радова у близини дистрибутивних гасовода мора се изводити ручним ископом рова.

Откривене гасоводне цеви потребно је заштити од могућих оштећења, а дистрибутивне гасоводе заштитити и од изложености изворима топлоте.

У случају оштећења дистрибутивног гасовода, гасовод ће се поправити о трошку инвеститора. Евентуална измештања гасовода вршиће се о трошку инвеститора.

Евентуална раскопавања гасовода ради утврђивања чињеничног стања не могу се вршити без одобрења и присуства представника ЈП „Србијас“.

За производњу топлотне и грејање објеката могу се користити електрична енергија и сунчева, као и чврста и течна горива, али акценат треба дати на природни гас као еколошки најчистије фосилно гориво и све веће учешће алтернативних облика енергије што ће се у значајној мери допринети заштити животне средине.

7.4.2. Услови за изградњу термоенергетске инфраструктуре

Дистрибутивни гасовод од челичних цеви MOP 16 bar

Приликом пројектовања, изградње, експлоатације одржавања и заштите дистрибутивне гасоводне мреже испоштовати услове који су дати у Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС“, број 86/15).

Гасовод градити у регулационом појасу саобраћајница, у инфраструктурним коридорима или зеленим површинама.

Табела: Минимална дозвољена хоризонтална растојања подземних гасовода од стамбених објеката, објеката у којима стално или повремено борави већи број људи (од ближе ивице цеви до темеља објекта)

Радни притисак гасовода	MOP≤4 bar (m)	4<MOP≤10 bar (m)	10<MOP≤16 bar (m)
Гасовод од челичних цеви	1	2	3
Гасовод од полиетиленских цеви	1	3	-

Растојања дата у табели се могу изузетно смањити на минимално 1 m, уз примену додатних мера заштите, при чему се не сме угрозити стабилност објеката.

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у зеленој површини је 0,8 m, у односу на укопан гасовод у тротоару (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара) је 1,0 m.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, оса гасовода је по правилу под правим углом у односу на осу саобраћајнице, уколико то није могуће извести дозвољена су одступања до угла од 60°.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције, без примене посебне механичке заштите, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће износи 1,35 m.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције, када се гасовод механички заштити полагањем у заштитну цев износи 1,0 m, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће.

Полагање гасовода дуж саобраћајница се врши без примене посебне механичке заштите ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, с тим да минимална дубина укопавања од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције пута у том случају износи 1,35 m, а све у складу са условима управљача пута. Поред гасовода обратити пажњу на бетонске стубиће са ознакама трасе гасовода, ваздушне ознаке („луле“) заштитних цеви на проласцима гасовода испод пута и секцијске славине.

Приликом укрштања гасовода са железничком пругом, минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње ивице прага железничке пруге износи 1,5 m, односно приликом укрштања гасовода са трамвајском пругом, минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње ивице прага трамвајске пруге износи 1,0 m.

Приликом укрштања гасовода са регулисаним воденим токовима, минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до дна регулисаних корита водених токова, износи 1,0 m, односно приликом укрштања гасовода са нерегулисаним воденим токовима, минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до дна нерегулисаних корита водених токова, износи 1,5 m.

При паралелном вођењу гасовода са другим инсталацијама, потребно је поштовати важеће прописе „Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar“. Правилник је објављен у „Службеном гласнику РС“, бр. 86/2015 од 14.10.2015. године, а ступио је на снагу 22.10.2015. године.

Табела: Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних гасовода $10 < \text{MOP} \leq 16 \text{ bar}$ и челичних и ПЕ гасовода $4 < \text{MOP} \leq 10 \text{ bar}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима

Инфраструктурни објекти	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,2	0,6
Од гасовода до водовода и канализације	0,2	0,4
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских електричних каблова	0,3	0,6
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,3	0,5
Од гасовода до шахтова и канала	0,2	0,3
Од гасовода до високог зеленила	-	1,5

Минимална дубина укопавања гасовода средњег притиска је 80 cm мерено од горње ивице гасовода.

Ако се гасовод поставља испод путева и пруга бушењем по правилу се поставља у заштитну цев одговарајуће чврстоће. За гасоводе пречника већег од 100 mm пречник заштитне цеви мора бити најмање 100 mm већи од спољашњег пречника гасовода.

Крајеви заштитне цеви која се поставља на прелазу испод пута морају бити удаљени минимално 1 m од линија које чине крајње тачке попречног профила јавног пута ван насеља, мерено на спољну страну и минимално 3 m са обе стране од ивице крајње коловозне траке.

Крајеви заштитне цеви која се поставља на прелазу испод градских саобраћајница морају бити удаљени минимално 1 m од ивице крајње коловозне траке.

Крајеви заштитне цеви која се поставља на прелазу испод железничке пруге морају бити удаљени минимално 5 m са обе стране од оса крајњих колосека, односно 1 m од ножица насипа.

Крајеви заштитне цеви морају бити херметички затворени.

Ради контролисања евентуалног пропуштања гаса у међупростор заштитне цеви и гасовода на једном крају заштитне цеви мора да се угради одушна цев пречника најмање 50 mm.

Минимално растојање одушне цеви мерено од линија које чине крајње тачке попречног профила јавног пута ван насеља, на спољну страну мора бити најмање 5 m, односно најмање 10 m од осе крајњег колосека железничке пруге.

Минимално растојање одушне цеви мерено од ивице крајње коловозне траке градских саобраћајница, на спољну страну мора бити најмање 3 m. У случају ако је удаљеност регулационе линије од ивице крајње коловозне траке градских саобраћајница мања од 3 m одушна цев се поставља на регулациону линију али не ближе од 1 m.

Отвор одушне цеви мора бити постављен на висину од 2 m изнад површине тла и заштићен од атмосферских утицаја.

Табела: Минимална хоризонтална растојања MPC, MC и PC од стамбених објеката и објеката у којима стално или повремено борави већи број људи

Капацитет m ³ /h	MOP на улазу	
	MOP ≤ 4 bar	10 bar < MOP ≤ 16 bar
до 160	уз објекат (отвори на објекту морају бити ван зона опасности)	8 m
од 161 од 1500	3 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	8 m

Растојање се мери од темеља објеката до темеља MPC, MC, односно PC.

Табела: Минимална хоризонтална растојања MPC, MC и PC од осталих објеката

Објекат	MOP на улазу	
	4 bar < MOP ≤ 10 bar	10 bar < MOP ≤ 16 bar
Коловоз градских саобраћајница	5 m	8 m
Локални пут	5 m	8 m
Државни пут	8 m	8 m
Интерне саобраћајнице	3 m	3 m
Јавна шеталишта	5 m	8 m
Трансформаторска станица	12 m	15 m
Надземни електро водови	0 < MOP ≤ 16 bar	
	1 kV ≥ U	Висина стуба + 3 m*

МОР на улазу		
Објект	4 bar < MOP ≤ 10 bar	10 bar < MOP ≤ 16 bar
	1 < U ≤ 110 kV	Висина стуба + 3 m**
* али не мање од 10 m		
** али не мање од 15 m. Ово растојање се може смањити на 8 m за водове код којих је изолација вода механички и електрично појачана		

Минимално хоризонтално растојање МРС, МС и РС од железничких и трамвајских пруга мери се од ближе шине, а растојање од јавних путева мери се од ивице коловоза.

За зидане или монтажне објекте МРС, МС и РС минимално хоризонтално растојање се мери од зида објекта.

За објекте МРС, МС и РС постављене на отвореном простору, са или без надстрешнице, растојање се мери од најближег потенцијалног места истицања гаса.

Простор на коме се подиже МРС мора бити ограђен мрежом или неком другом врстом оградe. Ова удаљеност између оградe и спољних зидова МРС представља заштитну зону и мора бити минимално 3 m. Ограда мора бити висока најмање 2 m и мора да обухвати зоне опасности.

Ако се МРС налази у ограђеном простору индустријског објекта може бити и без сопствене оградe, али видно обележена таблама упозорења и заштићена од удара возила.

Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви и кућни гасни прикључак МОР 4 bar

За гасоводе ниског притиска од ПЕ цеви поштовати услове који су дати у „Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar“. Правилник је објављен у „Службеном гласнику РС“, бр. 86/2015 од 14.10.2015. године, а ступио је на снагу 22.10.2015. године.

За кућни гасни прикључак (КГП) поштовати услове који су дати у „Правилнику о техничким нормативима за кућни гасни прикључак до 4 bar“. Правилник је објављен у „Службеном листи СРЈ“ бр. 20/1992 од 10.07.1992.године.

Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.

Минимално растојање темеља објеката од полиетиленских гасовода је 1,0 m.

Поред гасовода обратити пажњу на бетонске стубиће са ознакама трасе гасовода, ваздушне ознаке („луле“) заштитних цеви на проласцима гасовода испод пута и сексијске славине.

Минимална висина надслоја у односу на ПЕ гасовод у зеленој површини је 0,8 m.

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у тротоару (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара) је 1,0 m

Табела: Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода МОР≤4bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима

Инфраструктурни објекти	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,2	0,4
Од гасовода до водовода и канализације	0,2	0,4
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских електричних каблова	0,3	0,4
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,3	0,5
Од гасовода до шахтова и канала	0,2	0,3
Од гасовода до високог зеленила	-	1,5

Растојања дата у табели могу се изузетно смањити на кратким деоницама гасовода дужине до 2 m, уз примену физичког обезбеђења од оштећења приликом каснијих интервенција на гасоводу и предметном воду, али не мање од 0,2 m при паралелном вођењу.

Минимална дубина укопавања ПЕ гасовода ниског притиска је 60 cm мерено од горње ивице гасовода.

Табела: Минимална дубина укопавања полиетиленских гасовода мерена од горње ивице цеви, код укрштања са другим објектима је:

Објект	Минимална дубина укопавања (cm)	
	А	Б*
до дна канала путева и пруга	100	60
до дна регулисаних корита водених токова	100	50
до горње коте коловозне конструкције пута	135	135
до дна нерегулисаних корита водених токова	150	100

*примењује се само за терене на којима је за израду рова потребан експлозив

Приликом укрштања гасовода са путевима, водотоковима, каналима, далеководима, нафтоводима, продуктоводима и другим гасоводима, гасовод се по правилу води под правим углом. Уколико то није могуће, угао између осе препреке и осе гасовода може бити од 60° до 90°.

Када се гасовод води паралелно са путевима нижег или вишег реда, његово растојање од спољне ивице одводног канала, ножице усека или насипа мора бити минимално 0,5m.

На укрштању гасовода са градским саобраћајницама, као и водотоковима са водним огледалом ширим од 5 m, угао осе гасовода према тим објектима по правилу мора да износи 90°.

За извођење укрштања гасовода са инфраструктурним објектима са углом мањим од 60° прибавити одговарајућу сагласност управљача, односно оператора над тим објектима.

Крајеви заштитне цеви, која се поставља на прелазу испод градских саобраћајница, морају бити удаљени мин. 1 m од ивице крајње коловозне траке.

Ако се гасовод испод путева поставља бушењем, по правилу се поставља у заштитну цев одговарајуће чврстоће.

Табела: Минимална хоризонтална растојања подземних гасовода од надземне електро мреже и стубова далековода

Називни напон	Минимално растојање	
	при укрштању (m)	при паралелном вођењу (m)
1 kV ≥ U	1	1
1<U≤20 kV	2	2
20<U≤35 kV	5	10
35 kV < U	10	15

Минимално хоризонтално растојање се рачуна од темеља стуба далековода, при чему се не сме угрозити стабилност стуба.

Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико се мора поставити испод, неопходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију. Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода.

У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности, без писменог одобрења оператора дистрибутивног система.

У заштитном појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 m.

Заштита гасовода

Уколико постоји потреба за изградњом објекта у оквиру Плана за које се не може обезбедити поштовање услова о потребним удаљењима и нивелационим растојањима од гасних инсталација, потребно је предвидети заштиту гасовода постављање гасовода у заштитну цев, механичку заштиту гасовода и/или измештање гасовода. Измештање дистрибутивних гасовода се може извести само у јавну површину. За измештени гасовод је потребно обезбедити плански основ са елементима за детаљно спровођење за нову трасу гасовода. Измештање гасовода и/или изградња дела гасовода се ради у посебном поступку (по посебној грађевинској дозволи).

Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова

У случајевима кад се локацијски услови издају само на основу планског документа (без прибављања услова) потребно је предвидети посебне мере заштите изграђених гасовода.

Уколико се Пројектант одлучи за други начин ископа на овим локацијама, потребно је предвидети посебне мере заштите које се морају образложити како би се доказало да њихова примена обезбеђује исти ниво безбедности за лица која обављају радова, као и за гасовод, као ручни ископ.

- У појасу ширине по 3 m са сваке стране, рачунајући од осе дистрибутивног гасовода МОР 4 bar, на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 m до 3 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("шлицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник управљача гасовода на терену.

- Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви, оштећена изолациона трака се мора заменити новом. Замену обавезно изводе радници управљача гасовода, о трошку инвеститора, а по достављању благовременог обавештења. Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП „Србијагас“, ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.

- У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед не придржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед свентуалног прекида дистрибуције гаса.

- Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.

- Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.

- У зони 5 m лево и десно од осе гасовода, не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.

- Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне самозапаљењу.

- Инвеститор је обавезан да најмање 3 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода и делу трасе који се води паралелно или укршта са нашим гасоводом, обавести ЈП „Србијагас“ у писаној форми, како би се обезбедило присуство представника ЈП „Србијагас“ за време трајања радова у близини гасовода. Евентуална раскопавања гасовода ради утврђивања чињеничног стања, не могу се вршити без одобрења и присуства представника ЈП „Србијагас“.

Изградњу термоенергетске инфраструктуре/вршење радова у зони водних објеката/водног земљишта планирати/реализовати поштујући ограничења постављена Законом о водама, према условима прибављеним од надлежног органа за послове водопривреде, за објекте/радове за које се према Закону о водама издају услови.

Приликом извођења било каквих радова у близини гасовода, потребно је да се радни појас формира тако да тешка возила не прелазе преко гасовода где није заштићен.

Забрањено је изнад гасовода градити, као и постављати покретне и непокретне објекте.

7.4.3. Услови за прикључење на термоенергетску инфраструктуру

Прикључење потрошача природног гаса извести изградњом гасоводног прикључка на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу од ПЕ цеви притиска до 4 bar, према условима и сагласности од надлежног предузећа ЈП „Србијасгас“ Нови Сад, а у складу са одредбама Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС“, број 86/15), где ће се у фази исходавања услова за прикључење од дистрибутера гаса исходовати одобрење за изградњу прикључног гасовода а поштујући услове који су дати у „Правилнику о техничким нормативима за кућни гасни прикључак до 4 bar“. Правилник је објављен у „Службеном листи СРЈ“ бр. 20/1992 од 10.07.1992.године.

7.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА (ЕК) ИНФРАСТРУКТУРА

7.5.1. Услови за уређење ЕК инфраструктуре

У ширим уличним коридорима у обухвату Плана изграђена је подземна електронска комуникациона мрежа (бакарна) и надземна електронска комуникациона мрежа (оптички кабл) која задовољава тренутне потребе, али због ограниченог капацитета пружање телекомуникационих услуга није задовољавајућег квалитета. Изграђена електронска комуникациона мрежа припада телекомуникационој мрежи Врдник, кабловском правцу број 1.

За потребе корисника планског простора потребно је изградити електронску комуникациону мрежу већег капацитета и комутационе уређаје (miPAN, IPAN, GPON) како би се створили квалитетни услови за примену и коришћење широкопојасних сервиса. Веза комутационих уређаја (miPAN-а, IPAN-а, GPON-а) са комутационим центром биће остварена оптичким каблом, чиме се значајно скраћује претплатничка петља и омогућава квалитетно пружање телекомуникационих услуга.

Новоформирана ТК мрежа од планираног уређаја до крајњих корисника градиће се кабловима ДСЛ уз прихватање постојеће дистрибутивне и разводне тк мреже. У заједнички ров са кабловима полагаће се и резервне цеви ПЕ фи 40мм које су намењене за увлачење оптичких каблова. Трасу будуће кабловске канализације планирати по траси постојеће телекомуникационе инфраструктуре.

Начин и услови повезивања будућих објеката на телекомуникациону мрежу биће дефинисани накнадно и за сваки објекат посебно.

Постојећи каблови не смеју бити угрожени изградњом других инфраструктурних објеката, као и осталих објеката.

Инвеститор је обавезан да приликом извођења радова на изградњи планираних објеката, и то на местима непосредног приближавања са постојећим ЕК објектима, у свему поштује важеће прописе.

Заштита телекомуникационих коридора и изградња инфраструктурних и других објеката у близини електронских комуникационих коридора мора бити у складу са Правилником о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката („Службени гласник РС“, број 16/12).

7.5.2. Услови за изградњу ЕК инфраструктуре

- Електронска комуникациона мрежа обухвата све врсте каблова који се користе за потребе комуникација (бакарне, оптичке и др);
- електронску комуникациону мрежу градити подземно у коридорима саобраћајница, и поред пешачких стаза у јавним површинама и површинама остале намене;
- препорука је да се при изградњи нових саобраћајница постављају и цеви за накнадно провлачење електронских комуникационих каблова;
- при укрштању и паралелном вођењу електронских комуникационих каблова у односу на другу комуналну инфраструктуру примењивати важећи Правилник о захтевима за утврђивање заштитних зона електронских комуникационих мрежа и припадајућих

средстава, одређених радио-центара и радио-станица, као и радио-коридора и обавезама инвеститора радова при изградњи или реконструкцији објекта („Службени гласник РС“, број 83/2024).

Услови за изградњу бежичне ЕК мреже (РР) и припадајућих објеката

- објекти за смештај електронских комуникационих уређаја мобилне комуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, као и антене и антенски носачи, могу се поставити на постојеће антенске стубове или на више објекте;
- нови слободностојећи антенски стубови, као носачи антена, могу се градити у уличним коридорима, елентуало на површинама остале намене;
- објекат за смештај електронске комуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни.

Услови за изградњу објеката за постављање електронске комуникационе опреме и уређаја

Комутациони уређаји (miPAN, IPAN, GPON) могу се градити у оквиру уличних коридора (улични кабинети) и осталих јавних површина, са обезбеђеним директним приступом уређају преко јавних површина, обезбеђеним простором за паркирање и прикључењем на јавну инфраструктуру, или обезбеђењем засебне парцеле као јавне површине за изградњу са обезбеђеним приступом уређају, обезбеђеним простором за паркирање и прикључењем на јавну инфраструктуру.

Могућа је изградња (постављање) базних станица и на парцелама остале намене, зависно од могућности на локацији, уз обавезног обезбеђивања директног приступа на јавни пут, ширине мин. 3,0м и сагласности власника на чијој се парцели гради базна станица. За потребе функционисања указује се потреба за изградњом опричних приводних каблова.

Садњу високог растиња планирати на удаљености од темекомуникационе тресе најмање 2 метра.

7.5.3. Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру

- Прикључење корисника на електронску комуникациону мрежу извести прикључком на начин и према условима надлежног предузећа за сваки објект посебно.
- У циљу обезбеђења потреба за новим ЕК прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области ЕК потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ЕК канализације, од планираног ЕК окна до просторије планиране за смештај ЕК опреме унутар парцеле корисника или до објекта на јавној површини.

7.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

На простору обухвата Плана потребно је унапредити затечено стање зелених и слободних површина које се налазе у оквиру границе обухвата Плана, уз истовремену заштиту биодиверзитета овог дела урбаног подручја.

За озелењавање користити претежно лишћаре, а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом.

Крошњама високих лишћара засенчити што већи проценат вештачких површина (нпр. паркинг простори, стазе и сл.).

Избор биљних таксона треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета, како би се остварио максималан ефекат озелењавања.

Приликом озелењавања комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње, ниско), у циљу санирања негативних утицаја на животну средину.

Предност дати коришћењу аутохтоних врста, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста, а које по могућности не спадају у категорију инвазивних врста.

7.6.1. Зелене и слободне површине јавног коришћења

Парковске површине

Планирано је хортикултурно уређење парка на посебној парцели, у пејзажном стилу са врстама већих естетско-декоративних својстава, уз неопходно партерно уређење (парковске стазе, платои, вртни мобилијар). Уређењем парка унапредиће се микроклиматски услови и створиће се услови за одмор и рекреацију становништва.

У оквиру парковске површине према расположивом простору, предвидети више функционалних простора који ће омогућити место за окупљање, миран одмор и шетњу и простор за рекреацију и игру деце.

Изградња парка обухвата елиминацију старих девастираних биљних врста и садњу нових здравих садница доминантних врста у парку, као и врста које су прилагођене станишним условима, евентуално задржати све здраве и неговане дрвенасте и жбунасте саднице. Потребно је планирање урбаног мобилијара (канте за отпатке, осветљење, клупе и сл.).

Планирану парковску површину осавременили и увести садржаје који би привукли кориснике да своје време проводе у њему.

За потребе уређења парка обавезно је расписивање јавног урбанистичко-архитектонског конкурса, а након спроведеног конкурса и израда урбанистичког пројекта.

Најмање 70% површине парка треба да буде под зеленилом.

Парк је потребно опремити стандардном инфраструктуром, предвидети систем за заливање, урбани мобилијар и осветљење. Уколико постоји могућност укључити и коришћење обновљивих извора енергије, примарно соларне, ради осветљења пешачких стаза, пуњаче мобилних телефона и малих електричних возила. Зелене површине повезати са осталим категоријама зеленила у насељу у систем зелених површина.

При избору садног материјала водити рачуна о одрживости, не постављати травне површине тамо где неће добијати довољну количину воде, као и дрвенасте врсте које траже већу количину воде. Промисљено постављати садржаје у простор и бирати издржљиве материјале за засторе и урбани мобилијар.

Избор биљних материјала оријентисати на аутохтоне врсте, уз максимално избегавање примене инвазивних врста. Могуће је биљни материјал садити у жардињере и водити рачуна о изгледу као и о одржавању простора.

Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина. Древеће и шибље у планираним коридорима садити на следећој удаљености од инсталација:

	Древеће	Шибље
Водовода	мин. 1,5 m	
Канализације	мин. 1,5 m	
Електрокаблова	мин. 2,5 m	0,5 m
ЕК мреже	мин. 2,0 m	
Гасовода	мин. 1,5 m	

Улично зеленило

Уређење постојећих и формирање нових зелених површина је потребно дуж уличних коридора а према могућностима и расположивом простору унутар регулације улице. Постојеће зеленило одржавати као линијско зеленило сукцесивном заменом старих и оболелих стабала.

Уколико се врши замена комплетног зеленила у оквиру уличних коридора потребно је користити ниске и средње високе листопадне врсте које доминирају у подручју.

У зависности од могућности, односно ширине простора који се уређује, на одређеним местима формирати дрвореде – једнореде или двореде (тамо где их нема), а постојеће допунити садницама доминантних присутних врста. Где су површине уличних коридора уже, у зависности од могућности садити жбунасте врсте или формирати травне површине. Водити рачуна о доступности зеленим површинама ради одржавања (кошење траве, резивање итд.)

Пешачке и зелене површине (партерно уређене површине)

Пешачке и зелене површине око вишепородичних објеката и пословних туристичко-угоститељских садржаја треба да задовоље рационалну организацију пешачког кретања и места за одмор и потребну количину присутног зеленила.

Имајући у виду денивелацију терене у обухвату Плана дозвољено је између пешачких, саобраћајних и зелених површина (партерно уређених површина) планирати степеништа и рампе, односно на предметном простору обезбедити обавезне елементи приступачности за све потенцијалне кориснике, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама. Зелене површине око вишепородичног становања треба да изолују пешачке токове и становање од колског саобраћаја и да створе повољне санитарно-хигијенске услове и микроклиматске услове, као и да повећају естетски квалитет предметног простора.

Потребно је обезбедити просторе за миран одмор (клубе), дечија игралишта, травњак за игру и одмор и платое за контејнере. Зелене површине око вишепородичног становања повезати са осталим зеленим површинама садњом група листопадног дрвећа и жбунастих врста.

Неопходно је елиминисати све „лоше“ примерке дрвенастих и жбунастих врста – болесне и старе врсте које представљају хазард за околину. Формирати/реконструисати тротоаре и прилазе на више места, како би се свим пешацима олакшало кретање.

Заштитно зеленило у оквиру осталих површина

Уз поток Угоре успоставити заштитни појас од мин. 5,0 m за потребе радно инспекцијске стазе у сврху одржавања потока и његовог уређења. У заштитном појасу је забрањена изградња свих објеката, постављање вертикалних препрека (ограде, жардињера и сл.), забрања високог и ниског растиња, осим траве) које спречавају кретање механизације за потребе одржавања потока.

8. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

8.1. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА

Обухват Плана налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ и у просторном обухвату еколошки значајног подручја „Фрушка гора и Ковиљски рит“ еколошке мреже Републике Србије.

Обезбедити очување предеоне и биолошке разноврсности кроз заштиту и уређење предеоних елемената, односно кроз очување и одрживо коришћење природних и блиско-природних површина, као и других површина са очуваном или делимично измењеном дрвенастом, жбунастом и травном вегетацијом.

У контексту заштите природних ресурса (вода, ваздух и земљиште) на простору у обухвату Плана, спроводиће се мере и активности, чијом реализацијом ће се посредно унапредити квалитет животне средине овог подручја.

Ускладити активности са мерама заштите еколошке мреже Републике Србије, Просторним планом општине Ириг, Стратегијским мастер планом развоја туризма Фрушке горе за подручје општине Ириг и са мерама и прописима за заштитну зону НП „Фрушка

гора“ утврђеним Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора, међу којима је следећа:

- Ограничава се уношење алохтоних врста које на основу стручне литературе нису инвазивне на простору Војводине;
- Ограничава се изградња нових индустријских и прерађивачких погона, као и туристичких и других садржаја који су потенцијални извори повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљењем, на удаљеност већу од 500 m од границе НП.

Архитектонске елементе усагласити са одредбама утврђеним Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“ и Просторним планом Општине Ириг.

Учешће зелених површина треба да буде најмање 30% површине предметног простора, односно на појединачним парцелама у свим зонама изградње, осим за парковске површине где зелене површине треба да преовлађују.

Озелењавање вршити у складу са циљевима заштите природних вредности Националног парка, очувања биодиверзитета и функционалности екосистема фрушкогорског подручја:

- Избор врста за потребе садње зеленила, чија је улога побољшање еколошких услова на предметном простору, треба да буде одређен у складу са педолошким, хидролошким и микроклиматским условима локалитета;
- Смањити негативне утицаје вештачких површина на микроклиматске карактеристике локалитета озелењавањем простора око објеката и засенчењем што већег дела вештачких/бетонских површина;
- Ради унапређења еколошких функција локалитета, планирати комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње, високо и ниско), смањивањем утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета;
- Озелењавање унутар предметног простора треба да фаворизује коришћење аутохтоних биљака, дрвенасте и жбунасте врсте, као и примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а по могућности, не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста, међу којима су: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis* spp.), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea* aggr.), звездан (*Symphytotrichum* spp.), фалопија (*Fallopia* sp.), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);
- Приликом планирања избора врста за озелењавање, претежно користити лишћаре, а примену четинарских врста ограничити на укупно 20 % од укупног садног потенцијала на интензивно одрживим зеленим површинама са наглашеном естетском наменом, док крошњама високих лишћара засенчити што већи проценат вештачких површина (нпр. паркинг простор, стазе, платое и сл.);
- Уз прометне саобраћајнице не планирати зелене појасеве који би привлачили животињске врсте и доводили по повећања морталитета њихових популација.

За потребе очувања заштићених и строго заштићених дивљих врста, применити решења осветљења предметног простора тако да осветљење буде функционално и у што већој мери да смањи негативно дејство осветљења на живи свет:

- На простору обухвата Плана није дозвољено емитовање покретни светлосних снопова и светлосних снопова усмерених према небу нити украсно осветљење спољних делова објеката изнад висине крошње дрвећа;
- Украсно осветљење објеката планирати у складу са интересима заштите фауне (одређени временски период осветљења, усмерени снопови, осветљење само карактеристичних делова, осветљење смањити на минимум током друге половине ноћи итд.);

- Ради смањења утицаја на ноћне врсте летећих животиња, за изворе ноћног осветљења изнад нивоа приземља (тераса, степеништа итд.) изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости;
- Код осветљења стаза и саобраћајница, светлосни снопови треба да буду усмерени према земљи (применити светлосна тела чије техничко решење спречава осветљење горњих делова крошње).

Све стаклене површине веће од 1 m² снабдевати налепницама са приказом „сенке“ птице грабљивице, чиме се смањује могућност судара птица са стаклом.

Очување природне вредности земљишта подразумева да се земљиште користи под условима и на начин којим се обезбеђује очување његових природних вредности, у складу са Законом о заштити земљишта („Службени гласник РС“, број 112/2015) и другим законима.

Заштиту земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно Закону о заштити земљишта („Службени гласник РС“, број 112/2015).

Уколико се у току радова наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.), а која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да то пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и да предузме мере њихове заштите од уништења, оштећивања или крађе.

Заштита вода остварује се предузимањем мера систематског и контролног праћења квалитета вода, смањивањем загађивања вода загађујућим материјама испод прописаних граничних вредности и предузимањем техничко-технолошких и других потребних мера за њихово пречишћавање, како би се спречило уношење у воде опасних, отпадних и других штетних материја, као и праћењем утицаја загађених вода на здравље људи, животињски и биљни свет и животну средину. Заштита вода обухвата и заштиту вода од утицаја прекограничног загађења, тако да се обезбеђује очување вода у целини.

Очувању водних ресурса у домену заштите вода од загађења односе се на забрану испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент, при чему квалитет пречишћеног еглуента мора задовољити прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предtretмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово дозвизање („Службени гласник РС“, број 67/2011, 48/2012 и 1/2016).

При формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице руководити се, одредбама Закона о јавним путевима, а уз водотоке Закона о водама.

Заштита ваздуха остварује се предузимањем мера систематског праћења квалитета ваздуха, смањењем концентрација загађујућих материја испод прописаних граничних вредности и предузимањем техничко-технолошких и других потребних мера за смањење емисије, те праћењем утицаја загађеног ваздуха на здравље људи и животну средину. Мере заштите ваздуха обезбеђују очување атмосфере у целини са свим њеним процесима и климатским обележјима. Очување квалитета ваздуха обезбеђује се применом Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, број 36/2009, 10/2013 и 26/2021 - др.закон) који се односи на предузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха које се односе на стационарне и покретне изворе загађивања.

Према Просторном плану општине Ириг **управљање отпадом** вршиће се према усвојеном Регионалном плану управљања отпадом (за општине Инђија, Ириг, Рума, Сремски Карловци, Шид, Стара Пазова и Пећинци), као и Локалном плану управљања отпадом на територији општине Ириг.

8.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Према условима Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица на простору у обухвату Плана нема евидентираних непокретних културних добара, евидентираних непокретности или непокретности под претходном заштитом, а нису констатовани ни археолошки локалитети. За предметни простор се примењују општи услови и мере заштите.

Услови и мере заштите у обухвату Плана

- Обавезно прибављање појединачних услова и мера заштите по сваком захтеву Инвеститора за изградњу за све инфраструктурне радове и интервенције које обухватају земљане радове и изградњу у простору обухвата Плана;
- Обавезан сталан археолошки надзор од стране стручне службе Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици приликом извођења земљаних радова на изградњи у обухвату Плана;
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;
- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;
- Обавезна пријава почетка земљаних радова Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ И ОБНОВЉИВИ ИЗВОРИ ЕНЕРГИЈЕ

Основне мере за унапређење енергетске ефикасности односе се на смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење и производњу енергије. Енергетски ефикасна градња подразумева изградњу објеката на начин да се обезбеди удобан и комфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије.

На подручју обухвата Плана препоручује се коришћење обновљивих облика енергије и подстицање градитеља и власника објеката да примене енергетски ефикасна решења и технологије у својим објектима ради смањења текућих трошкова.

Повећање енергетске ефикасности обезбедити са:

- подизањем уличног зеленила (смањује се загревања тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);
- пројектовањем и позиционирањем зграда према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објеката, подизањем зелених кровова, као компензација окупираном земљишту;
- коришћење топлотних пумпи у комбинацији са другим енергентима за производњу топлотне енергије (топлотне пумпе код ових система могу радити у режиму грејања зими, а у режиму хлађења у току лета тако да се постиже угодна и равномерна клима током читаве године);
- коришћењем алтернативних обновљивих извора енергије и централизованих система грејања и хлађења.

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- максимално користити нове техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње и употребе објеката;
- користити потенцијал обновљивих извора енергије локације - енергију сунца, подземних вода и сл.;
- оријентацијом и функционалним концептом објекта максимално искористити сунчеву енергију за загревање објекта (оријентација према јужној, односно источној страни света),

груписати просторије сличних функција и сличних унутрашњих температура (нпр. помоћне просторије оријентисати према северу) и сл;

- пројектовати облик објекта којим се може обезбедити што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача објекта у односу на климатске факторе и намену зграде;
- обезбедити максимално коришћење природног осветљења, као и коришћење пасивних добитака топлотне енергије зими, односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем;
- оптимализовати величину прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;
- зеленилом и другим мерама заштитити делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу (на јужној и западној страни садити листопадно дрвеће, а на северној зимзелено);
- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- користити систем природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буду што мањи;
- при пројектовању термотехничких система предвидети елементе система грејања, климатизације и вентилације са високим степеном корисности;
- системе централног грејања пројектовати и изводити тако да се омогући централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање;
- употребљавати енергетски ефикасна расветна тела.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Инвеститори изградње/реконструкције објекта су дужни да грејну инсталацију сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом опреме уређајима за регулацију и/или мерење предате топлотне енергије. Нова и ревитализована постројења за производњу електричне и/или топлотне енергије, системи за пренос електричне енергије, дистрибуцију електричне и топлотне енергије и транспорт и дистрибуцију природног гаса морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности, а у зависности од врсте и снаге тих постројења, односно величине система.

Мере за даље побољшавање енергетских карактеристика објекта не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравано коришћење простора.

10. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

10.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

10.1.1. Мере у току изградње појединачних објеката

Изградња објекта и извођење радова, односно уређење простора у обухвату Плана може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине.

Такође, коришћење планираних садржаја мора се одвијати на такав начин да се максимално умање потенцијални негативни утицаји на природне вредности, ваздух, воду и земљиште, на становништво и свеукупне услове живота у непосредном окружењу.

Током извођења радова на припреми терена, изградњи и реконструкцији објекта потребно је планирати и применити следеће мере заштите:

- вршити редовно квашење запрашених површина и спречити расипање грађевинског материјала током транспорта;
- утврдити обавезу санације земљишта, у случају изливања уља и горива током рада грађевинских машина и механизације;
- отпадни материјал који настане у процесу изградње (комунални отпад, грађевински материјал и метални отпад, пластика, папир, старе гуме и сл.) прописно сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену и одобрену локацију;
- материјал из ископа одвозити на унапред дефинисану локацију, за коју је прибављена сагласност надлежног органа;
- транспорт ископаног материјала вршити возилима која поседују прописане кошеве и систем заштите од просипања материјала;
- применити опште и посебне санитарне мере и услове предвиђене законом и другим прописима којима се уређују послови санитарног надзора, као и прибављене услове/сагласности надлежних органа и организација.

10.1.2. Мере заштите природних ресурса

Мере заштите ваздуха

Заштита ваздуха ће се обезбедити кроз примену следећих мера:

- Применити Закон о заштити ваздуха и пратећа подзаконска акта;
- Спроводити одговарајуће мере заштите, односно инсталирати опрему и извести одговарајућа техничка и технолошка решења, којима се обезбеђује да емисија загађујућих материја у ваздуху задовољава прописане граничне вредности;
- Коришћење еколошких енергената (електрична енергија, соларна енергија, енергија ветра, биомаса, геотермална енергија) за грејање;
- Дефинисање и других мера заштите квалитета ваздуха кроз поступак процене утицаја на животну средину.

Мере заштите вода

У циљу заштите вода (површинских и подземних) успостављају се следеће мере заштите:

- Забрањено је испуштање отпадних вода у површинске и подземне воде које прелазе граничне вредности емисије-квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у планирани канализациони систем насеља односно крајњи реципијент;
- Забрањено је испуштање отпадних вода које су прекомерно термички загађене;
- Вршити прихват зауљених отпадних вода преко сепаратора уља и масти;
- Вршити биохемијско и механичко испитивање параметара квалитета отпадних вода;
- Обавезно очување квалитета површинских и подземних вода у складу са захтеваном класом;
- Забрана неконтролисаног каптирања извора без обзира на издашност;
- Забрана неадекватног каптирања и експлоатације термоминералних вода - у циљу заштите формирати зоне санитарне заштите издани термоминералних вода (елиминација појединих активности по зонама);
- Контрола квалитета воде за пиће (физичко-хемијски и микробиолошки стандарди) од стране стручних служби на локалном нивоу;
- Приликом непосредне реализације пројекта изградње водопривредних и других објеката и захвата у коришћењу водних ресурса или коришћењу водних система обавезна је израда студије о процени утицаја на животну средину, а пре свега са становишта: процене ризика од свих врста и степена загађења вода и тла и процене и прогнозе потребне количине воде као основног чиниоца опстанка живота у постојећим екосистемима, у зонама утицаја;

- Санација и ревитализација објеката и опреме водовodne инфраструктуре и изградња нових објеката у складу са санитарно-техничким условима изградње и уређења;
- Решавање снабдевања становништва водом у обухвату Плана упоредо са решавањем питања одвођења и третмана отпадних вода;
- Забрана трајног депоновања отпада на целом подручју обухвата Плана због потенцијалног посредног загађивања подземних вода.

Мере заштите земљишта

Заштита земљишта најуже је повезана са заштитом ваздуха и воде јер се многи од загађивача преко падавина, нагиба и пукотина у тлу и сл. преносе из вода у земљиште.

Посебни услови и мере у функцији заштите земљишта су:

- применити биоразградиве материјале у зимском периоду за одржавање паркинга, улица и манипулативних платоа;
- примењивати мере којима се спречава расипање и развејавање прашкастих материја и отпада по околини, приликом манипулисања или привременог чувања:
 - У случају изливања опасних материја (гориво, машинско уље и сл.), загађени слој земљишта мора се отклонити и исти ставити у амбалажу која се може празнити само на, за ту сврху, предвиђеној локацији. На месту акцидента нанети нови, незагађени слој земљишта;
 - забрана стихијског одлагања отпада на територији обухвата Плана и санација неуређених одлагалишта отпада-дивљих депонија, у циљу заштите земљишта.

Заштиту земљишта од потенцијалне деградације обезбедити адекватним одвођењем отпадних вода, као и предузимањем превентивних мера при претакању или претовару материја које имају загађујући карактер.

Привредна друштва, друга правна лица и предузетници који у обављају делатности утичу или могу утицати на квалитет земљишта дужни су да обезбеде техничке мере за спречавање испуштања загађујућих, штетних и опасних материја у земљиште, прате утицај своје делатности на квалитет земљишта, обезбеде друге мере заштите у складу са Законом о заштити земљишта и другим законима.

Власник или корисник земљишта или постројења чија делатност, односно активност може да буде узрок загађења и деградације земљишта, дужан је да пре почетка обављања активности изврши испитивање квалитета земљишта.

Забрањено је испуштање и одлагање загађујућих, штетних и опасних материја и отпадних вода на површину земљишта и у земљиште. Особине земљишта могу да се мењају само у циљу побољшања квалитета, у складу са његовом наменом.

10.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Приоритетну меру у циљу заштите живота и здравља људи на територији обухвата Плана представља одрживо управљање природним вредностима и заштитом животне средине.

Мере заштите живота и здравља сваког појединца проистичу из Закона о здравственој заштити којим је дефинисано да се друштвена брига за здравље становништва остварује на нивоу Републике, аутономне покрајине, општине, односно града, послодавца и појединца.

Активности и мере којима се, у складу са овим Законом, у оквиру друштвене бригае за здравље обезбеђује здравствена заштита обухватају:

- очување и унапређење здравља, откривање и сузбијање фактора ризика за настанак обољења, стицање знања и навика о здравом начину живота;
- спречавање, сузбијање и рано откривање болести;
- правовремену дијагностику, благовремено лечење, рехабилитацију оболелих и повређених;

- информације које су становништву или појединцу потребне за одговорно поступање и за остваривање права на здравље.

Кроз наведене активности, а захваљујући спровођењу мера пореске и економске политике на републичком, покрајинском и локалном нивоу, којима се подстиче развој навика о здравом начину живота, обезбеђује се адекватна друштвена брига о здрављу становништва.

У циљу одговарајуће друштвене бриге о здрављу становништва, дефинисано је да се на нивоу републичких програма у области заштите здравља од загађене животне средине дефинишу мере заштите и превентиве од:

- штетних утицаја проузрокованих опасним материјама у ваздуху, води и земљишту,
- одлагања отпадних материја,
- опасних хемикалија,
- извора јонизујућих и нејонизујућих зрачења,
- буке и вибрација.

Такође, као мера заштите живота и здравља људи дефинисана је и неопходност вршења систематских испитивања животних намирница, предмета опште употребе, минералних вода за пиће, воде за пиће и других вода које служе за производњу и прераду животних намирница и санитарно-хигијенске и рекреативне потребе, ради утврђивања њихове здравствене и хигијенске исправности и прописаног квалитета (мониторинг).

Осим редовних мера за заштиту живота и здравља људи, дефинисаних овим Законом, на територији Републике и јединица локалних самоуправа неопходно је дефинисати и мере заштите у случају ванредних ситуација и пожара.

Санитарни услови

Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 125/2004) одређени су објекти који су под санитарним надзором и то су између осталог објекти у којима се обављају следеће делатности: здравствена; промет животних намирница и предмета опште употребе; јавног снабдевања становништва водом за пиће; угоститељска; пружања услуга одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела и немедицинских естетских интервенција којима се нарушава интегритет коже; социјална заштита; васпитно-образовне; културе, физичке културе, спорта и рекреације; јавног саобраћаја.

Општи услови који важе за све објекте под санитарним надзором дефинисани су Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 47/2006).

Посебни услови

Посебни услови дефинисани су у условима добијеним за потребе израде Плана од стране Покрајинског секретаријата за здравство.

Објекти за промет животних намирница и предмета опште употребе не могу бити лоцирани поред отворених канала, као ни у близини других објеката који могу штетно утицати на хигијенске услове у објекту, односно хигијенску исправност производа у њима, као и на местима где би правац дувања главних ветрова могао штетно утицати на хигијенске услове у објекту или његовој околини. Објекти се лоцирају на местима где је обезбеђена снабдевеност енергетским изворима, континуирано снабдевање хигијенски исправном водом за пиће, као и одвођење отпадних вода и других отпадних материјала.

Ближи услови за ове објекте регулисани су Правилником о санитарно - хигијенским условима за објекте у којима се обавља производња и промет животних намирница и предмета опште употребе („Службени гласник РС“, бр. 6/97 и 52/97), као и Законом о безбедности хране („Службени гласник РС“, бр. 41/09 и 17/19) и Правилника који проистичу из њега: Правилником о општим и посебним условима хигијене хране у било којој фази производње, прераде и промета („Службени гласник РС“, бр. 72/10 и 62/18) и Правилником о условима хигијене хране („Службени гласник РС“, број 73/10).

Законом о туризму („Службени гласник РС“, број 17/2019) су јасно дефинисане различите категорије угоститељских објеката за смештај, пружање услуга исхране и пића и кетеринг објекат, а детаљнији услови у односу на врсту објекта одређени су Правилником о начину пружања угоститељских услуга у покретном објекту и о минималним техничким, санитарно-хигијенским и здравственим условима које мора да испуњава покретни објекат у којем се пружају угоститељске услуге („Службени гласник РС“, број 41/10) и Правилником о минималним техничким и санитарно-хигијенским условима за уређење и опремање угоститељских објеката („Службени гласник РС“, број 41/10) и Правилником о условима и начину обављања угоститељске делатности, начину пружања угоститељских услуга, разврставању угоститељских објеката и минимално техничким условима за уређење и опремање угоститељских објеката („Службени гласник РС“, број 48/12).

Правилником о посебним санитарним условима које морају да испуне објекти у којима се пружају услуге одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела („Службени гласник РС“, број 8/19) дефинисана су правила за ову врсту делатности.

За изградњу и реконструкцију објеката у којима ће се обављати здравствена делатност обавезно је претходно прибављање санитарне сагласности на идејни пројекат, а затим за исте те објекте и прибављање санитарне сагласности за коришћење објекта, пре почетка обављања делатности у објекту.

11. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

11.1. ЕЛЕМЕНТАРНЕ НЕПОГОДЕ

Заштита од елементарних непогода подразумева планирање простора у односу на могуће природне и друге појаве које могу да угрозе здравље и животе људи или да проузрокују штету већег обима на простору за који се План ради, као и прописивање мера заштите за спречавање елементарних непогода или ублажавање њиховог дејства.

Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама установљене су обавезе, мере и начини деловања, проглашавања и управљања у ванредним ситуацијама.

Подручје обухваћено Планом може бити угрожено од: земљотреса; метеоролошких појава: атмосферских падавина (киша, град, снег), ветрова, атмосферског пражњења; пожара; клизишта.

Према подацима Републичког сеизмолошког завода, на карти сеизмичког хазарда за повратни период од 475 година, у обухвату Плана је утврђен VII-VIII степен сеизмичког интензитета према Европској макросеизмичкој скали (ЕМС-98). У односу на структуру тј. тип објекта дефинисане су класе повредивости, односно очекиване деформације. За VII степен сматра се да ће се у смислу интензитета и очекиваних последица манифестовати „силан земљотрес“, а за VIII степен „штетан земљотрес“.

Мере заштите од земљотреса подразумевају правилан избор локације за градњу објеката, примену одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др., као и строго поштовање и примену важећих грађевинско техничких прописа за изградњу објеката на сеизмичком подручју. При пројектовању и утврђивању врсте материјала за изградњу или реконструкцију објеката обавезно је уважити могуће ефекте за наведене степене сеизмичког интензитета према ЕМС-98, како би се максимално предупредила могућа оштећења објеката под сеизмичким дејством. Мере заштите од земљотреса обезбедиће се и поштовањем регулационих и грађевинских линија, односно, прописане минималне ширине саобраћајних коридора и минималне међусобне удаљености објеката, како би се обезбедили слободни пролази у случају зарушавања.

Одвођење сувишних атмосферских вода предвиђа се преко атмосферске канализације.

У оквиру обухвата Плана не налазе се метеоролошке станице државне мреже, хидролошке станице површинских вода, нити хидролошке станице подземних вода.

Појава града је најчешћа у периоду од априла до септембра. Заштиту од града обезбеђују лансирне (противградне) станице са којих се током сезоне одбране од града испаљују противградне ракете.

Најчесталији ветрови на посматраном подручју дувају из источног односно југоисточног правца (кошава) и северозападног правца. Најчешћи ветрови имају истовремено и највеће средње брзине које се крећу у дијапазону од 1,7 m/s до 3,2 m/s. Основне мере заштите од ветра су дендролошке мере које су планиране као ветрозаштитни појасеви уз саобраћајнице.

Заштита објеката од атмосферског пражњења обезбеђује се извођењем громобранске инсталације у складу са одговарајућом законском регулативом.

Настајање пожара, који могу попримити карактер елементарне непогоде, не може се искључити без обзира на све мере безбедности које се предузимају на плану заштите. Планирани објекти морају имати адекватно изведене инсталације за заштиту објеката од пожара и атмосферског пражњења, у складу са Законом о заштити од пожара и правилницима који уређују заштиту од пожара.

Заштита од пожара се обезбеђује:

- поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија;
- дефинисањем изворишта за снабдевање водом и обезбеђивањем капацитета насељске водоводне мреже, односно довољне количине воде за ефикасно гашење пожара;
- градњом саобраћајница према датим правилима (потребне минималне ширине, минимални радијуси кривина и сл.);
- обезбеђивањем услова за рад ватрогасне службе (приступних путева и пролаза за ватрогасна возила);
- поштовањем прописа при пројектовању и градњи објеката (безбедносни појасеви између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, као и сигурносна удаљеност између објеката),

у складу са Законом о заштити од пожара, правилницима и важећим техничким прописима који уређују ову област.

Такође, неопходно је да надлежни орган у процедури издавања локацијских услова, за објекте који су обухваћени Планом, прибави посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија од Министарства унутрашњих послова (Управе и Одељења у саставу Сектора за ванредне ситуације).

На приказаној зони потенцијалног клизишта на графичком приказу-лист бр.9. Заштита природних добара, непокретних културних добара и животне средине“ (ако није евидентирано), могућа је градња уз претходно испитивање геомеханике тла, односно неопходно је извршити примењена инжењерскогеолошка-геотехничка истраживања у циљу евидентирања клизишта.

На деловима територије где су евидентирана клизишта, забрањује се свака градња објеката или било каква активност која би у случајевима трусног померања тла могла да допринесе увећању штетних ефеката.

Санирање активних клизишта и спречавање појава нових извршиће се применом техничких и биолошких мера, и то:

- спречавањем продирања атмосферских и проточних вода кроз одређене геолошке слојеве, односно кроз постојеће клизне равни,
- одвођењем вода из водоносних слојева у паду у зони клизних равни, односно каптирањем свих вода које потхрањују клизишта,
- изградњом потпорних зидова, дренажних објеката и дренажних система на већим потезима појава клизишта,
- пошумљавањем угрожених подручја врстама са разгранатим кореновим системом.

11.2. АКЦИДЕНТНЕ СИТУАЦИЈЕ/ТЕХНИЧКО ТЕХНОЛОШКИ УДЕСИ

Према подацима Министарства заштите животне средине на простору обухвата Плана нема евидентираних севесо постројења/комплекса.

11.3. РАТНА ДЕЈСТВА/ОДБРАНА

Према условима Министарства одбране, добијеним за потребу израде Просторног плана општине Ириг, део простора који је у обухвату Плана (улични коридор) се налази у зони контролисане изградње око комплекса специјалне намене. За изградњу у овој зони неопходна је претходна сагласност Министарства одбране.

У случају непосредне ратне опасности и у рату, све мере цивилне заштите (заштита људи и материјалних добара, померање становништва, збрињавање становништва и др.) спроводиће се у складу са Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“, број 87/18) и прописима који регулишу ову област. У случају ратних разарања и других несрећа, привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту.

Као други заштитни објекти користе се подрумске просторије и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара. Приликом изградње и/или реконструкције објекта, препорука је да се над подрумским просторијама или просторијама приземља (ако објекат нема изграђен подрум) гради ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

Центар за разминирање нема потпуне податке о прецизним локацијама на којима је дејствовано током НАТО бомбардовања 1999. године, али не искључује могућност постојања ЕОР у обухвату Плана, услед чињенице да база података није потпуна и да се континуираним процесом допуњује сазнањем нових чињеница о постојању ЕОР.

Према одредби Правилника о заштити на раду при извођењу грађевинских радова, када се земљани радови изводе на старим ратним поприштима, пре почетка радова проверава се постојање неексплодираних пројектила и других опасних предмета и материја. Члановима 113. и 114. Закона о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама, дефинисан је појам прекршаја за физичко и правно лице, као и прекршајне казне, односно предвиђена је обавеза да се казни лице које о откривеном ЕОР не обавести најближу полицијску станицу, или оперативни центар 112, не обележи видљивим знаком, или не обезбеди место где се налазе ЕОР док не дођу овлашћена лица.

12. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

Пристапачност јесте резултат примене техничких стандарда у планирању, пројектовању, грађењу, реконструкцији, доградњи и адаптацији објекта и јавних површина помоћу којих се свим људима, без обзира на њихове физичке, сензорне и интелектуалне карактеристике или године старости, осигурава несметан приступ, кретање, коришћење услуга, боравак и рад.

Приликом планирања, пројектовања и изградње саобраћајних површина (колских и пешачких површина) као и прилаза до објекта, неопходно је обезбедити услове за несметано кретање особама са инвалидитетом, деци и старим особама, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15).

У том контексту треба предвидети пешачке стазе са рампама (одговарајућег нагиба и ширине) на местима денивелације између разних категорија саобраћајних површина.

Поред ових мера, приликом израде одговарајуће пројектно техничке документације за објекте намењене за јавно коришћење, треба предвидети уобичајене мере за заштиту инвалидних лица у самом објекту, као што су прилагођавање улазне партије и омогућавање несметане комуникације унутар објекта.

13. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Планом су дефинисани услови за прикључење планираних садржаја на саобраћајну и комуналну инфраструктуру: водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску мрежу, гасоводну мрежу и електронску комуникациону мрежу. Поред тога, прикључци на јавну комуналну мрежу се обавезно изводе према техничким условима и уз прибављену сагласност предузећа надлежног за одређену комуналну инфраструктуру.

За потребе издавања локацијских услова у поступку прибављања грађевинске дозволе, неопходно је обезбедити минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, односно обезбедити прикључке на ону комуналну инфраструктуру која је неопходна за оптимално функционисање планираних садржаја и уређених површина.

За све грађевинске парцеле у обухвату Плана потребно је минимално обезбедити:

- приступ на јавну саобраћајну површину;
- прикључење на јавну електроенергетску дистрибутивну мрежу по условима надлежне електродистрибуције, или снабдевање енергијом из сопственог извора (агрегат, обновљиви извор енергије);
- прикључење на јавну водоводну мрежу у складу са условима надлежног комуналног предузећа, односно дистрибутера, или снабдевање водом из сопственог извора (бушени бунар);
- прикључење на канализациону мрежу у складу са условима надлежног комуналног предузећа, односно могућност евакуације отпадних вода у водонепропусне септичке јаме као прелазно решење до прикључења на канализациону мрежу.

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- При пројектовању конструкције објекта високоградње обавезно се придржавати норматива и стандарда за пројектовање и извођење зграда и других грађевинских објеката у сеизмичким подручјима.
- У зони потенцијалног клизишта (ако није евидентирано) могућа је градња уз претходно испитивање геомеханике тла, односно неопходно је извршити примењена инжењерскогеолошка-геотехничка истраживања у циљу евидентирања клизишта. На деловима територије где су евидентирана клизишта, забрањује се свака градња објеката или било каква активност која би у случајевима трусног померања тла могла да допринесе увећању штетних ефеката;
- За потребе пројектовања и изградње објеката у оквиру обухвата Плана, а ради дефинисања инжењерскогеолошких-геотехничких услова изградње и/или санације, као и других карактеристика геолошке средине, обавезно извршити примењена инжењерскогеолошка-геотехничка истраживања;
- Спроводити све мере и услове заштите природних створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009-др. закон, 72/2009-др. закон, 43/2011-УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018-др. закон и 94/2024-др. закон);
- У циљу заштите археолошког наслеђа обавезно је прибављање појединачних услова и мера заштите од Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица по сваком захтеву инвеститора за изградњу за све инфраструктурне радове и интервенције које обухватају земљане радове и изградњу у оквиру обухвата Плана;
- Обавезан је сталан археолошки надзор од стране стручне службе Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица приликом извођења земљаних радова на изградњи у оквиру обухвата Плана;

- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици 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;
- Уколико се у току радова наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.), а која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да то пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и да предузме мере њихове заштите од уништења, оштећивања или крађе;
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара;
- Јавне површине и објекти јавне намене, односно објекти за јавно коришћење морају се пројектовати и градити у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15);
- Објекат високоградње у зависности од врсте и намене мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства;
- За објекте са делатностима које су под санитарним надзором (објекти дефинисани чланом 8. Закона о санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 125/2004): здравствена делатност, промет животињских намирница и предмета опште употребе, јавно снабдевање становништва водом за пиће, угоститељска делатност, пружање услуга одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела и немедицинских естетских интервенција, којима се нарушава интегритет коже, социјална заштита, васпитно-образовна делатност, као и делатности културе, физичке културе, спорта и рекреације и јавног саобраћаја) важе општи услови дефинисани Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 47/2006);
- При изградњи и опремању јавних дечијих игралишта обезбедити захтеве дефинисане Правилником о безбедности дечијих игралишта („Службени гласник РС“, број 41/2019), за заштиту здравља и безбедности који се односе на потребне површине и опрему за јавна дечја игралишта;
- При грађењу вишепородичних стамбених објеката придржавати се Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС“, бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015). За остале објекте придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу;
- Породични стамбени објекат је објекат за становање са највише две стамбене јединице;
- Гараже градити у складу са Правилником о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Службени гласник РС“, број 31/2024);
- Грађевинска парцела по правилу има правилан облик правоугаоника или трапеза (обавезно тежити правилним облицима приликом парцелације/препарцелације);
- Грађевинска парцела испуњава услов за изградњу објеката планиране намене ако испуњава Планом прописане параметре који се односе на површину и ширину уличног фронта;
- Ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом, искључиво се односи на породично становање;
- Реконструкција и доградња постојећих објеката дозвољена је само ако је у складу са параметрима дефинисаних Планом;
- Изузетно, реконструкција и доградња може се дозволити и ако нису испуњени услови прописани овим Планом, ако се тиме обезбеђују основни минимални санитарно-хигијенски услови за живот (нпр. за купатило и санитарни чвор);
- Адаптација постојећих објеката може се дозволити у оквиру дефинисаних намена и других услова датих овим Планом;
- Постојећи, легално изграђени објекти, који су у супротности са наменом површина утврђеном овим Планом, могу се, до привођења простора планираној намени,

санирати, адаптирати и реконструисати у склопу постојећег габарита и волумена објекта, у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада;

- На свакој грађевинској парцели обезбедити простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Бетонирани простор за контејнере на парцели лоцирати тако да се омогући лак приступ комуналне службе, а у складу са условима заштите животне средине;
- За парцеле којима се приступ остварује преко колско-пешачких пролаза са веома великим нагибом коловоза, где је онемогућен прилаз возилима комуналне службе, неопходно је на приступачним местима (у улицама Радничкој, Гробљанској, Браће Петковић) обезбедити пунктове на којима ће власници парцела допремити отпад са својих парцела, према режиму одвожења смећа које одређује надлежно комунално предузеће. Ови пунктови нису планирани за постављање контејнера и канти за комунални отпад, већ искључиво за тренутно одлагање смећа из домаћинства којима није обезбеђена доступност комуналног возила, а све уз сагласност и на начин које утврди комунално предузеће надлежно за одвожење смећа.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРЕМА НАМЕНИ ПОВРШИНА

2.1. ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Врста и намена објеката који се могу градити на грађевинској парцели, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На грађевинској парцели намењеној породичном становању може се градити главни објекат као стамбени, стамбено-пословни/пословно-стамбени (односно стамбене и пословне намене у објекту се не условљава) и пословни објекат са делатношћу која не угрожава становање и под условом да су обезбеђени услови заштите животне средине.

Главни објекат може да се гради као слободностojeћи и двојни објекти.

Парцела породичног становања може да садржи максимално две стамбене и две пословне јединице, без обзира да ли се налазе у једном или у више објеката.

На једној грађевинској парцели, осим главног објекта, може се градити и други стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат под условом да је испоштован укупан број стамбених и пословних јединица на парцели и да су испуњени сви урбанистички услови прописани овим Планом за парцеле намењене породичном становању.

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могућа је изградња главног и више других објеката и у том случају је неопходна израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације и ради провере урбанистичко-архитектонских параметара и уклопљености у окружење.

За изградњу пословног објекта као главног објекта на парцели, као и у случајевима ако се грађевинска парцела у оквиру површина намењених породичном становању намењује само за пословање, неопходна израда Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације.

На парцели породичног становања могућа изградња помоћних објеката као што су летња кухиња, остава, гаража, надстрешница, вртно сенило, базен, спортско-рекреативни терен, потпорни зид, котларница, бунар, водонепропусна септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), ограда и сл.

Није дозвољена изградња економских објеката, производних и складишних објеката (осим одређених објеката занатства), нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања (као што су: ливнице, отпади, млинови, мешаоне сточне хране, силоси и слично).

Пословне делатности које се могу дозволити у оквиру стамбено-пословних и пословних објеката на површинама намењених породичном становању су из области трговине на мало, угоститељства, туризма и услужних делатности, као и производног и услужног занатства мањих капацитета, ако не угрожава становање и ако су обезбеђени услови заштите животне средине.

Трговина на велико, производне и складишне делатности у оквиру површина намењених породичном становању нису дозвољене, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања.

У заштитном појасу потока ширине 5,0 m од границе парцеле потока, није дозвољена изградња објеката нити постављање ограда, жардињера, односно било каквих вертикалних препрека, није дозвољена садња зеленила (високо и ниско растиње) осим травнатих површина.

Постојеће објекте затечене у заштитном појасу потока, неопходно уклонити и обезбедити проходност возилима ради одржавања потока, односно на тим објектима није дозвољено извођење било каквих радова (реконструкција, санација, адаптација, доградња).

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, минимална и максимална површина грађевинске парцеле

Услови за формирање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објект минимална ширина фронта парцеле је 12,0 m, а минимална површина парцеле је 300,0 m²;
- за двојни објект минимална ширина фронта парцеле је 22,0 m (2 x 11,0 m), минимална површина је 660,0 m² (2 x 330,0 m²);
- грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну саобраћајну површину.

Максимална величина парцеле се не ограничава.

На постојећој грађевинској парцели намењеној породичном становању, чија је површина мања од најмање површине утврђене овим Планом и чија је ширина мања од најмање ширине утврђене овим Планом (не мања од 150,0 m²), може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1 са максимално два стана, индекса заузетости парцеле до 40%.

Положај главног објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинску линију или се граде унутар површине ограничене грађевинским линијама.

Грађевинске линије приказане су на графичком приказу број 7б. Регулационо-нивелациони план и саобраћајна инфраструктура. Ако се у сутеренској етажи главног објекта планира гаража, грађевинска линија се повлачи на 5,0 m од регулационе линије. Положај објекта који за функционисање морају да имају слободне површине (објекти компатибилне намене чија је изградња дозвољена) дефинисаће се урбанистичким пројектом.

Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

Слободностојећи главни објект може да се гради у оквиру грађевинских линија приказаних на графичким приказима број 7а. Регулациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање и 7б. Регулационо-нивелациони план и саобраћајна инфраструктура, на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно источне) оријентације, на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно западне) оријентације.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта од других објеката (стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката) на истој грађевинској парцели и на суседним грађевинским парцелама не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом), односно међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Други објект (стамбени, стамбено-пословни или пословни објект) и помоћни објекти на грађевинској 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 објекти имају отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Такође, помоћни објекти на парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0 m ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m, ако објекти имају 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.

Базени могу да се граде на минимално 3,0 m од свих објеката.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Други стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат може да се гради у оквиру грађевинских линија приказаних на графичким приказима број 7а. Регулациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање и 7б. Регулационо-нивелациони план и саобраћајна инфраструктура, на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно источне) оријентације, на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно западне) оријентације.

Није дозвољена изградња наведених објеката на мањој удаљености од суседне парцеле од оне која је дефинисана као минимална удаљеност за главни објекат на предметној парцели.

Помоћни објекти се граде у оквиру грађевинских линија утврђених за изградњу главних и других објеката.

Изузетно, изградња помоћног објекта на заједничкој граници са суседом, односно на 0,0 m од заједничке границе парцеле, може се дозволити уз сагласност суседа, с тим да пад кровних равни мора бити ка сопственој парцели. За такве објекте важи да на фасади која се налази на граници са суседом, није дозвољено извођење никаквих отвора и нису дозвољени никакви испусти на објекту (укључујући и стрехе, окапнице...).

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

Уколико се у гаража изводи у оквиру приземља или сутерена главног објекта, грађевинска линија се повлачи на 5,0 m од регулационе линије.

Базени могу да се граде на минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Бетонске водонепропусне септичке јаме треба лоцирати иза главног објекта, на растојању мин. 3,0 m од свих објеката и од границе парцеле.

Потпорни зидови морају имати темеље дубине мин. 0,8 m. При изградњи потпорног зида урадити дренажу терена, а одвођење вишка воде регулисано одводити на околне зелене површине. Уз потпорне зидове посадити биљке које дренирају терен и које га хортикултурно оплемењују.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне, комбинација зидане (ограда може бити зидана до висине 0,9 m) и транспарентне или жива зелена ограда, с тим да максимална укупна висина ограде од коте тротоара износи 2,0 m (конкретна висина ограде утврдиће се у односу на висину постојећих ограда у улици, а нарочито на висину ограда у непосредном окружењу).

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до максималне висине 2,0 m.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

На свакој грађевинској парцели мора се, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе. Простор за контејнере треба лоцирати на погодном месту да се обезбеди неометана евакуација отпада са парцеле.

За парцеле којима се приступ остварује преко колско-пешачких пролаза са веома великим нагибом коловоза, где је онемогућен прилаз возила комуналне службе, неопходно је на приступачним местима (у улицама Радничкој, Гробљанској, Браће Петковић) обезбедити пунктове на којима ће власници парцела допремити отпад са својих парцела, према режиму одвожења смећа које одређује надлежно комунално предузеће.

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Индекс заузетости парцеле макс. 40%, индекс изграђености макс. 1,2.
Зеленило мин. 30% површине парцеле.

Највећа дозвољена спратност или висина објекта

Спратност главног објекта (стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат) је максимално П+1+Пк (Пс). Укупна висина објекта не може прећи 12,0 m.

Прекорачење те висине могуће је само за потребе формирања техничке етажне (система грејања и хлађења, система наводњавања, лифт кућица и других инфраструктурних елемената), као и за потребе формирања адекватног изласка (приступа) за одржавање и коришћење кровне терасе.

Максимална висина надзетка поткровне етажне је 1,60 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине.

Максимална површина повученог спрата је 2/3 површине објекта у основи. Грађевинска линија повученог спрата повлачи се на страни објекта према регулационој линији.

Спратност другог објекта (стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта) је максимално П+1 (приземље + спрат). Укупна висина објекта не може прећи 9,0 m.

Прекорачење те висине могуће је само за потребе формирања техничке етажне (система грејања и хлађења, система наводњавања, лифт кућица и других инфраструктурних елемената), као и за потребе формирања адекватног изласка (приступа) за одржавање и коришћење кровне терасе.

Помоћни објекат на парцели је максималне спратности П (приземље). Укупна висина објекта не може прећи 4,0 m.

Максимална висина потпорног зида је 1,5 m.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске (По) или сутеренске етажне (Су), ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота пода приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта (коти заштитног тротоара 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 виша од нулте коте (коте заштитног тротоара) највише 1/2 спратне висине од нулте коте;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота (кота заштитног тротоара) нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише 1/2 спратне висине.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру површина намењених породичном становању мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине минимум 3,0 m, односно у складу са потребама меродавног возила.

При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

Паркирање возила могуће планирати у оквиру главног објекта, у засебном помоћном објекту, гаражи или на отвореним паркинг површинама на парцели.

Паркирање возила се одвија по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, односно мин. једно паркинг место на 70 m² пословног простора, а све у складу са важећим прописима који одређују делатност уређују.

Такође, у оквиру парцеле мора се обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Димензије паркинг места на парцели: 2,5x5,0 m (управно), 2x5,5 m (подужно), односно 2,5x4,4 m (косо под углом 45°).

Грађевински елементи објеката и заштита суседних објеката

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) 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.

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,5 m од бочне границе парцеле уз коју се гради, односно, 2,5 m од друге бочне границе парцеле.

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 најмања ширина тротоара износи 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 пешачкој зони;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 2,0 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,0 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 1,0 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 m,
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

Отворене спољне степенице не смеју прелазити регулациону линију.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,0 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m. Степенице које савлађују висину преко 0,9 m изнад површине терена улазе у основни габарит објекта. Степенице које савлађују висину до 0,9 m не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

- стопе темеља и подрумски зидови до 0,15 m, до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,5 m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара до 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.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле.

Површинске воде се одводе са парцеле према насељској атмосферској канализационој мрежи. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Одвођење атмосферских вода са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи (код постојећих објеката), као и за објекте чије је растојање до другог објекта мање од 4,0 m, не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета 1,8 m, површине до 0,8 m².

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Није дозвољена изградња угаоних кула. Не дозвољава се постављање додатних елемената (лавова, лабудова, орлова и др.) на уличним оградама.

Фасаде објеката могу бити облагане свим врстама традиционалних и савремених материјала или малтерисане и бојене у пастелним тоновима. Боје обавезно ускладити са суседним објектима. Боја фасаде и крова не сме да одудара, односно да се истиче у односу на преовлађујуће боје простора.

Користити техничка решења којима се на најмању могућу меру смањује рефлексија сунчевог зрачења и промена микроклиматских услова, што подразумева искључење употребе разних рефлектујућих површина.

Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу – мора бити онемогућено пењање на ограду (избегавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Могућа је израда косог или равног крова. Коси кров може бити четвороводни, двоводни или кров са више кровних равни. Нагиб кровних равни извести у распону од 20° до 45°. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова.

Уколико се изводи раван кров, неопходно је извести адекватан завршни слој, а дозвољено је формирање кровних тераса и башта (зелених кровова).

Потпорне зидове класично градити од армираног бетона, бетона, камена, опеке или од монтажних елемената (на пр. зелени зидови од касета које се ређају једна изнад друге, а затим испуњавају земљом у које се саде биљке), а у зависности од статичког прорачуна притиска околног земљишта на њега. Заштиту потпорног зида од додатног притиска подземне воде и ерозивног деловања воде обезбедити применом дренажних мера. За потребе контролисаног одвођења вишка подземне воде иза потпорног зида урадити дренажу са остављањем отвора у зиду (на 2-3 m) или уздужном одводњом воде до шахта из система атмосферске канализације. Уз сам потпорни зид посадити биљке и хортикултурно га уредити са пузавицама и сл., како би се постигла још боља дренажа терена и визуелни ефекат потпорног зида.

Зелене површине у оквиру породичног становања

У оквиру породичног становања је потребно формирати врт и простор намењен мирном одмору или игри деце као функционалне зоне. Индивидуалне парцеле породичног становања је потребно оивичити високим и ниским листопадним врстама у зависности од расположивог простора, на тај начин ће се зелене површине породичног становања повезати са осталим зеленим површинама.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно - архитектонски елементи и мобилијар.

Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејзажом и општим условима средине (мора се узети у обзир и отпорност дрвећа према диму и штетним гасовима). Проценат озелењености индивидуалних парцела треба да буде најмање 30%.

Зелене површине пословних комплекса у оквиру површина намењених породичном становању

Зеленило треба формирати унутар пословних комплекса тако да заузима мин. 30% површине парцеле/комплекса. Специфична улога уређења овог типа зеленила јесте да становништву обезбеди осећај природног амбијента.

У окружењу пословних објеката простор је потребно уредити и озеленити у пејзажном стилу. При даљој детаљној разради окружења пословних објеката обавеза је да се поред естетске обрати пажња и на архитектонску, техничку и микроклиматску улогу зелених површина.

Дефинисањем простора вегетацијом биће могуће и маскирање одређених делова пословних објеката из естетских разлога, затим биће могуће обезбедити одређену изолацију, а такође и смањити аутомобилски бљесак, ублажити буку и усмерити саобраћај и пешаке.

Поред стварања засене, зеленило треба и да унапреди микроклиматске услове.

Избор биљних врста оријентисати на функционална и декоративна својства одређених врста. Засади треба да се карактеришу високом отпорношћу на температурне промене, гасове и прашину.

Избор врста треба да се своди на комбинацију лишћарских и четинарских врста дрвећа, али и шибља. При избору травњака потребно је користити смеше отпорне на гажење.

Правила за реконструкцију, санацију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Реконструкција, санација, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција и санација постојећих објеката може се дозволити ако је планирано извођење радова на објекту у складу са условима датим овим Планом;
- за изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених, пословних и других просторија; дозвољава се постављање мањих отвора површине до 0,8 m², који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, где је минимална висина парапета 1,8 m;
- доградња постојећег објекта може се дозволити у оквиру дефинисаних грађевинских линија, под условом да се испоштује максимално дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле и максимално дозвољена спратност, односно висина објекта и у складу са другим условима дефинисаним овим Планом; Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, не може се дозволити доградња постојећег објекта;
- адаптација постојећих објеката може се дозволити у оквиру дефинисаних намена и у складу са другим условима дефинисаним овим Планом;
- у заштитном појасу потока ширине 5,0 m од границе парцеле потока, није дозвољено извођење било каквих радова на постојећим објектима (реконструкција, санација, адаптација, доградња), планирано је њихово уклањање.

2.2. ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Врста и намена објеката који се могу градити на грађевинској парцели, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На грађевинској парцели намењеној вишепородичном становању може се градити главни објекат као вишепородични стамбени или вишепородични стамбено-пословни. У оквиру главног објекта део објекта може да се намени за пословни простор са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију – становање и под условом да су обезбеђени услови заштите животне средине.

Вишепородично становање може да се планира у виду слободностојећих објеката или у низу.

На грађевинској парцели, осим главног објекта, могу се градити и помоћни објекти (гараже, спортско-рекреативни терен, комунални објекти у функцији главног објекта – котларнице, трафостанице и слично) до прописаног максималног индекса заузетости, под условом да су испуњени сви урбанистички услови прописани овим Планом за површину намењену вишепородичном становању.

На површинама намењеним вишепородичном становању могуће је градити и уређивати и друге компатибилне намене: спортско-рекреативне садржаје и зелене површине.

Није дозвољена изградња пословних објеката (цео објекат намењен пословању), економских, производних и складишних објеката.

Пословне делатности које се могу дозволити у оквиру вишепородичног стамбено-пословног објекта су из области трговине на мало, угоститељства, туризма и услужних делатности.

У оквиру вишепородичног стамбено-пословног објекта нису дозвољене делатности из области трговине на велико, производне и складишне области, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања.

У заштитном појасу потока ширине 5,0 m од границе парцеле потока, није дозвољена изградња објекта нити постављање ограда, жардињера, односно било каквих вертикалних препрека, није дозвољена садња зеленила (високо и ниско растиње) осим травнатих површина.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, минимална и максимална површина грађевинске парцеле

Грађевинска парцела вишепородичног становања треба да има улични фронт мин. 20,0 m и површину парцеле мин 1.000,0 m².

Комплекс вишепородичног становања треба да има улични фронт мин. 30 m и површину парцеле мин 2.500,0 m². Комплекс подразумева изградњу више од једног главног објекта.

Грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну саобраћајну површину.

Положај главног објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Главни објекти на планираној површини намењеној вишепородичном становању се постављају предњом фасадом на грађевинску линију или се граде унутар површине ограничене грађевинским линијама.

Грађевинска линија у односу на регулацију се увлачи мин. 5,0 m.

Удаљеност од граница суседне парцеле је мин. 5,0 m уколико су задовољени услови међусобног размака објекта.

Међусобна удаљеност објекта

Удаљеност планираног вишепородичног стамбеног или вишепородичног стамбено-пословног објекта од других вишеспратних објекта, осим објекта у низу, не може бити мања од 10,0 m (основни габарит са испадом), уколико један од објекта има отворе главних просторија на наспрамној фасади и мин. 15,0 m (основни габарит са испадом), уколико оба објекта имају отворе главних просторија на наспрамним фасадама.

Удаљеност планираног вишепородичног стамбеног или вишепородичног стамбено-пословног објекта од других објекта не може бити мања од половине висине вишег објекта али не мање од 5,0 m, уколико један од објекта на наспрамној фасади има отворе главних просторија.

За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.

Помоћни објекти – гараже на парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели вишепородичног становања дозвољена је изградња помоћних објекта: гараже и комуналних објекта у функцији главног објекта – котларнице, трафостанице и слично. Гаража може да се гради у склопу главног објекта.

Изградњом објекта на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Ограђивање парцеле планираног вишепородичног становања се може вршити само живом зеленом оградом. Конкретна висина оgrade утврдиће се у односу на висину ограда у непосредном окружењу.

Сваки планирани вишепородични објект мора да има решен проблем смештаја контејнера за комунални отпад.

За један контејнер је потребно обезбедити површину 1,0 x 1,5 m. Уколико се постављају подземни контејнери, потребна површина је дефинисана одабраним типом контејнера.

Неопходно је испоштовати услове у смислу потребног броја контејнера у зависности од броја домаћинстава и удаљености од места становања.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Индекс заузетости парцеле макс. 50 %

Озелењене површине мин. 30 % површине парцеле.

Највећа дозвољена спратност или висина објекта

Макс. спратност објекта (вишепородични стамбени или вишепородични стамбено-пословни објект) је П+2+Пк (ПС); На парцелама уз улицу Луке Дејића спратност објекта може бити и виша, али не више од П+3+Пк (ПС).

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Максимална висина надзатка поткровне етаже је 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Укупна висина објекта не може прећи 16,0 m, код објекта спратности П+3+Пк (ПС) макс. висина објекта је 18,0 m. Прекорачење те висине могуће је само за потребе формирања техничке етаже (система грејања и хлађења, система наводњавања, лифт кућица и других инфраструктурних елемената), као и за потребе формирања адекватног изласка (приступа) за одржавање и коришћење кровне терасе.

Помоћни објект на парцели је максималне спратности П+0. Укупна висина објекта не може прећи 4,0 m.

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

- кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити виша од нулте коте (коте заштитног тротоара) највише 1/2 спратне висине од нулте коте;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота (кота заштитног тротоара) нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише 1/2 спратне висине.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Грађевинска парцела намењена вишепородичном становању мора имати обезбеђен приступ са јавне саобраћајне површине – улице.

За потребе приступа главним објектима, неопходно је обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5 m.

Приступ парцели - пролаз у дубину парцеле код изградње вишепородичних стамбених објекта у низу обезбедити кроз наткривени пролаз – пасаж ширине мин. 4,0 m и висине од 4,5 m, како би се обезбедио приступ ватрогасних возила, хитне помоћи и највећег очекиваног меродавног возила у функцији обављања одређених делатности у оквиру објекта на парцели.

При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

У оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити простор за паркирање возила за сопствене потребе, по правилу - једно паркинг или гаражно место на један стан, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи, односно минимум једно

паркинг место на сваких 70 m² корисне површине објекта пословне намене, као и у складу са важећим прописима за одређену намену/делатност.

Гаражни простор може бити у оквиру главног објекта (у сутерену или подруму) или у засебном помоћном објекту на парцели. Дозвољено је макс. 2 подземне етаже у свим објектима. Улаз у гаражу, обавезно планирати из дворишта.

Примена механичких гаражних система није дозвољена.

Колске рампе није могуће планирати директно уз регулацију, неопходно оставити простор у дужини једног возила, односно мин 5,0 m.

Такође, у оквиру грађевинске парцеле се мора обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Минималне димензије паркинг места и прилазног пута у зависности од начина паркирања у оквиру парцела су следеће:

- за подужно паркирање – димензије паркинг места су 2x5,5 m, ширина прилаза износи 3,5 m;
- за управно паркирање - димензије паркинг места су 2,5x5 m, ширина прилаза износи 5,5 m;
- за косо паркирање под углом 45 степени - димензије паркинг места су 2,5x4,4 m, ширина прилаза износи 2,7 m;

Паркинг за бицикле изводити са обезбеђивањем засебне површине минимално 0,6-0,7 m² по бициклу.

Грађевински елементи објекта и заштита суседних објекта

Испади на вишепородичним објектима (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- излози локала до 0,30 m по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 2,0 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,0 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 1,0 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 m,
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

Отворене спољне степенице не смеју прелазити регулациону линију.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако савлађују висину до 0,9 m. Степенице које савлађују висину преко 0,9 m изнад површине терена улазе у основни габарит објекта. Степенице које савлађују висину до 0,9 m не смеју ометати пролаз и друге функције комплекса.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

- стопе темеља и подрумски зидови до 0,15 m, до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,50 m;
- шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара до 1,00 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Површинске воде се одводе са парцеле према насељској атмосферској канализационој мрежи. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Није дозвољена изградња угаоних кула.

Фасаде објекта могу бити облагане свим врстама традиционалних и савремених материјала или малтерисане и бојене у пастелним тоновима. Боје обавезно ускладити са суседним објектима. Боја фасаде и крова не сме да одудара, односно да се истиче у односу на преовлађујуће боје простора.

Користити техничка решења којима се на најмању могућу меру смањује рефлексија сунчевог зрачења и промена микроклиматских услова, што подразумева искључење употребе разних рефлектујућих површина.

Све стаклене површине веће од 1 m² снабдевати налепницама са приказом „сенке“ птице грабљивице, чиме се смањује могућност судара птица са стаклом.

Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу – мора бити онемогућено пењање на ограду (избежавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Није дозвољено постављање клима уређаја на главну фасаду, осим унутар балкона/тераса.

Степенишни простори унутар објекта морају имати природно осветљење и могућност проветравања.

Могућа је израда косог или равног крова. Коси кров може бити четвороводни, двоводни или кров са више кровних равни. Нагиб кровних равни извести у распону од 20° до 45° у зависности од врсте кровног покривача. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова.

Уколико се изводи раван кров, неопходно је извести адекватан завршни слој, а дозвољено је формирање кровних тераса и башта (зелених кровова).

Зелене површине у оквиру вишепородичног становања

У оквиру планираних комплекса вишепородичног становања обезбедити просторе за миран одмор (клубе), дечија игралишта, травњак за игру и одмор, као и паркинг просторе и платое за контејнере. Зелене површине вишепородичног становања повезати са осталим зеленим површинама садњом група листопадног дрвећа и жбунастих врста.

Тамо где је то могуће, поставити по ободу линијско зеленило. Избор врста за заштитно зеленило је одређен биљногеографским, фитоценолошким и станишним условима и условима заштите природе. Потребно је изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене станишне услове, првенствено користити аутохтоне лишћарске врсте.

Све садржаје и пратећи материјал усмерити ка мирном одмору и рекреацији.

Проценат озелењености парцела/комплекса планираног вишепородичног становања треба да буде најмање 30%.

Правила за реконструкцију, санацију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Реконструкција и санација постојећих објеката може се дозволити ако је планирано извођење радова на објекту у складу са условима датим овим Планом.

Доградња постојећих објеката се дозвољава до дозвољених параметара утврђених овим Планом.

Адаптација постојећих објеката може се дозволити у оквиру дефинисаних намена и у складу са другим условима дефинисаним овим Планом.

У заштитном појасу потока ширине 5,0 m од границе парцеле потока, није дозвољено извођење било каквих радова на постојећим објектима (реконструкција, санација, адаптација, доградња), планирано је њихово уклањање.

2.3. ПОСЛОВНИ ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКИ САДРЖАЈИ

Врста и намена објеката и компатибилне намене објеката који се могу градити, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На грађевинској парцели намењеној пословним туристичко-угоститељским садржајима дозвољена је изградња само једног главног објекта - пословног објекта.

Пословни објекат може да се гради само као слободностојећи.

Пословне делатности које се могу дозволити у оквиру пословних објеката су из области угоститељства (пружање услуга смештаја, услуга исхране и пића), а дозвољена је и продаја сувенира. У оквиру пословног објекта (угоститељског објекта за пружање услуге смештаја) као пратећи садржаји дозвољени су садржаји одређених услужних делатности (фризерски салон, салон за маникир, педикир и сл.).

Није дозвољена изградња помоћних објеката, економских објеката, производних објеката и складишних објеката.

У оквиру пословног објекта није дозвољена трговина на велико, производне и складишне делатности, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет животне средине.

У заштитном појасу потока ширине 5,0 m од границе парцеле потока, није дозвољена изградња објеката нити постављање ограда, жардињера, односно било каквих вертикалних препрека, није дозвољена садња зеленила (високо и ниско растиње) осим травнатих површина.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Величина парцеле у зони пословања у функцији туризма и угоститељства мора бити довољна да прими све планиране садржаје основне намене, као и пратеће садржаје у склопу једне функционалне целине, уз обезбеђење дозвољеног индекса заузетости земљишта и индекса изграђености, при чему поједини комплекси могу бити на једној или више грађевинских парцела.

Површина грађевинске парцеле/комплекса хотела износи минимално 2000m², са ширином уличног фронта од минимално 25,0m.

Површина грађевинске парцеле осталих пословних туристичко-угоститељских садржаја је мин. 600 m², ширине уличног фронта од мин. 15,0m.

Површина грађевинске парцеле пословних угоститељских објеката је мин. 300 m², ширине уличног фронта од мин. 15,0m.

Грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну саобраћајну површину.

Положај главног објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Изградња на кат. парцелама број 336, 2916 и 2917 КО Врдник

Грађевинске линије су приказане на графичком графичким приказима број 7а. Регулациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање и 7б. Регулационо-нивелациони план и саобраћајна инфраструктура, мин. 5,0 m од регулационе линије улице, мин. 5,0 m од регулационе линије потока, а од бочних суседа 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 5,0 m, односно мин. 3,5 m од задње границе парцеле.

Изградња пословних туристичко-угоститељских објеката као компатибилних садржаја на парцелама породичног становања уз Радничку улицу

Грађевинске линије су приказане на графичком графичким приказима број 7а. Регулациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање и 7б. Регулационо-нивелациони план и саобраћајна инфраструктура, мин. 5,0 m од регулационе линије улице, а од бочних суседа 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0 m, односно мин. 3,0 m од задње границе парцеле.

Међусобна удаљеност објеката

На к.п. бр. 336 КО Врдник дозвољена је изградња само једног пословног објекта који се гради као слободностојећи и са свих страна је окружен јавним површинама - улични коридор и поток те нема објеката у односу на које би се утврђивала међусобна удаљеност.

Објекти на кат. парцелама број 2916 и 2917 КО Врдник могу се градити на међусобном размаку од мин. 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 5,0 m од границе бочног суседа, односно мин. 3,5 m од задње границе парцеле.

За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцелиИзградња на кат. парцели број 336, 2916 и 2917 КО Врдник

На парцели није дозвољена изградња других објеката.

Није дозвољено оградавање парцела.

На парцели је неопходно обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.

Изградња пословних туристичко-угоститељских објеката као компатибилних садржаја на парцелама породичног становања

На парцели није дозвољена изградња других објеката.

Дозвољено је оградавање парцеле.

Ограда може бити транспарентна, комбинација зидане (ограда може бити зидана до висине 0,9 m) и транспарентна или жива зелена ограда, с тим да максимална укупна висина ограде од коте тротоара износи 2,0 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградајује. Врата и капије на уличној огради се не могу отворати ван регулационе линије.

На парцели је неопходно обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Индекс заузетости грађевинске парцеле је 50%.

Озелењене површине треба да чине мин. 30 % површине парцеле, уз услов да партерно зеленило у директном контакту са тлом чини мин. 20% површине парцеле и да се у том случају раван кров озелени тако да са партерним зеленилом чини минимум 30% површине парцеле.

На кат. парцелама бр. 2916 и 2917 КО Врдник у оквиру подземне етаже дозвољена је заузетост грађевинске парцеле и до 80% како би се обезбедио простор за паркирање возила.

Највећа дозвољена спратност или висина објекта

Највећа дозвољена спратност објеката у зони пословања у функцији туризма и угоститељства зависи од њихове намене:

- за хотеле/хотелске комплексе на парцелама површине најмање 2000 m² макс. П+4+Пк (ПС) висина макс. 21,0 m;

- за остале главне објекте макс. П+2+Пк (ПС), висина макс. 14,0 m;

- на парцелама породичног становања на којима је пословање у функцији туризма и угоститељства комплатибилна намена, спратност главног објекта може бити макс. П+1+Пк (ПС), висина макс. 12,0 m;

- изузетно, на парцелама 2866/2, 2866/1, 2866/10, 2866/4 и 2866/6 породичног становања на којима је пословање у функцији туризма и угоститељства комплатибилна намена, орјентисаних на Радничку улицу у делу проширене регулације, спратност главног објекта може бити већа за једну етажу, односно макс. П+2+Пк (ПС), висина макс. 14,0 m;

Прекорачење максималне висине објекта могуће је само за потребе формирања техничке етаже (система грејања и хлађења, система наводњавања, лифт кућица и других инфраструктурних елемената), као и за потребе формирања адекватног изласка (приступа) за одржавање и коришћење кровне терасе.

Максимална површина повученог спрата је 2/3 површине објекта у основи. Грађевинска линија повученог спрата повлачи се на страни објекта према регулационој линији Радничке улице.

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За грађевинску парцелу намењену пословању колски прилаз мора бити мин. 3,0 m, односно у складу са потребама возила која се користе.

Паркирање возила решити на сопственој парцели, у оквиру подземне етаже или на паркинг површинама на отвореном.

За паркирање возила обезбедити по правилу мин. једно паркинг место на 70 m² пословног простора, односно у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују.

Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

Такође, у оквиру парцеле мора се обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Примена механичких гаражних система није дозвољена.

Колске рампе није могуће планирати директно уз регулацију, неопходно оставити простор у дужини једног возила, односно мин 5,0 m.

Минималне димензије паркинг места и прилазног пута у зависности од начина паркирања у оквиру парцела су следеће:

- за подужно паркирање – димензије паркинг места су 2x5,5 m, ширина прилаза износи 3,5 m;

- за управно паркирање - димензије паркинг места су 2,5x5 m, ширина прилаза износи 5,5 m;

- за косо паркирање под углом 45 степени - димензије паркинг места су 2,5x4,4 m, ширина прилаза износи 2,7 m;

Паркинг за бицикле изводити са обезбеђивањем засебне површине минимално 0,6-0,7 m² по бициклу.

Грађевински елементи објеката и заштита суседних објеката

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) 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.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 2,0 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,0 m,

- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 1,0 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 m,
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

Отворене спољне степенице не смеју прелазити регулациону линију.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако савлађују висину до 0,90 m.

Степенице које савлађују висину преко 0,9 m изнад површине терена улазе у основни габарит објекта. Степенице које савлађују висину до 0,9 m не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа.

Површинске воде се одводе са парцеле према насељској атмосферској канализационој мрежи. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Није дозвољена изградња угаоних кула.

Фасаде објеката могу бити облагане свим врстама традиционалних и савремених материјала или малтерисане и бојене у пастелним тоновима. Боје обавезно ускладити са суседним објектима. Боја фасаде и крова не сме да одудара, односно да се истиче у односу на преовлађујуће боје простора.

Користити техничка решења којима се на најмању могућу меру смањује рефлексија сунчевог зрачења и промена микроклиматских услова, што подразумева искључење употребе разних рефлектујућих површина.

Све стаклене површине веће од 1 m² снабдевати налепницама са приказом „сенке“ птице грабљивице, чиме се смањује могућност судара птица са стаклом.

Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу – мора бити онемогућено пењање на ограду (избегавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Могућа је израда косог или равног крова. Коси кров може бити четвороводни, двоводни или кров са више кровних равни. Нагиб кровних равни извести у распону од 20° до 45°. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова. Уколико се изводи раван кров, неопходно је извести адекватан завршни слој, а могуће је формирање кровних тераса и башта (зелених кровова).

Код суседних објеката исте спратности морају бити исте (или бар усклађене) висине венца и слемена, као и нагиб крова.

Предвидети места за клима уређаје у објекту и решење одвођења воде из климатуређаја. Препоручује уградња централних инсталација за климатизацију.

Зелене површине пословних туристичко-угоститељских објеката

Зеленило треба формирати унутар пословних комплекса тако да заузима мин. 30% површине парцеле/комплекса, уз услов да партерно зеленило у директном контакту са тлом чини мин. 20% површине парцеле и да се у том случају раван кров озелени тако да са партерним зеленилом чини минимум 30% површине парцеле.

У окружењу пословних објеката простор је потребно партерно уредити и озеленити.

При даљој детаљној разради окружења пословних објеката обавеза је да се поред естетске обрати пажња и на архитектонску, техничку и микроклиматску улогу зелених површина. Поред стварања засене, зеленило треба и да унапреди микроклиматске услове.

Избор биљних врста оријентисати на функционална и декоративна својства одређених врста. Засади треба да се карактеришу високом отпорношћу на температурне промене, гасове и прашину. Избор врста треба да се своди на комбинацију лишћарских и четинарских врста дрвећа, али и шибља. При избору травњака потребно је користити смеше отпорне на гажење.

Предметни простор потребно је партерно уредити и предвидети зелене површине у пејзажном стилу које је ће повећати естетски квалитет простора.

Правила за реконструкцију, санацију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Радови на постојећим објектима (реконструкција, санација, доградња и адаптација), могу се дозволити само ако су испуњени услови прописани овим Планом.

Уколико је међусобна удаљеност објеката мања од 5,0 m у случају реконструкције не могу се према суседном објекту постављати отвори пословних и других просторија. Изузетно се дозвољава постављање мањих отвора површине до 0,8 m² који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, где је минимална висина парапета 1,8 m.

Доградња објекта може се дозволити у оквиру дефинисаних грађевинских линија, под условом да се испоштује максимално дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле и максимално дозвољена спратност, односно висина објекта и у складу са другим условима дефинисаним овим Планом;

Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, односно позиција објекта не задовољава услове из овог Плана не може се дозволити доградња постојећег објекта.

Адаптација постојећих објеката може се дозволити у оквиру дефинисаних намена и у складу са другим условима дефинисаним овим Планом.

Постојећи легално изграђени објекти који су у супротности са наменом површина утврђеном овим Планом, до привођења простора планираној намени, могу се санирати, адаптирати и реконструисати у склопу постојећег габарита и волумена објекта, у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.

У заштитном појасу потока ширине 5,0 m од границе парцеле потока, није дозвољено извођење било каквих радова на постојећим објектима (реконструкција, санација, адаптација, доградња), планирано је њихово уклањање.

3. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Примењена инжењерскогеолошка-геотехничка истраживања обавезно се врше за потребе урбанистичког планирања, пројектовања и изградње грађевинских, рударских и других објеката ради дефинисања инжењерскогеолошких-геотехничких услова изградње и/или санације, као и других карактеристика геолошке средине.

Уз пројекат за грађевинску дозволу, зависно од врсте и класе објекта, прилаже се елаборат о геотехничким условима изградње, израђен према прописима о геолошким истраживањима. За подручје обухвата Плана нема детаљних података о инжењерско-геолошким истраживањима.

Насеље Врдник се налази на простору сремске лесне заравни, на подручју интензивног спирања и јаружења. У погледу геолошког састава заступљени су глиновито-кластични и карбонатни седименти (песак, глина, лапор, шљунак, пешчар, конгломерати, туфови). Са аспекта инжењерско-геолошких карактеристика, шири простор обухваћен Планом, представља изразито хетерогену средину са веома неједначеним

квантитативним и квалитативним учешћем и односима појединих чланова комплекса језерских наслага.

Према подацима из Плана генералне регулације насеља Врдник утврђено је да се простор обухваћен границом обухвата Плана налази у оквиру зоне потенцијалног клизишта.

У зони потенцијалног клизишта (ако није евидентирано) могућа је градња уз претходно испитивање геомеханике тла, односно неопходно је извршити примењена инжењерскогеолошка-геотехничка истраживања у циљу евидентирања клизишта. На деловима територије где су евидентирана клизишта, забрањује се свака градња објеката или било каква активност која би у случајевима трусног померања тла могла да допринесе увећању штетних ефеката.

Објекти морају бити пројектовани и изведени према свим условима противпожарне и сеизмичке заштите (VII-VIII степен сеизмичког интензитета према ЕМС-98), што подразумева примену одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др., као и строго поштовање и примену важећих законских прописа за пројектовање и градњу објеката у сеизмичким подручјима.

4. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА

Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације односно препарцелације

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела на основу пројекта препарцелације, на начин и под условима утврђеним у Плану.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, које се могу делити парцелацијом до минимума утврђеног применом правила о парцелацији или укрупнити препарцелацијом, а према планираној или постојећој изграђености, односно, планираној или постојећој намени грађевинске парцеле, на основу пројекта парцелације, под условима утврђеним у Плану.

Саставни део пројекта препарцелације, односно парцелације је и пројекат геодетског обележавања.

За све локације за које су овим Планом утврђене нове регулационе линије дефинисане постојећим и новоодређеним међним тачкама обавезна је израда пројекта парцелације/препарцелације ради формирања нових парцела површина јавне намене и површина остале намене, а све у складу са графичким приказом број 7а. Регулациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање, на коме су дефинисане регулационе линије постојећим и новоодређеним међним тачкама.

Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

Урбанистичким пројектом се дефинише урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње и уређења на одређеној локацији, у складу са правилима уређења и грађења дедифинисаним овим Планом, важећим прописима и прибављеним условима и подацима надлежних органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција.

Урбанистички пројекат као урбанистичко-архитектонска разрада локације, обавезно се ради за следеће локације:

- **парковска површина** (након спроведеног урбанистичко-архитектонског конкурса);
- за грађевинске парцеле породичног становања на којима се гради главни или други објекат који се састоји из више објеката или ако се парцела породичног становања намењује за чисто пословање;
- за грађевинске **комплексе вишепородичног становања** (за цео комплекс);

- за **пословно туристичко-угоститељске садржаје** у средишњем делу обухвата Плана уз Радничку улицу, осим за парцелу 2917 на којој је започета изградња пословног објекта (туристички апартмани са пратећим садржајима) према грађевинској дозволи број 004-351-2-70/2025 од 28.07.2025.год. уз претходно израђен Урбанистички пројекат.
- за пословно туристичко-угоститељске садржаје као **компатибилне садржаје** на грађевинским парцелама породичног становања уз Радничку и Фрушкогорску улицу;

Приликом израде урбанистичког пројекта за површину и објекте јавне намене (парковску површину), обухватом пројекта третирати јединствену целину заједно са планираном саобраћајницом. Регулацију планиране саобраћајнице, која парковску површину дели по дијагонали, могуће је прилагођавати и мењати кроз Урбанистички пројекат, уколико се такво решење покаже као оправдано и добијено кроз спроведени јавни конкурс.

Урбанистичко-архитектонска разрада комплекса вишепородичног становања подразумева целовит обухват стамбеног комплекса (за сваку од три планиране локације, две уз ул. Радничку и једна локација уз ул. Луке Дејића), а урбанистичким пројектом се унутар комплекса могу планирати засебне грађевинске парцеле.

Локације за које се обавезно расписује урбанистичко-архитектонски конкурс

Јавни урбанистичко-архитектонски конкурс неопходан за уређење парковске површине у централном делу простора обухваћеног планом уз Радничку улицу, а све у циљу постизања јединствене естетске и визуелне целине.

Након спроведеног конкурса, неопходна израда урбанистичког пројекта.

5. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА У ОКВИРУ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Нумерички показатељи заступљености одређених намена површина приказани су у табели са билансом површина, у поглављу I Правила уређења, у тачки 2. Детаљна намена површина и објеката и могућих компатибилних намена, у подтачки 2.8. Биланс планиране намене површина.

Укупна површина у оквиру границе обухвата Плана износи око 9,24 ha.

Становање заузима око 4,70 ha, односно 50,82% укупне површине у оквиру границе обухвата Плана, од чега породично становање око 3,71 ha, односно 40,13%, вишепородично становање око 0,99 ha, односно 10,69%,

Пословање у функцији туризма и угоститељства заузима око 2,25 ha, односно 24,38% укупне површине у оквиру границе обухвата Плана, од чега пословни туристичко-угоститељски садржаји заузимају око 0,45 ha, односно 4,87%, а пословни туристичко-угоститељски садржаји као компатибилна намена на парцелама породичног становања око 1,80 ha, односно 19,51%,

Зелене површине заузимају око 0,45 ha, односно 4,84% укупне површине у оквиру границе обухвата Плана.

Саобраћајне површине заузимају око 1,40 ha, односно 15,09% укупне површине у оквиру границе обухвата Плана,

Потоци/канал заузимају 0,45 ha, односно 4,87% укупне површине у оквиру границе обухвата Плана.

6. ПРИМЕНА ПЛАНА

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити:

- Пројектима парцелације, односно препарцелације за формирање будућих грађевинских парцела за изградњу према планираним наменама;
- Елаборатом геодетских радова за исправку граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац;
- Локацијским условима за пројектовање и изградњу објеката планиране намене и објеката и мреже инфраструктуре у поступку прибављања грађевинске дозволе и решења о одобрењу извођења радова за које се не издаје грађевинска дозвола;
- Урбанистичким пројектом урбанистичко архитектонске разраде за локације утврђене овим Планом;
- Јавним урбанистичко архитектонским конкурсима.