



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ИРИГ
ОПШТИНСКА УПРАВА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА ЗОНЕ КУЋА ЗА ОДМОР 5.13.
У КО ВРДНИК – ПОТЕЗ КОВАЧЕВАЦ**

- НАЦРТ ПЛАНА-



Д.О.О. ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И УСЛУГЕ
БАЧКА ТОПОЛА, МАРШАЛА ТИТА БР. 92
Тел: 024/715-980, e-mail: arhitop.doo@gmail.com
ПЈ – СУБОТИЦА, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 1
Тел: 024/520-057, e-mail: arhitopsu.doo@gmail.com

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

др Владимир Драгичевић, маст. инж. арх.



ДИРЕКТОР:

Саида Ћатиновић, дипл. инж. арх.



Број: Е-1/25 – ПДР

Ириг, децембар 2025. године

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА ЗОНЕ КУЋА ЗА ОДМОР 5.13.
У КО ВРДНИК – ПОТЕЗ КОВАЧЕВАЦ

НАЗИВ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ЗОНЕ КУЋА ЗА ОДМОР 5.13. У КО ВРДНИК – ПОТЕЗ КОВАЧЕВАЦ – НАЦРТ ПЛАНА
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	ОПШТИНА ИРИГ Служба за имовинско правне послове и урбанизам Општинске управе општине Ириг
ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ:	Тихомир Стојаковић
ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:	„АРХИТОП“ Д.О.О. ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И УСЛУГЕ БАЧКА ТОПОЛА, МАРШАЛА ТИТА БР. 92
ДИРЕКТОР:	Саида Ћатиповић, дипл. инж. арх.
БРОЈ ПРОЈЕКТА:	Е-1/25 – ПДР
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	др Владимир Драгичевић, маст. инж. арх.
СТРУЧНИ ТИМ:	др Владимир Драгичевић, маст.инж.арх. Саида Ћатиповић, дипл. инж. арх. Санда Ћатиповић, дипл. инж. арх. Јована Јарић Олуић, маст. инж. арх. Андраш Лукач маст. инж.арх. Радоња Дабетих маст. инж.арх.

САДРЖАЈ

А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

УВОД 1

ОПШТИ ДЕО 2

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ..... 2

1.1. ПРАВНИ ОСНОВ..... 2

1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ 3

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА..... 4

3. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА..... 6

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ..... 6

НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА..... 6

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА 6

ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА 6

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА 7

ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА 7

ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА 7

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ..... 7

ПОСЕБНО ВАЖНИ ДЕЛОВИ ПРИРОДЕ..... 8

НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА 8

ПЛАНСКИ ДЕО..... 9

І ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА 9

1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ ИЛИ ЗОНЕ. 9

2. ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА 9

2.1. ЗОНА ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА 9

2.2. ЗОНА КУЋА ЗА ОДМОР 10

2.5. БИЛАНС ПОВРШИНА 10

3. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ 10

4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ ... 11

4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ 11

4.2. ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ 11

4.3. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ..... 11

5. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ 12

6. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ 12

6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА..... 12

6.1.1. Услови за уређење саобраћајне инфраструктуре 12

6.1.2. Услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре 12

6.1.3. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру 13

6.2. ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА 13

6.2.1. Услови за уређење водоводне и канализационе инфраструктуре 13

6.2.2. Услови за изградњу водоводне и канализационе инфраструктуре..... 15

6.2.3. Услови за прикључење на ВОДОВОДну и канализациону инфраструктуру 17

6.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА..... 17

6.3.1. Услови за уређење електроенергетске инфраструктуре	17
6.3.3. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру	20
6.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	20
6.4.1. Услови за изградњу термоенергетске инфраструктуре	20
6.4.2. Услови за прикључење на термоенергетску инфраструктуру	22
6.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА (ЕК) ИНФРАСТРУКТУРА	22
6.5.1. Услови за изградњу ЕК инфраструктуре	23
6.5.3. Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру	24
6.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	24
6.6.1. Зелене површине у склопу површина јавне намене	24
6.6.2. Зелене и слободне површине ограниченог коришћења	25
6.6.3. Општи услови озелењавања и формирања нових зелених површина	25
7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА	26
7.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА	26
7.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА	26
8. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	29
9. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	31
9.1. Мере у току изградње појединачних објеката	31
9.2. Мере заштите природних ресурса	31
9.3. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ	33
10. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА	33
10.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА	33
10.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈЕ И ТЕХНИЧКО ТЕХНОЛОШКИХ УДЕСА	34
10.3. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ ДЕЈСТАВА	35
11. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ	35
12. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ	
II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	37
1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	37
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ КУЋА ЗА ОДМОР	38
4. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	43
5. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА	44
6. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА	44
7. ПРИМЕНА ПЛАНА	44

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

РЕДНИ БРОЈ	НАЗИВ ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА	РАЗМЕРА
Назив графичког прилога постојећег стања		
1.	Граница Плана са постојећом наменом површина	1:1000
Назив графичког прилога планских решења		
2.	Границе плана и подела простора на карактеристичне целине и зоне са планираном основном наменом површина	1:1000
3.	Планирана детаљна намена површина	1:1000
4.	Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, грађевинске линије, спратност објеката, саобраћајна инфраструктура са карактеристичним попречним профилима	1:1000
5.	План мреже и објеката инфраструктуре са синхрон планом	1:1000

A) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА ЗОНЕ КУЋА ЗА ОДМОР 5.13.
У КО ВРДНИК – ПОТЕЗ КОВАЧЕВАЦ

	 5000195348777	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА		Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	---	--	--

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број 20098074

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активан

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I USLUGE
ARHITOP DOO BAČKA TOPOLA

Скраћено пословно име ARHITOP DOO BAČKA TOPOLA

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина БАЧКА ТОПОЛА

Место БАЧКА ТОПОЛА

Улица Маршала Тита

Број и слово 92

Спрат, број стана и слово

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта arhitop.doo@gmail.com

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања 24.10.2005

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Дана 28.12.2021. године у 14:30:46 часова

Страна 1 од 3

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА ЗОНЕ КУЋА ЗА ОДМОР 5.13.
У КО ВРДНИК – ПОТЕЗ КОВАЧЕВАЦ

Порески Идентификациони Број (ПИБ)	104123909	
Подаци од значаја за правни промет Текући рачуни	160-0000000927525-43 265-2410310004340-73 205-0000000170831-46 160-0000000426854-11 840-0000025296763-20	
Подаци о статусу / оснивачком акту		
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статута	
	Датум важећег оснивачког акта	

Законски (статутарни) заступници		
Физичка лица		
1.	Име	Саида
	Презиме	Ћатиповић
	ЈМБГ	1901965825062
	Функција	Директор
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом

Чланови / Сувласници	
Подаци о члану	
Име и презиме	Саида Ћатиповић
ЈМБГ	1901965825062
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 500,00 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 21.286,45 RSD	24.10.2005
Удео	износ(%)
	100,000000000000

Основни капитал друштва
Новчани

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА ЗОНЕ КУЋА ЗА ОДМОР 5.13.
У КО ВРДНИК – ПОТЕЗ КОВАЧЕВАЦ

износ	датум
Уписан: 500,00 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од 21.286,45 RSD	24.10.2005

Огранци

1. Назив	ARHITOP DOO BAČKA TOPOLA - OGRANAK ARHITOP POSLOVNICA SUBOTICA
Шифра делатности	7112
Назив делатности	Инжењерске делатности и техничко саветовање
Адреса	
Општина	СУБОТИЦА
Место	СУБОТИЦА
Улица	БРАЋЕ ЈУГОВИЋА
Број и слово	9
Спрат, број стана и слово	/ /

Заступници

Физичка лица

1. Име	Саида	Презиме	Патиповић
ЈМБГ	1901965825062		
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		



Регистратор, Миладин Маглов



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Владимир М. Драгичевић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2608980800100

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1217 10



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумић
дипл. грађ. инж.

У Београду,
24. јуна 2010. године

Број: 02-12/2025-21256
Београд, 03.09.2025. године



На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025)
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

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

200 1217 10

**Одговорни урбаниста за руковођење изработом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 24.07.2026. године, као
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије



**Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије**

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА ЗОНЕ КУЋА ЗА ОДМОР 5.13.
У КО ВРДНИК – ПОТЕЗ КОВАЧЕВАЦ**

На основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019 и 47/2025), члан 27:

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је Нацрт Плана детаљне регулације дела зоне кућа за одмор 5.13. у КО Врдник – потез Ковачевац Паланка урађен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона, да је нацрт планског документа припремљен на основу званичних и релевантних података и подлога, као и да је нацрт планског документа усклађен са условима ималаца јавних овлашћења и са извештајем о обављеном раном јавном увиду, као и да је усклађен са планским документима ширег подручја.



Одговорни урбаниста:

др Владимир Драгичевић, маст. инж. арх.

Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

УВОД

Изради Плана детаљне регулације дела зоне кућа за одмор 5.13. у КО Врдник – потез Ковачевац (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела зоне кућа за одмор 5.13. у КО Врдник – потез Ковачевац („Службени лист општина Срема“, бр. 8/25). Саставни део Одлуке о изради Плана је Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације дела зоне кућа за одмор 5.13. у КО Врдник, које је донела Служба за имовинско правне послове и урбанизам Општинске управе општине Ириг, број 000182651 2025 08464 004 003 350 136 од дана 06.03.2025. године.

Носилац израде Плана је Служба за имовинско правне послове и урбанизам Општинске управе општине Ириг. Обрађивач Плана је „АРХИТОП“ Д.О.О. Предузеће за пројектовање, инжењеринг и услуге, Бачка Топола, Маршала Тита бр. 92

Циљ израде Плана је стварање планског основа за уређење и изградњу дела зоне кућа за одмор 5.13. и услова за изградњу компатибилних садржаја. Планирање, коришћење и заштита простора у обухвату Плана засниваће се на поставкама и могућностима датим Просторним планом општине Ириг и принципима заштите животне средине и одрживог коришћења подручја, заштите природних ресурса и добара, биодиверзитета читавог подручја, заштите здравља људи.

На основу чл. 45а Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), 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. Материјал за рани јавни увид Плана изложен је у току раног јавног увида у периоду од 10.09.2025. до 24.09.2025. године. У току трајања раног јавног увида Служби за имовинско правне послове и урбанизам није достављена ни једна писана примедба и сугестија на предметни План. Имаоцима јавних овлашћења, посебним организацијама, и другим институцијама које су овлашћене да утврђују услове за планирање и уређење простора упућени су захтеви за услове и доставу података за потребе израде Плана.

ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.1. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације дела зоне кућа за одмор 5.13. у КО Врдник – потез Ковачевац (у даљем тексту: План) представља Одлука о изради Плана детаљне регулације дела зоне кућа за одмор 5.13. у КО Врдник – потез Ковачевац („Службени лист општина Срема“, бр. 8/25). Саставни део Одлуке о изради Плана је Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације дела зоне кућа за одмор 5.13. у КО Врдник, које је донела Служба за имовинско правне послове и урбанизам Општинске управе општине Ириг, број 000182651 2025 08464 004 003 350 136 од дана 06.03.2025. године.

Начина, поступак израде и садржина Плана су дефинисани на основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), као и законски и подзаконски акти:

- Правилник садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019 и 47/2025);
- Правилник о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 105/20);
- Закон о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10-исправка, 14/16, 95/18-др. закон и 71/21);
- Закон о култури („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 13/16, 30/16-исправка, 6/20, 47/21 и 78/21);
- Закон о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11-др. закон, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон, 6/20 и 35/21-др. пропис);
- Закон о јавним службама („Службени гласник РС“, бр. 42/91, 71/94, 79/05-др. закон и 83/14-др. закон);
- Закон о експропријацији („Службени гласник РС“, бр. 53/95, 23/01-СУС, „Службени лист СРЈ“, број 16/01-СУС и „Службени гласник РС“ број 20/09 и 55/13-УС);
- Закон о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС“, бр. 62/06, 65/08-др. закон, 41/09, 112/15, 80/17 и 95/18-др. закон);
- Закон о пољопривреди и руралном развоју („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 10/13-др. закон, 101/16, 67/21-др. закон и 114/21);
- Закон о добробити животиња („Службени гласник РС“, број 41/09);
- Закон о дивљачи и ловству („Службени гласник РС“, број 18/10 и 95/18-др. закон);
- Закон о шумама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 89/15 и 95/18-др. закон);
- Закон о шумама („Службени гласник РС“ бр. 46/91, 83/92, 53/93-др. закон, 54/93, 60/93-исправка, 67/93-др. закон, 48/94-др. закон, 54/96, 101/05-др. закон, престао да важи осим одредби чл. 9. до 20.);
- Закон о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др. закон);
- Закон о водама („Службени гласник РС“, бр. 46/91, 53/93, 53/93-др. закон, 67/93-др. закон, 48/94-др. закон, 54/96, 101/05-др. закон, престао да важи осим одредаба чл. 81. до 96.);
- Закон о туризму („Службени гласник РС“, број 17/19);
- Закон о угоститељству („Службени гласник РС“, број 17/19);
- Закон о спорту („Службени гласник РС“, број 10/16);
- Закон о путевима („Службени гласник РС“, број 41/18 и 95/18-др. закон);
- Закон о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13-УС, 55/14, 96/15-др. закон, 9/16-УС, 24/18, 41/18, 41/18-др. закон, 87/18, 23/19 и 128/20-др. закон);

- Закона о превозу путника у друмском саобраћају („Службени гласник РС”, бр. 68/15, 41/18, 44/18-др. закон, 83/18, 31/19 и 9/20);
- Закон о енергетици („Службени гласник РС”, број 145/14, 95/18-др. закон и 40/21);
- Закон о енергетици („Службени гласник РС”, бр. 57/11, 80/11-исправка, 93/12 и 124/12, престао да важи осим одредаба члана 13. став 1. тачка 6) и став 2. у делу који се односи на тачку 6) и члан 14. став 2.);
- Закон о електронским комуникацијама („Службени гласник РС”, бр. 44/10, 60/13-УС, 62/14 и 95/18-др. закон);
- Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09-др. закон, 43/11-УС, 14/16, 76/18 и 95/18-др. закон);
- Закон о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 25/15 и 109/21);
- Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10);
- Закон о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09);
- Закон о заштити ваздуха („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 10/13 и 26/21-др. закон);
- Закон о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 96/21);
- Закон о заштити земљишта („Службени гласник РС”, број 112/15)
- Закон о здравственој заштити („Службени гласник РС”, бр. 25/19, осим одредбе члана 115. став 1. тачка 2) овог закона, која се примењује истеком 36 месеци од дана ступања на снагу овог закона);
- Закон о заштити од нејонизујућих зрачења („Службени гласник РС”, број 36/09);
- Закон о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18-др. закон);
- Закон о биоцидним производима („Службени гласник РС”, број 109/21);
- Закон о хемикалијама („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 92/11, 93/12 и 25/15);
- Закон о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника („Службени гласник РС”, број 104/09),
- Закон о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 87/18);
- Закон о одбрани („Службени гласник РС”, бр. 116/07, 88/09, 88/09-др. закон, 104/09-др. закон, 10/15 и 36/18);
- Закон о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18-др. закон);
- Закон о одбрани од града („Службени гласник РС”, број 54/15);
- Уредба о категоризацији државних путева („Службени гласник РС”, бр. 105/13, 119/13 и 93/15);
- Уредба о класификацији вода („Службени гласник РС”, број 5/68);
- Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);
- Уредба о еколошкој мрежи („Службени гласник РС”, број 102/10);
- Уредба о режимима заштите („Службени гласник РС”, број 31/12);
- Уредба о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врсте ограничења која се могу увести у заштитним зонама („Службени гласник РС”, број 34/13) и др.

1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

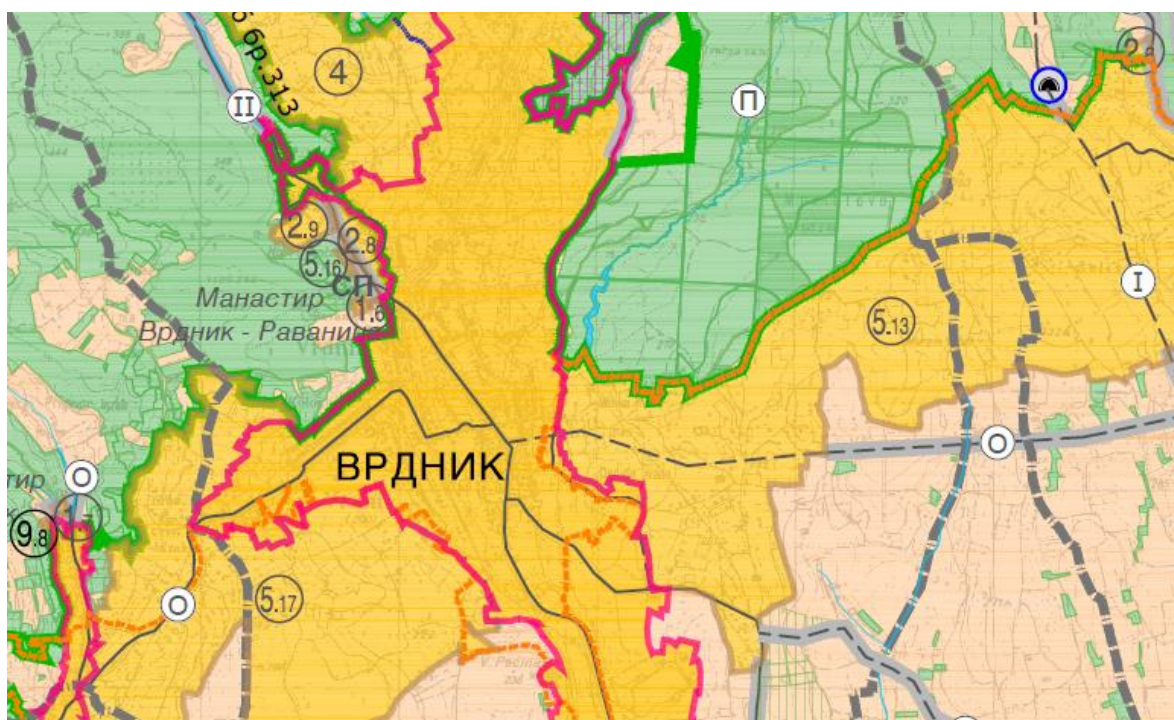
Плански основ за израду овог Плана представља Просторни план општине Ириг, „Службени лист општина Срема”, бр. 31/21, 38/21, 38/22 и 29/23 (у даљем тексту: Просторни план) којим је према Рефералној карти 4 „Карта спровођења” за посматрано подручје прописана је обавезна израда плана детаљне регулације.

У поглављу „V Имплементација”, текстуалног дела, тачка „1. Смернице за спровођење Плана”, поднаслов „1.2. Смернице за израду планова детаљне регулације”, дате су Смернице за израду плана детаљне регулације за зону кућа за одмор.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Услови и смернице од значаја за израду Плана дати су Просторним планом општине Ириг, „Службени лист општина Срема“, бр. 31/21, 38/21, 38/22 и 29/23 (у даљем тексту: Просторни план Општине Ириг).

Према Просторном плану општине Ириг подручје обухваћено Планом се налази у подручју за које се примењују правила уређења и грађења дефинисана тим Просторним планом. По намени, посматрано подручје је грађевинско земљиште изван грађевинског подручја - зона кућа за одмор „4“ (локација 5₁₃). Својим северним делом посматрано подручје се наслања на Национални парк „Фрушка гора“, а крајњим западним делом се наслања на грађевинско подручје насеља Врдник. У целости, подручје обухваћено овим Планом се налази у подручју „Фрушкогорског виногорја“, у КО Врдник.



1. Извод из ППО Ириг.

Северозападним делом посматрано подручје се наслања на заштићено подручје - Национални парк „Фрушка гора“ и то већим делом на површине под режимом заштите 2. степена, а мањим делом под режимом заштите 3. степена. У целости, посматрано подручје се налази у:

- граници заштитне зоне Националног парка „Фрушка гора“,
 - подручју од међународног значаја за очување биолошке разноврсности, у:
 - подручју од међународног значаја за биљке (ІРА),
 - подручју од међународног значаја за птице (ІВА),
 - одабраном подручју од међународног значаја за дневне лептире (РВА),
- а својим северним делом и у подручју од међународног значаја за очување биолошке разноврсности ЕМЕРАЛД мреже. У подручју обухвата Плана нема непокретних културних добара, евидентираних непокретности и добара под претходном заштитом.

Посматрано подручје се налази на сеизмичком подручју за 7 степен интензитета према ЕМС – 98.

У целости, посматрано подручје се налази у „Иришком винском подручју“.

Преко дела посматраног подручја прелази постојећи електроенергетски вод 35 kV.

За подручје зона кућа за одмор прописана је израда плана детаљне регулације.

ППО дефинише смернице за израду плана детаљне регулације за зону кућа за одмор:

- „За потребе дефинисања регулације јавних површина (приступног пута, потока и сл.), дефинисања површина компатибилних намена у оквиру зоне кућа за одмор, начина обезбеђења приступа грађевинској парцели, односно грађевинском комплексу, дефинисања начина опремања туристичком и другом инфраструктуром, дефинисања додатних мера за заштиту подручја, као и за потребе изградње објеката компатибилних намена, организовање нових садржаја или повећања постојећих капацитета, неопходна је израда плана детаљне регулације, према смерницама из Плана и у складу са условима прибављеним од надлежних завода за заштиту, од надлежних органа и других организација у чијој је надлежности издавање услова.“
- Израдом плана обезбедити услове за изградњу објеката за одмор и повремено становање (кућа за одмор). Минимална величина грађевинске парцеле намењене изградњи куће за одмор је 1000 m², а минимална ширина парцеле је 15 m.“
- Компатибилни садржаји, који се могу формирати у оквиру дефинисаних викенд зона кроз израду плана детаљне регулације су: винарије и туристичко-рекреативни комплекс (садржаји у функцији угоститељства, рекреације и активног туризма - излетнички, спортско-рекреативни, едукативни).
- Увођењем нових садржаја у зону кућа за одмор не сме се нарушити примарна намена „зона кућа за одмор“. У зонама кућа за одмор израдом планског докумената дефинисати коридоре јавних саобраћајних површина, минималне ширине од 8 m, у оквиру којих дефинисати начин инфраструктурног опремања за потребе планираних садржаја.
- При изради плана детаљне регулације обавезна је примена свих мера заштите дефинисаних Планом. Обавезно је извести примењена геолошка истраживања (инжењерскогеолошка-геотехничка и хидрогеолошка истраживања геолошке средине за потребе пројектовања и изградње објеката, заштите животне средине и природних добара и објеката геонаслеђа, санације и рекултивације терена), ради дефинисања инжењерскогеолошких-геотехничких услова изградње и/или санације, као и других карактеристика геолошке средине.“
- „Максимална спратност главних објеката је П+1+Пк (приземље + један спрат + поткровље). Изградња подрумских, сутеренских етажа је дозвољена само ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. При планирању објеката водити рачуна да се максимално испоштује конфигурација терена тј., пад терена треба да прати и каскадна изградња објеката. Препоручује се изградња кровова са косим кровним равнима које прате пад терена, али дозвољена је и изградња равних зелених кровова. Обезбедити минимално 40% слободних зелених површина.“
- За паркирање возила за сопствене потребе (за запослене и кориснике услуге) мора се, у складу са потребама, обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и друга очекивана возила у оквиру комплекса.“

ППО је дефинисао следеће смернице за израду плана детаљне регулације за саобраћајне капацитете:

- „Планиране капацитете“ „општинских путних праваца, потребно је осим у складу са основним Законом о планирању и изградњи, изградити и у складу са Законима и Прописима који ближе регулишу проблематику пројектовања и изградње саобраћајница. Осим резервације простора за коридоре путних капацитета“, „основне смернице за пројектовање и изградњу директно су везане за обезбеђивање одговарајућих геометријских елемената пута и путних објеката, као и за одговарајућа решења одводњавања, заштите животне средине и односа према комуналној и осталој инфраструктури (зоне укрштања и решења истих).“

- Пратећи садржаји за кориснике уз категорисане путеве (ДП и општинске) се могу пројектовати и градити у складу са законском и подзаконском регулативом из више области (екологија, заштита од пожара, планирање и изградња, опасне материје и др.), уз основни услов обезбеђења саобраћајно-техничких елемената прикључења (прегледност, проходност)."

3. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Границом обухвата плана су обухваћене следеће катастарске парцеле:

3621, 3622/1, 3622/2, 3623, 3680/1, 3680/2, 3629, 3631, 3628, 3637, 3638, 3639, 3641, 3598, 3572, 3573/1, 3573/2, 3574, 3575, 3576, 3577, 3578, 3579, 3580, 3581, 3582, 3568, 3570, 3571, 3567, 3566, 3563, 3564, 3565, 3558, 3557, 3555, 3556, 3554/3, 3551, 3550, 3549, 3515, 3516, 3517, 3518, 3519, 3520 и 3521. као и делови катастарских парцела: 3482, 7166 и 3588.

Предметна локација Плана се налази у катастарској општини Врдник.

Укупна површина подручја обухваћеног оквирном границом обухвата Плана износи око 12,21 ha.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Подручје обухваћено границом обухвата Плана обухваћено овим Планом је већим делом намењено за зону кућа за одмор, у оквиру које су планиране: површине за изградњу кућа за одмор, евентуално компатибилних намена дефинисане Просторним планом општине Ириг и приступних саобраћајница до планираних садржаја са условима за уређење и изградњу инфраструктурних мрежа и објеката.

Посматрано подручје се тренутно користи делом као зона кућа за одмор, а делом као пољопривредно земљиште у грађевинском подручју (грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља).

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Простор који се налази у обухвату (површине резервисане за изградњу кућа за одмор) је испресецан са некатегорисаном - атарском путном мрежом, без изграђених садржаја саобраћајне инфраструктуре.

ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

У контактном простору ван обухвата овог Плана, у западном делу, на граници са грађевинским подручјем насеља Врдник, налази се поток. Осим овог потока, у обухвату плана нити у непосредној близини нема других водотока.

Већ дужи низ година у летњем периоду долази до ситуације да виши делови Врдника више дана остају без водоснабдевања. Временом је ситуација све лошија, услед порасле потребе за водом због интензивне градње (нових потрошача) и повећане потрошње воде постојећих потрошача. У деловима мреже притисак је већи него што то дозвољава стање

постојећих цевовода како би потрошачи на вишим локацијама имали воде, што изазива честе кварове и велике губитке.

Постојећа водоводна мрежа је стара, није катастарски снимљена, чести су кварови, транзитни цевоводи су дотрајали и изграђени цевима ниског притиска, изражен је недостатак резервоарског простора и препумпних станица за савладавање висинске разлике зона водоснабдевања, планови развоја насеља се не усклађују са условима водоснабдевања, недовољна је пропусна моћ транзитног цевовода од фабрике воде до ц.с. „Борковац“ у Руми, смањен је капацитет изворишта водоснабдевања на локацији „Фишеров салаш“ и „Сава I“.

Канализација отпадних вода је изграђена само једним делом у насељу и још увек је у изградњи. У Врднику постоји постројење за пречишћавање отпадних вода, али исто већ дужи низ година није у функцији (отпадне воде се упуштају у реципијент без претходног пречишћавања). За прикупљање и евакуацију отпадних вода се користе септичке јаме ограниченог капацитета чиме се директно угрожава непосредна животна средина и подземље.

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

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Преко дела планског простора прелази траса планираног надземног 35 kV вода мреже дистрибутивног система електричне енергије.

ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

На простору обухвата Плана не постоји изграђена дистрибутивна гасоводна инфраструктура. Најближа изграђена гасоводна инфраструктура је за снабдевање насеља Врдник, дистрибутивна гасоводна инфраструктура притиска од 10-16 bar и МРС у насељу Врдник. Постојећа дистрибутивна гасоводна мрежа у контактном подручју обухвата Плана својим положајем и капацитетом пружа могућност даљег проширења и прикључења нових корисника природног гаса у викенд зони на радни притисак до 4 bar. За грејање постојећих објеката користе се електрична енергија, као и чврста и течна горива на индивидуалним ложиштима.

ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

У обухвату Плана, у коридору саобраћајнице планирана је подземна електронска комуникациона мрежа односно подземни оптички кабл.

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

На простору обухваћеном предложеном границом обухвата Плана налази се зона кућа за одмор са неколико кућа за одмор уз које се налазе неуређене зелене површине. На неизграђеним површинама присутне су и веће неуређене површине, један део је под чистињама док је остатак обрастао шибљем и средњим и високим лишћарима (самоникле и неплански сађене дрвенасте врсте).

ПОСЕБНО ВАЖНИ ДЕЛОВИ ПРИРОДЕ

Према Просторном плану општине Ириг подручје обухвата Плана се налази у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“, а северним делом посматрано подручје се наслања на режим заштите 3. степена Националног парка „Фрушка гора“ и подручје од међународног значаја за очување биолошке разноврсности Емералд мреже које делимично залази у северни део Плана.

НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

Према Просторном плану општине Ириг у подручју обухвата Плана нема регистрованих непокретних културних добара нити културних добара која уживају претходну заштиту.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке налазе, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.

ПЛАНСКИ ДЕО

I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

У складу са планским докумантом вишег реда – ППО Ириг, анализе постојећег стања и валоризације затечених просторно природних вредности, дефинисана су правила уређења за део зоне кућа за одмор 5.13. у КО Врдник – потез Ковачевац.

1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ ИЛИ ЗОНЕ

Концептуално и на основу намене површина из ППО Ириг, у обухвату се издвајају две карактеристичне зоне;

- површине за јавне намене и
- површине за остале намене.

Са обзиром на претежну намену, урбанистичке и друге показатеље издвојене су **две карактеристичне намене:**

- зона јавних саобраћајних површина;
- зона кућа за одмор.

Површине за јавне намене чини зона јавних саобраћајних површина. У оквиру зоне јавних саобраћајних површина дефинисани су коридори приступних саобраћајница и коридори колских прилаза парцелама.

Површине за остале намене чини зона кућа за одмор. У зони кућа за одмор је планирана површина за изградњу кућа за одмор различитих типова као и пратећих и компатибилних садржаја.

2. ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА

За простор зоне јавних саобраћајних површина и зона кућа за одмор важи директна примена односно спровођење овог Плана у складу са:

- урбанистичким правилима уређење;
- мерама заштите простора и
- правилима грађења.

2.1. ЗОНА ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

У склопу зоне јавних саобраћајних површина се налазе коридори приступних саобраћајница и коридори интерних приступних саобраћајница.

Коридори приступних саобраћајница су у склопу површине јавне намене у којим је утврђена (или се Планом утврђује) регулација и нивелација саобраћајне као и остале комуналне инфраструктуре и површине намењене за подизање зелених површина уз јавне саобраћајнице. Планом се дају услови за полагање, паралелно вођење и укрштање за исте и различите инфраструктурне инсталације, услови прикључења на инсталације као и услови за полагање инсталација у односу на дрвеће и шибље. У наведеним

коридорима се дају и услови за прикључење грађевинских парцела на јавне саобраћајне површине унутар њих.

Графичким прилозима Плана и елементима за обелажавање се дефинише проширење коридора приступних саобраћајница и услови за реконструкцију и доградњу постојећег коловоза приступних саобраћајница. Осим услова за прикључење грађевинских парцела на приступну саобраћајницу дају се услови и за прикључење интерних саобраћајница. Због специфичности терена и великих висинских разлика у циљу обезбеђења реализације свих потребних елемената унутар регулационих ширина приступних саобраћајница, неопходно је на где год је то потребно реализовати грађевинске конструкције - потпорне зидове.

Коридори интерних приступних саобраћајница

У оквиру обухвата Плана планирани су, осим приступних саобраћајница, и интерни колски прилази чија је функција везана за обезбеђење прилаза парцелама, тј. искључиво за приступ грађевинским парцелама.

2.2. ЗОНА КУЋА ЗА ОДМОР

Највећи део простора у обухвату плана је намењен зони кућа за одмор које се могу градити као индивидуалне, на засебним парцелама или као комплекси. У склопу ове намене могуће је реализовати и намене компатибилног карактера.

2.5. БИЛАНС ПОВРШИНА

Биланс детаљне намене површина за простор обухваћен планом је дат у следећој табели:

НАМЕНА ПОВРШИНА		Укупна површина:			
	Површина јавне намене	1ha	15a	47m²	1ha 15a 47m²
	- приступна јавна саобраћајница	1ha	10a	18m ²	1ha 10a 18m ²
	- интерна приступна саобраћајница	0ha	05a	29m ²	0ha 05a 29m ²
	Површине остале намене	11ha	05a	18m²	11ha 05a 19m²
	- зона кућа за одмор	11ha	05a	19m ²	11ha 05a 19m ²
	УКУПНО:	12ha 20a 66 m²			

3. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

У оквиру простора обухваћеног планом, дефинисане су јавне приступне саобраћајнице и интерне приступне саобраћајнице као површине јавне намене. За формирање ових површина јавне намене, одређене су следеће целе и делови парцела:

- целе парцеле: 3628, 3564, 3552;
- делови парцела: 7166, 3638, 3572, 3573/2, 3574, 3577, 3576, 3578, 3580, 3551, 3549 и 3515;

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 графички приказ у рефералним картама, као и важеће стање у Катастру непокретности Републичког геодетског завода у тренутку спровођења Плана.

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

4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ

Регулационе линије су дефинисане на графичком прилогу „4. „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, грађевинске линије, спратност објеката, саобраћајна инфраструктура са карактеристичним попречним профилима“. За потребе дефинисања новоформираних регулационих линија, коришћене су постојеће и новоформиране преломне тачке, дате у следећој табели:

Бр. тачке	Y	X	Бр. тачке	Y	X
1	7405951.03	4998402.25	23	7406466.87	4998482.83
2	7405976.28	4998421.66	24	7406505.16	4998499.55
3	7406171.68	4998375.38	25	7406511.09	4998501.10
4	7406218.11	4998375.11	26	7406527.45	4998505.29
5	7406260.88	4998375.82	27	7406559.76	4998522.52
6	7406263.79	4998375.87	28	7406590.22	4998533.71
7	7406281.39	4998377.83	29	7406616.93	4998547.46
8	7406301.26	4998381.90	30	7406643.33	4998557.90
9	7406311.50	4998383.50	31	7406694.59	4998577.46
10	7406322.65	4998386.46	32	7406732.32	4998593.04
11	7406345.06	4998389.32	33	7406734.96	4998591.31
12	7406350.73	4998390.04	34	7406733.63	4998580.18
13	7406366.97	4998392.74	35	7406732.80	4998541.01
14	7406371.35	4998393.73	36	7406732.80	4998540.18
15	7406397.22	4998403.10	37	7406733.30	4998533.68
16	7406416.08	4998415.38	38	7406733.90	4998495.53
17	7406426.10	4998425.14	39	7406733.93	4998495.31
18	7406431.59	4998430.47	40	7406736.40	4998480.45
19	7406446.89	4998453.66	41	7406739.57	4998443.27
20	7406452.58	4998462.28	42	7406738.30	4998430.16
21	7406459.17	4998457.74	43	7406734.96	4998420.90
22	7406465.27	4998466.50	44	7406727.87	4998407.64

4.2. ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Формирањем нових регулационих линија и преломних тачака дати су елементи за парцелацију и одвајање делова парцела потребних за нове површине јавне намене. Укрупњавањем делова парцела и постојећих парцела јавних коридора, формирају се нове парцеле приступних и интерних саобраћајница, у складу са графичким прилогом.

4.3. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Планом нивелације су дати нивелациони елементи и то:

- преломне тачке (коте) нивелете саобраћајница;
 - нагиби нивелете саобраћајница,
- којих се треба придржавати приликом израде техничко-пројектне документације.

5. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Правилима уређења су дефинисани урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене: коридора приступне саобраћајнице и интерних приступних саобраћајница. У оквиру тачке „6. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре са условима за прикључење и условима за уређење зелених и слободних површина“ дата су детаљна правила уређења за изградњу саобраћајне и комуналне инфраструктуре у оквиру ових површина. Положај саобраћајних површина дефинисан је графичким прилогом „4. Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, грађевинске линије, спратност објекта, саобраћајна инфраструктура са карактеристичним попречним профилима“.

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

6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

6.1.1. Услови за уређење саобраћајне инфраструктуре

Комплетан систем саобраћаја у викенд зони 5.13 ће су ослањати на приступну саобраћајницу која пролази средишњим делом простора, на коју се наслањају интерни колски прилази до парцела основних намена кућа за одмор и туристичким и спортским садржајима. Планирана приступна саобраћајница и интерни колски прилази, уз одговарајуће опремање, својим елементима и капацитетом ће омогућити брз, безбедан и комфоран приступ свим планираним садржајима у оквиру овог дела викенд зоне.

Систем саобраћајница је планиран тако да обезбеди квалитетно и функционално повезивање са преко сегмената приступне саобраћајнице на насељску саобраћајну мрежу Врдника. Планира се изградња приступних саобраћајница, колских прилаза које ће омогућити приступ туристичко-рекреативним садржајима и кућама за одмор.

Планским решењем се предвиђа формирање неопходних регулационих ширина коридора приступне саобраћајнице, минималне ширине 8 m, са имплементацијом минималних елемената попречног профила (коловоз, пешачке стазе), узимајућу у обзир геоморфолошке карактеристике терена (брдско-планински терен). Регулационе ширине коридора интерних колских прилаза су планиране са ширином од 6 m, са једностраним или двостраним пешачким стазама. Карактеристике и геометрија саобраћајница (максимални подужни нагиби на појединим сегментима $\max i_n \sim 16\%$) с обзиром на услове терена ће испунити све захтеве за доступност у свим условима, као и потребе за приступом ургентних возила.

Површине за стационарни саобраћај у оквиру јавних површина саобраћајница нису предвиђене, па ће се потребе за паркирањем решавати искључиво у оквиру осталих намена – површине унутар парцела. Изградњом пешачких стаза омогућиће се неометано и безбедно кретање свих корисника с обзиром на традицију немоторних кретања и садржаје који се разрађују.

6.1.2. Услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре

Реализација саобраћајне инфраструктуре ће се спроводити кроз израду идејних пројеката, пројеката за грађевинску дозволу и пројеката за извођење за све саобраћајне капацитете уз придржавање одредби:

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18-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, 9/16-УС, 24/18, 41/18, 41/18-др. закон, 87/18, 23/19 и 128/20-др. закон);
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11);
- Техничких прописа из области путног инжењеринга;
- SRPS-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

Приступне саобраћајнице

- приступне саобраћајнице изводити за двосмерни и једносмерни саобраћај, минимална ширина регулација уличног коридора је 8 m;
- саобраћајнице за двосмерни саобраћај градити са две траке 2 x 2,5 m или за једносмерни саобраћај са ширином 3,5 m;
- носивост коловозне конструкције за лак саобраћај (оптерећење од 60 kN по осовини);
- нагиб коловоза је једностран;
- пешачку стазу изводити са ширином мин. 1 m.

Интерне приступне саобраћајнице

Осим приступне саобраћајнице, у систему саобраћаја планирани су и интерни колски прилази чија је функција везана за обезбеђење прилаза парцелама. Ширине коловоза, као и диспозиција су утврђени на основу локалних услова.

При пројектовању и реализацији ових капацитета потребно је узети у обзир следеће просторно-пројектне основе:

- колске прилазе изводити искључиво за приступ грађевинским парцелама;
- ширина коридора регулација колског прилаза је 6 m;
- примена свих осталих услова реконструкције и изградње као и за све остале саобраћајнице у оквиру обухвата Плана (коловозна конструкција, услови одводњавања).

Стационарни саобраћај – паркинг површине

Површине за стационарање возила унутар регулација саобраћајница нису планиране, па ће се потребе за паркирањем решавати у оквиру парцела.

Димензије и врсту система паркирања је потребно прецизније и детаљније утврдити кроз израду техничке документације. Препоруке избора система паркирања се могу дефинисати кроз критеријуме максималне искоришћености простора (управно паркирање, под углом од 90°, са паркинг модулом од 5,0 (4,8) x 2,5 (2,3) m).

6.1.3. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру

Грађевинским парцелама обезбедити колски прилаз, односно прикључак на јавну саобраћајницу одговарајућих ширина (у складу са правилима дефинисаним у поглављу „II Правила грађења“, у тачкама „2. Правила грађења за зону кућа за одмор“, 3. Правила грађења за зону туризма и рекреације), уз сагласност управљача - јавног комуналног предузећа које је задужено за саобраћајнице у оквиру обухваћеног простора.

6.2. ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

6.2.1. Услови за уређење водоводне и канализационе инфраструктуре

Снабдевање водом предметног простора је планирано преко регионалног система водоснабдевања „Источни“ Срем, којим су обухваћене општине Рума и Ириг. Вода се транспортује из фабрике за прераду воде „Фишеров салаш“, са коте 81mНВ до коте 520

mHВ и објекта хидрометеоролошке станице „Краљеве столице“ на Иришком венцу преко 7 препумпних станица. Организовано снабдевање обезбеђује се са изворишта „Фишеров салаш“ и „Сава 1“ код Јарка и фабрике за прераду воде на „Фишеровом салашу“, путем транзитних цевовода и декундарне водоводне мреже по насељима.

Из објекта на „Борковцу“ у потпуности се напаја подсистем Ириг-Врдник (водоторањ са резервоарским простором и црпном станицом на коти 125 mАНВ). Потисни цевовод Ø300 mm пружа се ка северу, и грана се у разделном шахту на путу Рума-Врдник (кота 160 mАНВ), где се одвајају иришки и врднички вод. Систем је веома разуђен и велике су висинске разлике од места са којег се вода шаље, па до крајњих корисника. Стога у систему постоји 7 подстанција за препумпавање воде у Иригу и викенд зони на Иришком венцу, и 5 подстанција у насељу Врдник са викенд зонама. Висинске разлике прелазе и 100 m, што изискује притисак у мрежи од преко 10 бара. Високи притисци изазивају честе кварове на мрежи и прекиде у водоснабдевању, посебно узевши у обзир да је водоводна мрежа и у Иригу и у Врднику, стара и дотрајала, и изведена од цеви ниског притиска. Реконструисана црпна станица Борковац, у овом тренутку свакодневно испоручује 60 до 70 l/s потрошачима у Иригу, Врднику и викенд зонама, и једва покрива потрошњу у летњем периоду.

Врднички крак долази до бустер станице на локацији код предузећа „Лола“ на коти 170 mАНВ, која снабдева све подстанице за подизање притиска у Врднику као и резервоар изнад насеља и подстанице:

- „Термал“,
- „Мирко Лаћарац“,
- „Гробље“, и
- „Липовац“,

Бустер станица „Лола“ директно је повезана на доводни цевовод Ø200 mm, а одатле се гранају два потиса, Ø200 mm ка резервоару „Колонија“, и вод Ø150 mm ка Врднику. Оба цевовода су искоришћена као прикључни, тако да се губи њихова основна функција.

Стање система је изузетно лоше, виши делови насеља Врдник у периоду од више дана остају без водоснабдевања а све услед повећане потрошње постојећих корисника као и интензивне градње односно појаве нових. Део мреже је грађен неплански, од водоводног материјала неодговарајућег квалитета што отежава одржавање водоводне мреже.

У оквиру простора обухваћеног овим Планом нема постојеће водоводне мреже, а услови за повезивање ће се стећи тек након свеобухватног побољшавања система водоснабдевања на нивоу целог насеља, како је и приказано у претходном тексту. До тада, снабдевање водом у оквиру рубних предела насеља и атару, као и тамо где нема могућности за снабдевање водом преко водоводне мреже, биће решено индивидуално, путем бушених бунара или изградњом укопаних резервоара за воду одговарајућих капацитета. Посебну пажњу посветити избору места за бушење, као и регулисању зоне око бунара и објеката у мрежи, а све у складу са Законом о водама.

У будућем периоду потребно је обезбедити континуитет снабдевања постојећих потеса и зона које су у функцији становања, кућа за одмор и постојећих капацитета у насељу Врдник.

За одређене делове (део Улице Мирослава Антића) у насељу Врдник су урађени пројекти инфраструктурног опремања, који су коришћени у дефинисању услова надлежног ЈП „Водовод“ из Руме, број 2041/1 од 20.10.2025.

Водоводна мрежа се простире од дела Улице Мирка Лаћарца, односно у близини места укрштања са Улицом Бриловом на катастарској парцели 1275 КО Врдник где је планирано и повезивање новопроектване водоводне мреже са постојећом. Траса даље наставља дуж

дела Брилове улице и дела Улице Мирослава Антића. Траса већим делом прати границе парцеле и завршава у делу Улице Мирослава Антића у близини катастарске парцеле 3551 КО Врдник. Предвиђени материјал водоводне цеви је ПЕХД 100, SDR17 (S-8), за радне притиске од 10, 16 и 20 bar, пречника 90mm. Такође, предвиђен је водоводни шахт димензија 2,5x2,5m са уређајем за повишење притиска како би се осигурало стабилно снабдевање водом у зони повишених захтева за притиском.

Планирано је да се ГРАВИТАЦИОНИ ЦЕВОВОД простире од парцеле 3551 КО Врдник у делу Улице Мирослава Антића, дуж границе катастарске парцеле 7166 до дела улице Мирослава Антића у близини катастарске парцеле 3621 КО Врдник, односно канала Моринтово (Јеремиш) где се наставља потисни цевовод. ПОТИСНИ ЦЕВОВОД почиње од дела Улице Мирослава Антића у близини катастарске парцеле 3621 КО Врдник, односно канала Моринтово (Јеремиш) на завршетку гравитационог цевовода одакле се потисни цевовод простире до спајања Брилове улице и Улице Мирослава Антића у близини катастарске парцеле 152 КО Врдник, где је планирано уливање у планирану канализациону мрежу.

Системи фекалне канализације треба да прикупе и одведу ван територије све отпадне воде формиране при употреби и коришћењу. Предвиђено је да у оквиру насеља сва домаћинства и привредни субјекти буду прикључени на канализациони систем са постројењем за третман отпадних вода које се генеришу само у оквиру насеља. Систем за сакупљање отпадних вода обухватиће примарну и секундарну канализациону мрежу са припадајућим објектима.

Под системом за одвођење отпадних вода подразумевају се и главни одводни колектори, са одговарајућим објектима, којима се сакупљене отпадне воде доводе до постројења за пречишћавање. Пре упуштања отпадних вода у реципијент предвиђа се њихово пречишћавање на централним уређајима за пречишћавање отпадних вода, а за насеље Врдник је планирана изградња индивидуалног ППОВ. До момента изградње канализационог система, проблем одвођења отпадних вода решавати изградњом потребног броја водонепропусних септичких јама, које ће се периодично празнити аутоцистернама, ангажовањем надлежне комуналне организације, а садржај одвозити на депонију. Јаме ће се повезати на канализациони систем насеља, када исти буде изведен.

Канализација атмосферских вода 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, са уливима у најближе канале путем уређених испуста који су осигурани од ерозије и који не залазе у протицајни профил канала/потока. Поменуте воде треба одвести са асфалтних површина (платоа, саобраћајница, тротоара, паркинг простора) гравитационо и са кровова олуцима слободним падом. За одвођење атмосферских вода предвиђа се изградња кишне канализације, а најједноставније је одвођење атмосферских вода у путне јаркове или риголе поред саобраћајница. Атмосферску канализацију конципирати за меродавне услове (временски пресек, урбанизованост простора, рачунска киша, итд.), а етапно реализовати тако да се изграђено рационално уклапа у будуће решење. Крајњи реципијент за прихват ових вода је поток Угоре.

6.2.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ВОДОВОДНЕ И КАНАЛИЗАЦИОНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

- Изградња комуналне инфраструктуре треба да се врши између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зелени појас;
- Пролазак испод саобраћајница и укрштање са осталим уличним инсталацијама обезбедити челичном заштитном цеви, односно према рангу пута и условима путне привреде;
- Радови на пројектовању и изградњи водоводног система морају се извести у складу са Законским актима и уз сагласност надлежних органа у склопу обједињене процедуре;
- Квалитет цевног материјала за водоводну мрежу који ће бити уграђен, треба да буде такав да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у

- току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације;
- Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1 m. Монтажу цевовода извршити према пројекту са свим фазонским комадима и арматуром. Након монтаже извршити испитивање цевовода на пробни притисак. Пре пуштања у експлоатацију, извршити испирање и дезинфекцију цевовода. Шахте за смештај арматуре и фазонских комада урадити на за то потребним местима од бетона МБ 30, на основу статичког прорачуна. Приликом паралелног вођења цевовода или његовог укрштања са постојећим објектима инфраструктурних мрежа поштовати међусобна хоризонтална и вертикална одстојања;
 - Трасе ровова за полагање водоводне инсталације се постављају тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре; минимално растојање од других инсталација је 1,2 m, изузетак се врши у зонама где није могуће испуњење услова, али тако да не сме угрожавати стабилност осталих објеката (мин. 0,5 m).
 - Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објеката износи 1 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.
 - Минимална дубина изнад водоводних цеви износи 1 m мерено од горње ивице цеви, а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.
 - Водоводне инсталације се постављају изнад инсталација фекалне канализације на одстојању мин. 2 DN.
 - На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин. 1 m са сваке стране.
 - На траси предвидети постављање довољног броја надземних противпожарних хидраната.
 - Приликом реализације водовода придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење и одржавање мреже.
 - По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже извршити катастарско снимање изграђене мреже, а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација.
 - Санитарно-фекалне отпадне воде и технолошке отпадне воде могу се испуштати у градску (насељску) канализациону мрежу, а потом одвести на централни ППОВ. Условe и сагласност за прикључење прибавити од надлежног ЈКП.
 - Сви објекти за сакупљање и третман атмосферских и отпадних вода морају бити водонепропусни и заштићени од продирања у подземне издани и хаваријског изливања.
 - До изградње јавне канализације, санитарно-фекалне отпадне воде се могу упуштати у водонепропусне септичке јаме, без упијајућег бунара, уз одговарајући предтретман, које ће се периодично празнити, ангажовањем надлежног комуналног предузећа. Изградњу водонепропусних септичких јама вршити према следећим условима:
 - да су приступачне за возило - аутоцистерну које ће их празнити,
 - да су коморе изграђене у виду водонепропусних посуда (на бази PVC, PE и слично)
 - да су удаљене од свих објеката и међа према суседима најмање 3 m,
 - да се лако могу преоријентисати на јавну канализациону мрежу након њене изградње,
 - да буду удаљене од бунара најмање 8 m.
 - Атмосферске воде, чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, околне површине, риголе и др., путем уређених испуста који су осигурани од ерозије. На месту улива атмосферских вода из јавне атмосферске канализације у поток предвидети уливне грађевине које својим габаритом не залазе у протицајни профил потока и не нарушавају стабилност обале. Испред улива атмосферских вода у поток, предвидети изградњу таложника и решетки ради отклањања нечистоћа;
 - За атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина, предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник) пре испуста у јавну атмосферску канализациону мрежу.
-

6.2.3. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ВОДОВОДНУ И КАНАЛИЗАЦИОНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Пошто у насељу нема постојеће инфраструктуре, услови за прикључење планираних објеката на насељски водоводни и канализациони систем ће се стећи по изградњи истих, а услове и сагласност за прикључење прибавити од надлежног предузећа.

6.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

6.3.1. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Како у простору обухваћеном Планом не постоји адекватна електроенергетска инфраструктура, планирано је опремање простора одговарајућом НН мрежом, трафо станицом и прикључцима на мрежу.

За потребе напајања планираних објеката у функцији одмора, планиране су две трансформаторске станице 20/0,4 kV, стубна, на парцели 3552 у склопу планиране површине јавне намене и у близини грађевинског подручја насеља Врдник, у западном делу обухвата Плана. Напајање трансформаторске станице биће обезбеђено 20 kV кабловским водом са постојеће 20 kV мреже у складу са условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије. Од ТС 20/0,4 kV ће се вршити развод нисконапонским 0,4 kV кабловским водовима за напајање корисника планског подручја.

Предвиђена је изградња мреже јавног осветљења која ће се каблирати, а расветна тела поставити на стубове тамо где је електроенергетска мрежа грађена подземно, односно може се поставити надземно на стубове електроенергетске мреже. За расветна тела користити изворе светлости у складу са новим технологијама развоја и мерама енергетске ефикасности.

У складу са мерама за унапређење енергетских својстава објеката као и растерећења НН мреже, напајање објеката се може делимично предвидети и из обновљивих извора енергије.

Услови за изградњу мреже електроенергетске инфраструктуре:

- НН електроенергетска мрежа дистрибутивног система електричне енергије 0,4 kV, ће бити грађена подземно и надземно у складу са условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије;
- приликом реализације, придржавати се Правилника 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 m;
- сигурносна удаљеност 20 kV вода од неприступачних делова објеката 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, 35 kV, 20 kV и 0,4 kV по потреби је могуће каблирати у уличним коридорима и у коридору планиране жичаре;
- подземну мрежу градити на минималном растојању 0,5 m од регулационе линије и 1 m од границе парцеле;
- код подземне електроенергетске мреже дубина полагања каблова треба да буде најмање 0,8 - 1 m;
- није дозвољено паралелно вођење цеви водовода и канализације испод или изнад енергетских каблова;

- хоризонтални размак цеви водовода и канализације од енергетског кабла треба да износи најмање 0,5 m за каблове 35 kV, односно најмање 0,4 m за остале каблове;
- при укрштању цеви водовода и канализације могу да буду положени испод или изнад енергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,4 m за каблове 35 kV, односно најмање 0,3 m за остале каблове;
- уколико не могу да се постигну сигурносни размаци на тим местима енергетски 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 енергетског кабла;
- хоризонтални размак и вертикално растојање при паралелном вођењу и укрштању гасовода од енергетског кабла треба да износи најмање 0,8 m;
- при укрштању се цев гасовода полаже испод енергетског 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;
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- надземни делови гасовода морају бити удаљени од стубова далековода СН (средњенапонских) и НН (нисконапонских) водова за најмање висину стубова увећану за 3 m;
- приликом грађења гасовода потребно је радни појас формирати тако да тешка возила не прелазе преко енергетског кабла на местима где исти није заштићен;
- при укрштању енергетских 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;
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- у случају недовољне ширине коридора, међусобни размак енергетских 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 енергетског кабла треба да износи најмање 0,5 m за каблове до 20 kV и 1 m за каблове 35 kV;
- при укрштању електронски комуникациони кабл се полаже изнад енергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,5 m;
- ако је енергетски кабл постављен у заштитну електропроводљиву цев (целом дужином паралелног вођења или најмање 3 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 насељеном подручју најмање 30°;
- ако је угао укрштања мањи, енергетски кабл се поставља у челичну цев;
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- пошто оптички кабл није осетљив на утицаје електромагнетне природе, удаљење оптичког кабла у односу на енергетски кабл је условљено једино сигурносним размаком због обављања радова;
- забрањује се постављање шахтова електронских комуникационих каблова на трасу енергетског кабла (пролаз енергетског кабла кроз шахт);
- није дозвољено паралелно вођење енергетског кабла испод или изнад топловода;
- хоризонтални размак енергетског кабла од спољне ивице канала за топловод треба да износи најмање 0,6 m за каблове до 35 kV, односно најмање 0,7 m за каблове 35 kV;
- уколико не могу да се постигну најмањи размаци, примењују се додатне заштитне мере којима се обезбеђује да температурни утицај топловода на кабл не буде већи од 20°C, као: појачана изолација између топловода и енергетског кабла, примена каблова са изолацијом од умреженог полиетилена (XP00-ASJ, XHE 49-A), примена металних екрана између кабла и топловода, примена постељице од специјалних мешавина за затрпавање топловода и кабла, или се енергетски кабл поставља у азбестно-цементну цев дужине 2,0 m са обе стране места укрштања;
- при укрштању се енергетски кабл поставља изнад топловода, а изузетно испод топловода;

- вертикални размак енергетског кабла од топловода треба да износи најмање 0,5 m за каблове до 1 kV, 0,6 m за каблове 10 kV, 0,8 m за каблове 20 kV, 1 m за каблове 35 kV;
- укрштање се не сме извести у топоводним каналима и шахтовима;
- између енергетског кабла и топловода се при укрштању поставља топлотна изолација од полиуретана, пенушавог бетона итд. При укрштању и паралелном вођењу енергетског кабла за осветљење и топловода треба да износи најмање 0,3 m;
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- приликом грађења топловода потребно је радни појас формирати тако да тешка возила не прелазе преко енергетског кабла на местима где исти није заштићен;
- није дозвољено паралелно вођење енергетског кабла испод коловоза;
- енергетски кабл поставити мин. 1 m од коловоза;
- при укрштању са путем угао укрштања треба да је што ближи 90°, а најмање 30°;
- на местима укрштања и крајевима цеви поставити одговарајуће ознаке.

Услови за изградњу јавног осветљења:

- стубове јавне расвете са светилкама, поставити у оквиру површина јавне намене уз саобраћајнице и пешачке стазе;
- користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја;
- за потребе заштићених и строго заштићених дивљих врста, осветљење предметног простора треба да буде функционално у што већој мери, уз примену свих техничких решења која смањују негативно дејство осветљења на живи свет:
 - на предметном простору није дозвољено емитовање покретних светлосних снопова и светлосних снопова усмерених према небу, нити украсно осветљење спољних делова изнад висине главног објекта;
 - ради смањења утицаја на ноћне врсте летећих животиња, за изворе ноћног осветљења изнад нивоа приземља (тераса, степениште итд.) изабрати modele расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости;
 - код осветљења стаза и саобраћајница, светлосни снопови треба да буду усмерени према земљи (применити тела чије техничко решење спречава осветљење горњих делова крошње.

Услови за изградњу трансформаторских станица 20/0,4 kV:

- ТС за 20/0,4 kV напонски пренос градити као стубну у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије;
- У складу са преходно издатим условима надлежног дистрибутера, ТС је планирана на парцели 3552, у склопу површине јавне намене;
- мин. удаљеност трансформаторске станице од осталих објеката треба да буде 3,0 m;
- трансформаторске станице ће се градити као слободностојећи објекти, а могуће је изградити једноструке (са једним трансформатором називне снаге до 630 kVA или двоструке (са два трансформатора називне снаге до 630 kVA и могућношћу прикључења до 16 нисконапонских извода);
- за стубну трансформаторску станицу предвидети простор правоугаоног облика минималних димензија 4,2x2,75 m, за постављање стуба за трансформаторску станицу;
- напајање трансформаторске станице извести кабловски са места прикључења, по условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије.

Услови за постављање соларних система за коришћење обновљивих извора енергије:

Соларни системи који ће се користити за сопствене потребе и/или комерцијалну производњу могу се постављати у грађевинском подручју по следећим условима:

- Објекти зона кућа за одмор – на кровним површинама и фасадама главног и помоћног објекта и сл. дозвољава се постављање соларних система;

- Објекти туризма и угоститељства - на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на препустима у форми оградe или надстрешнице; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима;
- Површине јавне намене – на стубовима за потребе јавне расвете, за потребе видео-надзора, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе и сл.) дозвољава се постављање фотонапонских панела;
- Изабрати моделе који имају мат површину.

6.3.3. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Начин, место и остале услове прикључења објеката на НН мрежу ће бити дефинисани у складу са условима надлежног ДОО „Електродистрибуција Србије“ огранак „Електродистрибуција Рума“. За прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити прикључак, који ће се састојати од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ). Прикључци ће се градити у близини површина јавне намене, на начин на који то одреди дистрибутер.

6.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

У складу са условима надлежног ЈП „Србијасгас“, у оквиру простора обухвата Плана не постоји изграђена дистрибутивна гасоводна инфраструктура. Планом је предвиђено да се планирани објекти санбдевају преко гасне мреже ниског притиска која ће бити изграђена као продужетак мреже насеља Врдник. Предвиђено је да се гасна мрежа формира као продужетак насељске мреже у Улици Мирослава Антића, на радни притисак до 4 bar. То ће бити реализовано изградњом дистрибутивног гасовода од ПЕ цеви притиска до 4 bar до викенд зоне.

Дистрибутивна гасна мрежа је планирана у оквиру површина јавне намене – постојећих и планираних регулационих линија саобраћајница, што је више могуће у склопу зелених површина. Предвиђена је једнострана гасна мрежа у оквиру централне саобраћајнице – продужетка Улице Мирослава Антића. Осим природног гаса, за потребе загревања самих објеката као и топле воде, могу се користити и алтернативни извори као што су сунчева енергија, ветар, топлотна енергија земље и подземних вода.

6.4.1. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ТЕРМОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Гасовод притиска до 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).

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 **МОР≤4 bar**: гасовод од ПЕ цеви: 1m

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода МОР≤4bar од других гасовода, инфраструктурних и других објеката:

- Гасоводи међусобно: укрштање 0,2m, паралелено вођење 0,4m;
- Од гасовода до водовода и канализације: укрштање 0,2m, паралелено вођење 0,4m;
- Од гасовода до нисконапонских и високонапонских електричних каблова: укрштање 0,3m, паралелено вођење 0,6m;

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА ЗОНЕ КУЋА ЗА ОДМОР 5.13.
У КО ВРДНИК – ПОТЕЗ КОВАЧЕВАЦ**

- Од гасовода до телекомуникационих каблова: укрштање 0,3m, паралелено вођење 0,5m;
- Од гасовода до шахтова и канала: укрштање 0,2m, паралелено вођење 0,3m;
- Од гасовода до високог зеленила: укрштање /, паралелено вођење 1,5m;

Дата растојања 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, осим растојања од гасовода до постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова.

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

Називни напон	Минимално растојање	
	при укрштању (m)	при паралелном вођењу (m)
1 kV $\geq$ U	1	1
1<U $\leq$ 20 kV	2	2
35 kV < U	10	15

Минимално хоризонтално растојање се рачуна од темеља стуба далековада, 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.

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

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

Минимална хоризонтална растојања MPC од осталих објеката:

MOP на улазу		
Објекат	MOP $\leq$ 4 bar	
Коловоз приступних саобраћајница	3 m	
Локални пут – општински пут	3 m	
Интерне саобраћајнице	3 m	
Пешачка стаза	3 m	
Трансформаторска станица	10 m	
Надземни електро водови	0<MOP $\leq$ 16 bar	
	1 kV $\geq$ U	Висина стуба + 3 m*
	1<U $\leq$ 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 MPC од од јавних путева мери се од ивице коловоза. За зидане или монтажне објекте MPC минимално хоризонтално растојање се мери од зида објекта. На укрштању гасовода са путевима, каналима, угао осе гасовода према тим објектима мора да износи између 60° и 90°. Угао укрштања на местима где је то технички оправдано дозвољено је смањити на минимално 60°.

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

Минимална дубина укопавања гасовода је 0,8 m мерено од горње ивице гасовода.

Минимална дубина укопавања челичних и ПЕ гасовода, мерена од горње ивице цеви, код укрштања са другим објектима:

Инфраструктурни објекат	Минимална дубина укопавања (m)
до дна одводних канала путева	1
до горње коте коловозне конструкције пута	1,35

Од минималне дубине укопавања цеви може се одступити уз навођење оправданих разлога за тај поступак, при чему се морају предвидети повећане мере безбедности, али тако да минимална дубина укопавања не може бити мања од 0,5 m.

У зависности од притиска заштитни појас гасовода је:

- 1) за ПЕ и челичне гасоводе $MOP \leq 4 \text{ bar}$ - по 1 m од осе гасовода на обе стране;
- 2) за ПЕ гасоводе $4 \text{ bar} < MOP \leq 10 \text{ bar}$ - по 3 m од осе гасовода на обе стране;

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. Приликом изградње гасовода, укрштање гасовода и јавних путева врши се у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bara и условима управљача јавног пута.

Ако се гасовод испод путева поставља бушењем, по правилу се поставља у заштитну цев одговарајуће чврстоће. Крајеви заштитне цеви која се поставља на прелазу испод градских саобраћајница, морају бити удаљени мин. 1 m од ивице крајње коловозне траке. 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.

6.4.2. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ТЕРМОЕНЕРГЕТСКУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Начин и услови прикључења потрошача природног гаса на дистрибутивну гасоводну мрежу од ПЕ цеви притиска до 4 bar, извести према условима и сагласности од надлежног предузећа ЈП „Србијасгас“ Нови Сад, а у складу са одредбама Уредбе о условима испоруке и снабдевања природним гасом ("Сл. гласник РС", бр. 49/2022, 32/2023 и 97/2023). Услови за прикључење на гасоводну мрежу ће бити дефинисани у склпоу обједињене процедуре за изградњу самих објеката.

За радове на постављању и прикључењу на дистрибутивну гасну мрежу типских мерно-регулационих сетова (МРС) капацитета до 10 m³/h није потребно прибављати акт надлежног органа.

6.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА (ЕК) ИНФРАСТРУКТУРА

У складу са условима надлежног предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ АД, као и осталих имаоца овлашћења, у простору обухваћеном планом, постоји изграђена електронска комуникациона мрежа (ЕКМ) која не задовољава будуће потребе за телекомуникационим услугама. У предметном подручју не постоје ПП коридори фиксне телефоније.

6.5.1. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ЕК ИНФРАСТРУКТУРЕ

Планом је предвиђена изградња ЕК мреже у складу планираних и постојећих коридора улица, како би се стекли услови за примену и коришћење широкопојасних сервиса, као и видео надзора у сврху обезбеђења и других потреба корисника простора. Одвијање телекомуникационог саобраћаја, може се обезбедити путем телекомуникационих уређаја (mIPAN, IPAN, GPON), који ће се путем оптичког кабла повезати са комутационим центром или бежичним приступом, у складу са условима надлежног оператера.

Електронску комуникациону мрежу у потпуности каблирати.

Постојећи ЕК објекти обезбеђују међумесни и месни телекомуникациони саобраћај. Било каквим грађевинским радовима не сме се довести у питање нормално функционисање телекомуникационог саобраћаја, односно адекватан приступ постојећим ЕК кабловима ради редовног одржавања или евентуалних интервенција на истим. Приликом извођења радова, на местима непосредног приближавања обавезно је присуство овлашћеног лица ималаца ЕК инфраструктуре, Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., Извршне јединице Сремска Митровица. Како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, електричне исправности и карактеристика постојећих подземних ЕК каблова, и како би се обезбедило нормално функционисање телекомуникационог саобраћаја, инвеститор-извођач радова је обавезан да предузме све потребне и одговарајуће мере предострожности, дужан је да све грађевинске радове у непосредној близини постојећих подземних ЕК каблова, на местима приближавања са постојећим ЕК кабловима изводи искључиво ручним путем, изводи искључиво ручним путем, у складу са важећим техничким прописима, без употребе механизације, уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни шлицеви и сл.).

Заштиту-обезбеђење постојећих ЕК објеката извршити пре почетка извођења било каквих грађевинских радова. Израда техничке документације, трасирање и обележавање ЕК објеката мерним инструментом, као и радови на заштити-обезбеђењу постојећих ЕК објеката се изводе о трошку инвеститора који гради објекат.

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).

- Електронска комуникациона мрежа обухвата све врсте каблова који се користе за потребе комуникација (бакарне, коаксијалне, оптичке и др);
- електронску комуникациону мрежу градити подземно у коридорима саобраћајница, и поред пешачких стаза у јавним површинама и површинама остале намене, на минималном растојању 0,5 m од регулационе линије и 1,0 m од границе парцеле;
- препорука је да се при изградњи нових саобраћајница постављају и цеви за накнадо провлачење електронских комуникационих каблова;
- дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8-1,2 m код полагања каблова у ров, односно 0,3 m, 0,4 m до 0,8 m код полагања у миниров и 0,1-0,15 m у микроров у саобраћајници или тротоару;
- ако већ постоје трасе, нове електронске комуникационе каблове полагати у исте;
- при паралелном вођењу електронских комуникационих и електроенергетских каблова до 10 kV најмање растојање треба да буде 0,5 m, а 1,0 m за каблове напона преко 10 kV;
- удаљење оптичког кабла у односу на енергетски кабл је условљено једино сигурносним размаком због обављања радова;
- при укрштању најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,5 m, а угао укрштања око 90°;

- при укрштању електронског комуникационог кабла са цевоводом водовода и канализације вертикално растојање мора бити најмање 0,5 m;
- при приближавању и паралелном вођењу електронског комуникационог кабла са цевима водовода хоризонтално растојање мора бити најмање 0,6 m, односно 0,5 m при приближавању и паралелном вођењу комуникационог кабла са канализацијом;
- при укрштању електронског комуникационог кабла са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити најмање 0,4 m;
- при приближавању и паралелном вођењу електронског комуникационог кабла са цевоводом гасовода хоризонтално растојање мора бити најмање 0,4 - 1,5 m, у зависности од притиска гасовода;
- комутациони уређаји и опрема поставиће се у метално кућиште - слободностојећи орман на јавној површини у оквиру саобраћајних коридора или зелених површина, или површина остале намене са обезбеђеним приступом с јавне површине;
- у складу са важећим Правилником о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућа средства, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката („Службени гласник РС“, број 16/12), унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних ЕК каблова или кабловске ЕК канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (ЕК објеката).

Услови за изградњу објеката за постављање електронске комуникационе опреме и уређаја

Електронска комуникациона опрема и уређаји (mIPAN, IPAN, GPON) се могу 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 ИПАН са обезбеђеним приступом уређају, обезбеђеним простором за паркирање и прикључењем на јавну инфраструктуру.

6.5.3. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ЕК ИНФРАСТРУКТУРУ

Прикључење корисника на електронску комуникациону мрежу извести подземним прикључком по условима надлежног предузећа. 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.

6.6. 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.

6.6.1. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У СКЛОПУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Јавно зеленило у склопу простора обухваћеног планом чине површине уз јавне саобраћајнице у оквиру уличних коридора. Ове површине су планирана за затрављивање. Зеленило треба да буде линијског типа, да не омета саобраћај и возаче и не представља хазард за кориснике простора. Постојеће зеленило које је доброг бонитета се може задржати уколико функционално одговара захтевима простора или се може реконструисати према потреби и у складу са условима осталих корисника тог простора.

Са обзиром да се ради о уличним коридорима мале ширине, средње и високо растиње се може формирати на местима где прегледност и безбедност саобраћаја то дозвољавају.

6.6.2. ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ ОГРАНИЧЕНОГ КОРИШЋЕЊА

Зелене површине у оквиру зоне кућа за одмор

Озелењеност индивидуалних парцела кућа за одмор треба да износи минимално 40 %, са употребом аутохтоних биљних врста. Индивидуалне парцеле кућа за одмор је потребно оивичити високим и ниским листопадним врстама у зависности од расположивог простора, на тај начин ће се зелене површине комплекса повезати са осталим зеленим површинама и формирати простори за продужени одмор.

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

6.6.3. ОПШТИ УСЛОВИ ОЗЕЛЕЊАВАЊА И ФОРМИРАЊА НОВИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Како се ради о контактном простору ППННП „Фрушка гора“, водити рачуна о очувању биодиверзитета и функционалности екосистема фрушкогорског подручја.

Приликом израде Плана исходовано је Решење о условима заштите природе од надлежног Покрајинског завода за заштиту природе и стратегија и реализација озелењавања простора треба да буде усклађена са истим.

Саставни део пројектне документације треба да буде План озелењавања (графички приказ и списак врста). Озелењавање предметног простора може се вршити почев од фазе уређења простора за изградњу до завршетка изградње, уз поштовање следећих мера:

- унутар регулационих линија грађевинских парцела, зелене површине треба да заузимају минимално 40%; вештачке површине треба да буду засенчене крошњама лишћара високог зеленила у што већој мери;
- у спрату дрвећа учешће листопадних врста треба да буде минимално 80%. У саставу зеленила дати предност аутохтоним врстама везаним за припадајући део фрушкогорског подручја, које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима;

Обавезна је израда пројекта озелењавања за појединачне комплексе и садржаје који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун.

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

	Дрвеће	Шибље
Водовода	мин. 1,5 m	
Канализације	мин. 1,5 m	
Електрокаблова	мин. 2,5 m	мин. 0,5 m
ЕК и КДС мреже	мин. 2,0 m	
Гасовода $MOP \leq 4 \text{ bar}$	мин. 1 m	мин. 1 m
Гасовода $4 \text{ bar} < MOP \leq 10 \text{ bar}$	мин. 3 m	мин. 3 m

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

При избору садног материјала водити рачуна о одрживости, избору врста, не постављати травне површине тамо где неће добијати довољну количину воде, као и дрвенасте врсте које траже већу количину воде. Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте, уз максимално избегавање примене инвазивних. Све дрвенасте врсте треба да буду I класе, школоване 4-5 година.

Инвазивне врсте које треба избегавати у подручју Панонског басена су: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachanlos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна спремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоп (*Reynoua syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*).

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

7.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На основу документације и услова надлежног Завода за заштиту споменика културе из Сремске Митровице, у оквиру предметног подручја нису евидентирани археолошки локалитети. Обухват Плана се налази у подручју Просторне културно-историјске целине „Фрушка гора са манастирима и другим споменицима културе“.

Приликом извођења земљаних радова обавезан је археолошки надзор од стране стручне службе Завода.

Обавезно је прибављање услова и мрера заштите по сваком захтеву Инвеститора за изградњу.

Изградњу инфраструктуре радити према условима службе заштите.

Ако се у току извођења грађевинских земљаних и других радова при изградњи наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, инвеститор, односно извођач радова је обавезан да без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, да предузме све мере да се налази не униште и не оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени, као и да омогући стручној служби да обави археолошка истраживања и документовање на површини са откривеним непокретним и покретним културним добрима.

Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту.

Обавезна је пријава почетка земљаних радова Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

7.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Према условима Покрјинског завода за заштиту природе, простор обухваћен Планом се налази у подручју зоне заштите НП „Фрушка гора“ и непосредно се граничи са режимом заштите III (трећег) степена дефинисаног Законом о националним парковима („Службени гласник РС“ број 84/15 и 95/18) као и еколошки значајном подручју број 14.

„Фрушка гора и Ковиљски рит. То представља међународно и национално значајно подручје за: биљке (IPA – Important Plant Area) под називом „Фрушка гора и Ковиљско – петроварадински рит“.

- Планиране активности могу се обављати унутар границе обухвата Плана у складу са достављеном документацијом а у складу са мерама заштите и урбанистичким параметрима из Плана;
- Изградњом на предметном простору не смеју бити угрожене функционалне и предеоне карактеристике Националног парка Фрушка гора и екосистема фрушкогорског подручја а изглед предметног комплекса мора се визуелно уклопити у природни амбијент Фрушке горе;
- Лоцирање објеката на катастарским парцелама које се налазе у непосредном контакту са границама НП „Фрушка гора“ планирати на деловима што удаљенијим од националног парка;
- Није дозвољено планирати објекте/садржаје чији се утицај манифестује путем повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљавањем, а код којих се планским, грађевинским и/или техничким решењима не може обезбедити уклањање наведених негативних утицаја предметног простора јер се предметни простор налази у зони директног утицаја на заштићено подручје.
- На катастарским парцела које се налазе у непосредном контакту са НП „фрушка гора“, у ширини од најмање 5m очувати постојеће зелене површине како би се од утицаја заштитила шумска станишта у заштићеном подручју.
- За потребе очувања строго заштићених и заштићених дивљих врста, осветљење предметног простора треба да буде функционално у што већој мери, уз примену свих техничких решења која смањују негативно дејство осветљења на живи свет:
- на предметном простору није дозвољено емитовање покретних светлосних снопова и светлосних снопова усмерених према небу нити украсно осветљење спољних делова објеката изнад максималне висине главног објекта;
- 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).
- Озелењавањем планирати засенчење што већег дела вештачких површина (паркинг простора, саобраћајница и других већих површина), што представља меру за смањење негативних утицаја изграђених површина на еко-климу локалитета.
- У сарадњи са управљачем извршити уочљиво обележавање граница НП „Фрушка гора“ и утврдити начин мера и њихову примену приликом извођења радова.
- Планирање кровне површине мора да подразумева коришћење техничких решења којима се на најмању могућу меру смањује рефлексија сунчевог зрачења и промена микроклиматских услова, што подразумева искључење употребе разних рефлектујућих површина. Осим за потребе одржања повољних микроклиматских услова, искључење рефлектујућих површина значајно је за потребе заштите орнитофауне. Боја фасаде и крова не сме да одудара, односно да се истиче у односу на преовлађујуће боје простора.
- Уколико се планира коришћење сунчевог зрачења постављањем соларних колектора, изабрати моделе који имају мат површину.
- Није дозвољено планирање активности које негативно утичу на хидролошки режим елемената еколошке мреже (станишта заштићених и строго заштићених врста, еколошки коридори), као и на функционалност екосистема фрушкогорског подручја. За потребе очувања карактеристика станишта и обезбеђења функционалности екосистема, планирање објеката и активности извршити на начин којим се обезбеђује очување постојећег режима површинских вода и подземних вода са слободним нивоом.
- Обезбедити очување подземних вода као природног ресурса чије изузетно дуготрајно време обнављања увршћује овај ресурс у необновљив:

- за потребе обезбеђења одрживог коришћења подземних вода, неопходно је исходавање одобрења за истраживање и оверу резерви, као и одговарајуће водне дозволе;
- осматрања режима подземних вода морају се изводити минимално у току једног хидролошког циклуса;
- обезбедити рецикулацију воде у максимално могућем обиму; обезбеђивање рецикулације се превасходно односи на воду која би се евентуално користила за загревање објеката.
 - У циљу заштите водених и влажних станишта заштићених и строго заштићених дивљих врста и за потребе очувања функционалности екосистема, забрањено је испуштање вода чији минерални састав не одговара саставу реципијента, као и испуштање термички загађених вода у природни реципијент, у складу са Законом о водама.
 - Забрањено је испуштање непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент. Управљање отпадним водама вршити на начин којим се обезбеђује очување квалитета животне средине и спречавање ерозивних процеса који су присутни на овом подручју;
- за испуштање пречишћене воде планирати најближи површински реципијент чији капацитет обезбеђује прихват максималне пројектоване количине пречишћеног ефлуента;
- нагиб терена и појава ерозивних процеса на самој локацији упућују на проблем ерозије ширих размера у случају повећаног отицања површинских вода, те се из тог разлога пречишћена отпадна вода може испуштати у природни реципијент само под условима смањења процеса деградације и ерозије земљишта, као што је изградња цевовода којим би се ефлуент подземним путем евакуисао до реципијента;
- коришћењем непропусних дренажних цеви/канала усмеравати отицање зауљене воде са саобраћајница и паркинга у канализациони систем, односно на сепаратор уља и масти;
- систем за пречишћавање отпадних вода мора садржати неопходне фазе у пречишћавању, ради уклањања загађујућих материја фекалног порекла, отклањања зауљене фракције отпадних вода, као и пречишћавања ефлуента од хемијских средстава за одржавање хигијене у објектима; систем за пречишћавање пројектовати на начин да се уклопи у амбијенталну целину простора; издвојене материје и муљ из уређаја за пречишћавање отпадних вода морају се одложити на, за ту сврху, законски одређеном месту - ван зоне утицаја на Национални парк;
- пречишћена вода може бити упуштена у крајњи реципијент у складу са захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање;
- успоставити континуално праћење квалитета отпадних вода које се испуштају у природни реципијент.
 - Забрањено је складиштење свих врста опасних материја, непрописно одлагање чврстог отпада и других загађујућих материја, као и обављање осталих активности које за резултат имају погоршање квалитета животне средине. Управљање евентуално присутним опасним материјама вршити сагласно одредбама Правилника о садржини политике превенције удеса и садржини и методологији израде Извештаја о безбедности и Плана заштите од удеса. При обављању послова који могу изазвати пожар, морају се спроводити мере заштите од пожара у складу са Законом о заштити од пожара, који се односи на превентивне мере у природи.
 - Ниво буке унутар предметног простора усагласити са захтевима Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, који се односи на граничне вредности индикатора буке на отвореном простору „подручја за одмор и рекреацију, болничке зоне и опоравилишта, културно-историјске локалитете, велике паркове" износе 50 dBA tokom дана, односно 40 dBA за ноћни период.
 - Током извођења радова треба имати у виду Закон о заштити природе који извођача радова обавезује да, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријави Министарству животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе.
 - У складу са Законом о заштити животне средине, правна и физичка лица дужна су, између осталог, да у обављању својих делатности обезбеде: рационално коришћење

природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом.

- За све интервенције (исходовање Локацијских услова) у обухвату Плана које се налазе у заштитној зони НП „Фрушка гора“ обавезно је прибављање услова надлежне установе за заштиту природе“.

8. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Основни корак ка енергетски ефикасној изградњи представља поштовање одредби Закона, у смислу обезбеђивања одговарајућих услова за осунчање, проветравање објекта, квалитетних уличних и блоковских простора, поштовањем висина, габарита, димензија парцела, минималних ширина уличних профила. Планом се тежило да се на нивоу урбанизма, ужег окружења, створе што бољи услови за спровођење мера енергетски ефикасне изградње за сваки планирани објекат.

Приликом пројектовања, изградње, уређења и експлоатације објекта и слободних површина одговорно и штедљиво поступање са енергентима којих има све мање је врло важно. Сваки поступак би требало да води рачуна о економичности, еколошкој оправданости и уштеди енергије, као допринос заштити животне средине, природних елемената и климатских услова.

Оцена енергетске ефикасности

Енергетески ефикасна градња подразумева изградњу објекта тако да се обезбеди удобан и конфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије.

ПРЕЛИМИНАРНА ЕНЕРГЕТСКА ОЦЕНА је први корак при процени колико енергије заправо троши објекат, те где су могућа места уштеде енергије како би учинили објекат енергетски ефикаснијим. Ово је једноставан, брз и смислен преглед објекта који укључује израду биланса потрошње енергије и даје целокупну слику стања и енергетског учинка прегледаваног објекта. Енергетска оцена указује на проблеме непотребног трошења (расипања) енергије, а њиховим смањивањем или елиминирањем могу се знатно смањити енергетски трошкови. Енергетска оцена састоји се од следећих поступака, које се могу проширивати према специфичним захтевима објекта:

- а. Састанак с корисником и дефинирање циљева оцене и особа које ће помоћи у оцени
- б. Упознавање с постојећом документацијом објекта и први обилазак простора
- в. Детаљни обилазак објекта, укључујући и процену свих елемената објекта. Процена обухвата оцену:
 - грађевинске конструкције и топотне изолације
 - стање врата, прозора и осталих отвора на објекту
 - систем грејања и хлађења објекта
 - систем вентилације и одводње дима
 - систем за грејање потрошне воде
 - система снабдевања питком водом
 - освјетљење, електричне инсталације и остале електричне опреме
 - све остале специфичне опреме и уређаја
- г. Прикупљање потребних података о уређајима и системима који се користе. Технички подаци и опис стања система, времена коришћења, постојећи проблеми и било који други податак који је битан за одређени систем.
- д. Прикупљање рачуна за потрошену енергију за задње 3 године. На основу прикупљених рачуна ради се анализа трошкова и потрошње појединог енергента (струја, грејање, вода).
- Ђ. На основу прикупљених података о објекту ради се енергетска анализа и добивени резултати успоређују се са анализом рачуна за потрошену енергију.

Е. На основу прегледа објекта и енергетске анализе предлажу се мере могућег побољшања енергетске ефикасности с припадајућим објашњењем, једноставним прорачуном постигнуте уштеде и економском анализом предложене мере с приказаним једноставним периодом поврата инвестиције.

Мере за енергетски ефикасну градњу можемо поделити у две групе:

- активне и
- пасивне.

Активне мере – коришћење обновљивих и јефтиних извора енергије

Приликом пројектовања објекта потребно је посветити пажњу примени система и метода које користе обновљиве изворе енергије: сунца, ветра, воде, земљине топлоте и биомасе. Овим се постижу значајне уштеде у економском смислу и чувају се ресурси који нису обновљиви у сагледивим временским оквирима.

Нови системи грејања и хлађења одликују се ниском потрошњом енергије и равномерном и угодном климом становања. Додатни плус је вишеструка флексибилност, нови енергетски системи се могу напајати из алтернативних и обновљивих извора енергије, као што су соларна и геотермална енергија.

Системи за загревање воде у објектима, као што су топлотне пумпе и соларни колектори остварују значајне уштеде у потрошњи у односу на конвенционалне. Применом топлотних пумпи у зимском периоду могу се догревати стамбене и просторије друге намене, док се лети оне могу користити за расхлађивање ваздуха у просторији. Соларна енергија се уз помоћ колектора користи за догревање топле воде. Комбиновањем ових система са конвенционалним (грејање на гас, централни системи са даљинским управљањем, електрична енергија и друго) се могу постићи значајне уштеде у потрошњи енергије и до 80%.

Пасивна градња

Пасивна и нискоенергетска изградња подразумева поступке приликом пројектовања и изградње нових (или реконструкције постојећих) објекта којима се умањују ефекти хлађења 30бјекта у зимском и загревања у летњем раздобљу.

Пасивна и нискоенергетска градња подразумева следеће основне поступке

- правилно распоређивање просторија, оријентација у зависности од намене (стамбене просторије према југу, помоћне, нестамбене према северу),
- оријентисање отвора, прозора тако да веће стаклене површине буду постављене на јужној а мање на северној фасади 30бјекта,
- постављање сенила, стреха или брисолеја на јужној фасади који лети спречавају упад сучевих зрака у просторије а зими га омогућавају,
- постављање вегетације на северној страни 30бјекта која зими штити од хладних ветрова,
- постављање одговарајућих слојева термоизолације у под, зид и кров 30бјекта како би се зими спречили губици енергије а лети спречило прегревање.

У складу са чланом 4. Закона, објекти високоградње, у зависности од намене и врсте, треба да буду пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин да им се обезбеде одговарајућа енергетска својства. То се потврђује сертификатом о енергетским својствима који издаје овлашћена организација.

9. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Заштита животне средине на нивоу Плана подразумева мере и услове које имају како превентивни тако и санациони карактер:

- све отпадне воде пречишћавати на уређају за пречишћавање, ради постизања потребног квалитета отпадне воде, пре упуштања у реципијент;
- обезбедити одвођење атмосферских вода посебном цевастом уличном мрежом;
- очувати квалитет ваздуха насеља формирањем јединственог катастра загађивача у насељу, заменом застарелих технологија у индустријској производњи савременим, повећањем и повезивањем свих зелених површина у систем зеленила и преусмеравањем транзитног и теретног саобраћаја из ужег градског језгра на обилазнице;
- одлагати комунални отпад у складу са Националном стратегијом управљања комуналним отпадом;
- За све објекте који могу имати утицаја на животну средину, надлежни орган може прописати израду Студије процене утицаја на животну средину у складу са Законом о заштити животне средине, Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину, Законом о процени утицаја на животну средину и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

9.1. МЕРЕ У ТОКУ ИЗГРАДЊЕ ПОЈЕДИНАЧНИХ ОБЈЕКТА

Приликом изградња објеката и извођења радова, односно уређења простора у обухвату Плана може водити рачуна 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 објеката 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.

9.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ РЕСУРСА

Мере заштите ваздуха

Остварењем планских мера и активности у контексту формирања зелених површина у виду уличног зеленила као и зеленила ограниченог коришћења, у великој мери ће бити побољшани санитатно хигијенски услови у простору.

Заштита ваздуха ће се обезбедити кроз примену следећих мера:

- Применити Закон о заштити ваздуха и пратећа подзаконска акта;
- Спровођењем одговарајућих мере заштите, што подразумева инсталирање опреме уз примену одговарајућих техничких и технолошких 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;
- Дефинисањем и других мера заштите квалитета ваздуха кроз поступак процене утицаја на животну средину за објекте за које надлежни орган донесе Решење о изради процене утицаја појединачних пројеката на животну средину.

Мере заштите вода

Вода и водотоци као добра од општег интереса за задовољење општих и појединачних интереса под посебном су заштитом и користе се под условима и на начин који одређује Закон о водама („Службени гласник РС“ број 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018).

У циљу заштите подземних и површинских вода, планирају се следеће мере заштите:

- уношење опасних и штетних материја које доводе до прекорачења прописаних вредности;
- уношење чврстих и течних материја које могу загадити воду или могу изазвати замуљивање, заслањивање воде и таложење наноса;
- испуштање отпадних вода у јавну канализацију (које садрже опасне и штетне материје изнад прописаних вредности или које могу штетно деловати на могућност пречишћавања вода из канализације или које могу оштетити канализацију и постројење за пречишћавање вода);
- коришћење напуштених бунара као септичких јама.

Мере заштите земљишта

Заштита земљишта ће се остварити спровођењем адекватних техничких решења одвођења атмосферских вода (зацељена атмосферска канализација), као и пречишћавањем отпадних вода, до прописаног квалитета.

Поштовањем одредби овог плана, планском градњом и рекултивацијом деградираних површина, постићи ће се пуна заштита земљишта, као природног ресурса.

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 у циљу заштите земљишта и непосредно подземних вода.

9.3. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Основни задатак Плана у смислу заштите живота и здравља људи представља скуп мера за функционално и чисто решење у погледу уређења простора као и одређене активне мере заштите. Мере заштите живота и здравља сваког појединца проистичу из Закона о здравственој заштити ("Сл. гласник РС", бр. 25/2019, 92/2023 - аутентично тумачење и 29/2025 - одлука УС).

Заштита здравља и живота људи се постиже спровођењем мера на нивоу државе, аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе и на нивоу Плана се односи пре свега на заштиту животне средине, превенцију акцидената, унапређење грађења у смислу примене еколошки прихватљивих материјала и извора енергије.

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

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

10.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Заштита од пожара

Планска решења усклађена су са захтевима заштите од пожара, када се говори о захтевима за кретање противпожарних возила, у смислу минималних ширина саобраћајница, манипулативних површина и противпожарног пута.

Планирањем нових широких саобраћајних коридора, смањује се ризик од евентуалног ширења пожара са једне на другу просторну целину. Планирањем зелених површина у комплексу (заштитно, јавно зеленило уличних коридора), обезбеђује се додатна заштита ширења и преношења пожара. При пројектовању објеката високоградње максимално испоштовати минимална међусобна растојања и висине, прописане правилима грађења.

Приликом пројектовања и изградње објеката потребно је испоштовати одредбе следећих законских докумената:

- Закон о заштити од пожара ("Службени гласник РС" број 111/09, 20/2015),
- Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. гласник РС" 3/18)
- Правилник за електроинсталације ниског напона („Службени лист СРЈ" број 28/95),
- Правилник о заштити објеката од атмосферских пражњења („Службени лист СРЈ" број 11/96),
- Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ" број 31/2005).

Заштита од земљотреса

Према подацима РХМЗ, 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".

Заштита од земљотреса се обезбеђује пре свега строгим применом важећих законских прописа за пројектовање и градњу објеката на сеизмичким подручјима. На нивоу урбанистичке разраде, мере заштите од земљотреса су обезбеђене поштовањем задатих правила уређења и грађења из Плана генералне регулације, који се односе на коефицијенте заузетости простора, висина, спратности и минималне удаљености објеката и осталих параметара. 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.

Мере заштите од ветрова

Заштита простора од ветрова се постиже подизањем засада високог растиња, дрвореда у оквиру слободних површина и јавних коридора, чиме се ублажава дејство ветра. Доминантни ветрови на обрађеном подручју су из правца северозапада. Стога се препоручује формирање заштитних дрвореда и групација зеленила (са доминантним четинарима), у оквиру комплекса, и јавних коридора.

Заштита од атмосферских пражњења

Заштита од удара грома се обезбеђује извођењем громобранске инсталације на објектима на којима је то у складу са Правилником о заштити објеката од атмосферских пражњења то неопходно.

Заштита од поплава, подземних и површинских вода

Простор обухваћен Планом није директно угрожен опасношћу од поплаве - просечна кота терена око +245,00m надморске висине.

Заштита простора од атмосферских вода ће се обезбедити изградњом система кишне канализације, што је предвиђено планским решењем (графички прилог Синхрон план). На објектима је потребно обезбедити олуке и атмосферску воду усмерити ка колектору на јавној површини. Објекте нискоградње је потребно испројектовати са одређеним нагибима и атмосферску воду усмерити ка колектору кишне канализације.

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.

10.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈЕ И ТЕХНИЧКО ТЕХНОЛОШКИХ УДЕСА

На основу прикупљених услова надлежних институција констатовано је да на посматраном простору нема евидентираних севесо постројења/комплекса. Планом се не планира могућност изградње севесо постројења. У случају изградње нових севесо постројења у непосредном окружењу Плана, која својим зонама утицаја могу

потенцијално обухватати и угржавати и подручје Плана, потребно је поштовати одредбе Правилника о садржини политике превенције удеса и садржини методологије израде Извештаја о безбедности и Плана заштите од удеса („Службени гласник РС“, број 41/10).

10.3. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ ДЕЈСТАВА

Према условима Министарства одбране Републике Србије, за простор који је предмет израде Плана нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље. У складу са Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“, број 87/18) ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи локалне самоуправе, 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.

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, заклона или других заштитних објеката, прилагођавање нових објеката, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа. Као други заштитни објекти користе се просторије, прилагођене за склањање људи и материјалних добара.

Према подацима Центра за разминирање о прецизним локацијама на којима је дејствовано током НАТО бомбардовања 1999.године, не искључује се 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.

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

Приликом планирања и пројектовања јавних, саобраћајних и пешачких површина (тротоара и пешачких стаза, пешачких прелаза, паркинга, прилаза до објеката, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним и стамбеним објектима) морају се обезбедити услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица, у складу са Правилник 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", бр. 22/2015), као и осталим важећим прописима и стандардима који регулишу ову област.

Основни поступци којима се површине и садржаји јавне намене чине приступачним лицима са отежаним кретањем су:

- за савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза користе се закошени ивичњаци који се изводе у ширини пешачког прелаза и у нивоу коловоза, са максималним нагибом закошеног дела до 8,3%, а ако је технички неизводљиво у изузетним случајевима до 10%;
- тротоари и пешачке стазе треба да буду приступачни, у простору су међусобно

- повезани и прилагођени за оријентацију, и са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно до 8,3% (1:12);
- у стамбеним, пословним и у јавним објектима обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља спољним или унутрашњим рампама, минималне ширине 90 cm и нагиба 1:20 (5%) до 1:12 (8,3%);
 - највећа дозвољена укупна дужина рампе у посебном случају износи 15 m; рампе дуже од 6 m, а највише до 9 m у случају да су мањег нагиба, раздвајају се одмориштима најмање дужине 150 cm (изузетно 140 cm);
 - места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом предвиђају се у близини улаза у стамбене зграде, објеката за јавно коришћење и других објеката, означавају се знаком приступачности;
 - најмања укупна површина места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом износи 370 cm x 480 cm.

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

Приликом издавања локацијских услова и одобрења за изградњу односно грађевинске дозволе, потребан је одређени минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, односно прикључци на ону комуналну инфраструктуру која је неопходна за оптимално функционисање планираних садржаја и уређених површина.

Правилима уређења и грађења из овог Плана су дати параметри 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.

Минималан степен опремљености грађевинског земљишта подразумева:

- приступ на јавну саобраћајну површину;
- изграђену јавну електроенергетску дистрибутивну мрежу са које ће се обезбедити прикључење по условима надлежне електродистрибуције, или снабдевање енергијом из сопственог извора (агрегат, обновљиви извор енергије);
- прикључење на јавну водоводну мрежу по условима надлежног комуналног предузећа, односно дистрибутера, или снабдевање водом из сопственог извора (бушени бунар или укопани резервоар за воду);
- прикључење на канализациону мрежу по 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

Општа правила грађења, која важе за све целине и зоне у обухвату Плана, су следећа:

- При пројектовању конструкције објекта високоградње придржавати се норматива дефинисаних Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, бр. 89/19, 52/20 и 122/20), за изградњу објеката на сеизмичком подручју за VII-VIII степен интензитета према EMC-98.
- За потребе пројектовања и изградње објеката, а ради дефинисања инжењерскогеолошких-геотехничких услова изградње и/или санације обавезно извршити примењена инжењерскогеолошка-геотехничка истраживања.
- Спровести мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине.
- Уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.
- За све радове на објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима обавеза је инвеститора да прибави услове и сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе.
- 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 и 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).
- Објект 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 125/04): здравствена делатност, производња и промет животних 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 47/06).
- При изградњи и опремању јавних дечијих игралишта обезбедити захтеве дефинисане Правилником о безбедности дечијих игралишта („Службени гласник РС“, број 63/18), за заштиту здравља и безбедности који се односе на потребне површине и опрему за јавна дечја игралишта.
- При грађењу стамбених објеката придржавати се Правилника о минималним техничким условима за изградњу станова („Службени лист СФРЈ“, број 45/67) и Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС“, број 58/12, 74/15 и 82/15). За остале објекте придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.
- Гараже градити у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05).
- Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза.

- 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, за конкретну зону, односно намену.
- Уз примену правила грађења дефинисаних овим Планом за одређену зону и целину, реконструкција и доградња постојећих објеката је дозвољена под условом да се тиме не нарушава урбанистички индекси и други параметри дефинисани 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). За обезбеђивање минималних санитарно-хигијенских услова за живот дозвољена је доградња до максимално 8 m² у приземној етажи, уз услов да након доградње објекат мора бити удаљен од границе парцеле мин. 1 m и мин. 4 m од главног објекта на суседној парцели.
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру 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.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ КУЋА ЗА ОДМОР

а) Врста и намена објеката

Врста објекта: објекти могу бити само слободностојећи.

Основна намена објекта: дозвољена је изградња само једног главног објекта и више помоћних објеката у функцији главног објекта. Дозвољена је изградња грађевинског комплекса на основу предходно израђеног урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације, у оквиру ког би било планирано више грађевинских парцела намењених за изградњу главних (и помоћних) објеката и приступног пута од јавне саобраћајне површине до планираних садржаја.

1. Главни објекат:

- Објекат за одмор и повремено становање (кућа за одмор). Поред основне функције - одмор и повремено становање, део објекта за одмор и повремено становање (кућа за одмор) може се користити и за пословање и то само за тихе услужне делатности (из области угоститељства: услуге смештаја-соба, трговина на мало и занатство).
- Пословни објекат из области угоститељства (угоститељски објекат);

Изградња више пословних објеката дозвољена је у грађевинском комплексу на основу предходно израђеног урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације, а према датим правилима грађења.

2. Помоћни објекат:

- помоћни објекат је у функцији главног објекта и гради се ако на парцели постоји главни објекат или је започета изградња главног објекта;
- помоћни објекти су: гараже за путничка возила, оставе, спортско-рекреативни терени, летње кухиње, надстрешнице, вртна сенила, дворишни камини, базени, оgrade, потпорни зидови и инфраструктурни објекти (бунари, водомерни шахт, водонепропусне бетонске септичке јаме, трансформаторске станице и сл.);

- на грађевинској парцели је дозвољена изградња по једног помоћног објекта од свих напред наведених, осим потпорних зидова.

Пословне делатности које се могу дозволити у оквиру основне намене су из области угоститељства и то само угоститељски објекат за смештај и угоститељски објекат за смештај са рестораном (кућа, апартман, соба, етно кућа, вила, хотел, апартхотел и сл.).

Забрањена је изградња других стамбених објеката, непоменутих пословних објеката, производних, складишних, економских и инфраструктурних објеката, као и других помоћних објеката који нису наведени.

6) Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Планом се дају услови за образовање:

- грађевинске парцеле намењене за изградњу кућа за одмор,
- грађевинског комплекса за изградњу кућа за одмор у оквиру ког би било планирано више грађевинских парцела намењених за изградњу главних и помоћних објеката и интерног приступног пута од јавне саобраћајне површине до планираних садржаја.
- грађевинског комплекса за изградњу једног или више пословних објеката из области угоститељства (угоститељски објекат), у оквиру ког би било планирано више грађевинских парцела намењених за изградњу главних и помоћних објеката и интерног приступног пута од јавне саобраћајне површине до планираних садржаја (у оквиру комплекса је могуће градити и куће за одмор).

Услови за образовање грађевинске парцеле за изградњу кућа за одмор:

- Грађевинска парцела мора имати обезбеђен директан приступ путу који је јавна површина.
- При парцелацији или препарцелацији катастарских парцела, а за потребе образовања нове грађевинске парцеле, минимална величина грађевинске парцеле је 1000 m², а максимална величина грађевинске парцеле се не условљава.
- При парцелацији или препарцелацији обезбедити минималну ширину грађевинске парцеле од 15 m.
- При парцелацији или препарцелацији планирање приватног приступног пута у ширини од минимално 2,5 m дозвољено је само за једну парцелу.

Услови за образовање парцела намењених за формирање грађевинског комплекса за изградњу кућа за одмор:

- минимална површина за образовање грађевинског комплекса је 5000 m²;
- обавезна је израда урбанистичког пројекта за комплекс на основу ког би се сагледали и сви остали услови за изградњу, а према датим правилима грађења;
- у грађевинском комплексу услови за образовање грађевинских парцела за изградњу кућа за одмор су:
 - минимална површина грађевинске парцеле је 750 m²;
 - минимална ширина грађевинске парцеле је 12 m;
- у грађевинском комплексу услови за образовање грађевинске парцеле за изградњу интерног приступног пута су:
 - минимална ширина грађевинске парцеле интерног приступног пута је 6 m;
 - када интерни приступни пут мења правац, на скретању планирати проширење коридора за потребе обезбеђења саобраћајне прегледности и угла скретања;
 - грађевинска парцела за интерни приступни пут мора имати обезбеђен директан приступ јавној саобраћајној површини.

Услови за образовање парцела намењених за формирање грађевинског комплекса за изградњу једног или више пословних објеката из области угоститељства (угоститељски објекат) и куће за одмор:

- минимална површина за образовање грађевинског комплекса је 12000 m²;
- обавезна је израда урбанистичког пројекта за комплекс на основу ког би се сагледали и сви остали услови за изградњу, а према датим правилима грађења;

- у грађевинском комплексу услови за образовање грађевинских парцела за изградњу угоститељских објеката:
 - минимална површина грађевинске парцеле је 1000 m²;
 - минимална ширина грађевинске парцеле је 20 m;
- у грађевинском комплексу услови за образовање грађевинске парцеле за изградњу интерног приступног пута су:
 - минимална ширина грађевинске парцеле интерног приступног пута је 6 m;
 - када интерни приступни пут мења правац, на скретању планирати проширење коридора за потребе обезбеђења саобраћајне прегледности и угла скретања;
 - грађевинска парцела за интерни приступни пут мора имати обезбеђен директан приступ јавној саобраћајној површини.
 - у оквиру грађевинског комплекса намењеног изградњи угоститељског објекта, могуће је формитати и грађевинске парцеле намењене изградњи кућа за одмор у ком случају минимална површина грађевинске парцеле је 750 m², а минимална ширина грађевинске парцеле је 12 m.

Постојећа катастарска парцела може постати грађевинска само ако задовољава наведене услове за изградњу објеката утврђене Планом.

в) Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Сви објекти се граде као слободностојећи објекти. Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинске линије се дефинишу у односу на регулациону линију и у односу на остале границе грађевинске парцеле на којој се гради.

Грађевинска линија за главни објекат и помоћне објекте је на минимално 5 m у односу на регулациону линију јавне саобраћајне површине и на минимално 5 m у односу на регулациону линију потока и границу Националног парка Фрушка гора, односно на удаљености од минимално пола висини објекта који се гради.

У односу на границе парцеле са суседима, грађевинска линија за све објекте се мора увући минимално 3 m (осим ограда и потпорних зидова), односно за минимално пола висине објекта који се гради.

г) Највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле

Максимално дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле намењене изградњи кућа за одмор је 20%, а минимална површина под зеленилом је 50%; Максимална дозвољена бруто површина највеће основе куће за одмор је 150 m². Максимална дозвољена бруто површина помоћног објекта на парцели за изградњу викенд објекта је 30 m².

Максимално дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле намењене изградњи кућа за одмор у оквиру грађевинског комплекса је 20%, а минимална површина под зеленилом је 50% (на нивоу грађевинског комплекса). Максимална дозвољена бруто површина највеће основе куће за одмор је 250 m². Максимална дозвољена бруто површина помоћног објекта на парцели за изградњу викенд објекта је 50 m².

Максимално дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле намењене пословању из области угоститељства у оквиру грађевинског комплекса је 30%, а минимална површина зелених површина је 50% (на нивоу комплекса). Максимална дозвољена бруто површина највеће основе пословног објекта се не условљава. Максимална дозвољена бруто површина помоћног објекта на парцели за изградњу пословног објекта је 100 m² (осим отворени спортско-рекреативни терени, који по потреби могу бити и већи).

У свим случајевима под „зеленим површинама“ се сматра слободан простор око објеката и саобраћајница испод ког нема изграђених објеката и постављене опреме, који није попљочан, нити наткривен. Кроз зелене површине могуће је постављати линијску инфраструктуру у складу са условима из овог Плана. Спортски терени се у целини или делу могу сматрати зеленим површинама у случају да испуњавају ове услове.

д) Највећа дозвољена спратност или висина објеката

- Највећа дозвољена спратност главног објекта:
 - за куће за одмор је П+Пк (приземље + поткровље), односно П+1 (приземље + спрат),
 - за пословни објекат из области угоститељства је П+2+Пк/Пс (приземље + два спрата + поткровље/повучени спрат),
 - изградња подрумске/сутеренске (По/Су) етаже је дозвољена ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- Највећа дозвољена спратност помоћних објеката (гараже за путничка возила, оставе, летње кухиње, надстрешнице, вртог сенила) је П (приземље).
- Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта (кота заштитног тротоара) и то:
 - кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно нижа од нулте коте објекта (кота заштитног тротоара);
 - кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута односно од нулте коте објекта (кота заштитног тротоара);
- Максимална висина главног објекта (мерено од нулте коте објекта):
 - за куће за одмор је 8 m;
 - за пословни објекат из области угоститељства је 15 m;
- Максимална висина помоћног објекта је 5 m (мерено од нулте коте објекта);
- Минимална светла висина етаже главног објекта је 2,4 m.
- Светла висина надзетка поткровне етаже је макс. 1,6 m (висина од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).

е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели у оквиру зоне кућа за одмор дозвољена је изградња само једног главног објекта и више помоћних објеката у функцији главног објекта, у складу са поднасловом а) овог поглавља.

Гаражу градити на минимално 4 m од главног објекта. Ако су задовољени противпожарни услови заштите, гаража се може градити у саставу главног објекта.

Водомерни шахт градити на минимално 1 m од регулационе линије и од границе суседне парцеле.

Бунар за водоснабдевање градити на минимално 3 m од границе парцеле и других објеката, односно на минимално 8 m од водонепропусне бетонске септичке јаме. Бунар је пожељно лоцирати на вишим котама на парцели.

Укопани резервоар за воду градити на минимално 3 m од границе парцеле и других објеката, односно на минимално 8 m од водонепропусне бетонске септичке јаме.

Водонепропусну бетонску септичку јаму (као прелазно решење до изградње јавне канализационе мреже) градити на минимално 3 m од границе парцеле и других објеката на парцели. Водонепропусну бетонску септичку јаму је пожељно лоцирати на нижим котама на парцели.

Темељи потпорног зида морају бити на минималној дубини од 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.

ж) Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу обезбедити колско-пешачки прилаз минималне ширине 2,5 m, са минималним унутрашњим радијусом кривине од 5 m.

За паркирање возила за сопствене потребе обезбедити паркинг простор у оквиру властите грађевинске парцеле. За паркирање возила за потребе јавног/пословног простор обезбедити паркинг простор на грађевинској парцели у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују.

У оквиру парцеле обезбедити и потребан саобраћајно-манипулативни простор.

з) Инфраструктурна опремљеност

Уколико постоје могућност, снабдевање водом обезбедити прикључењем на најближи јавни систем водоснабдевања, бушењем бунара на парцели или на други начин, у складу са прописима, а према условима надлежног комуналног предузећа.

До изградње јавне канализационе мреже одвођење отпадних вода решити путем водонепропусне бетонске септичке јаме, која се гради према условима из Плана и условима надлежног комуналног предузећа. Целокупан развод унутрашње канализације (вертикале и хоризонтални разводи) изводити од ПВЦ канализационих цеви. Водонепропусне бетонске септичке јаме периодично празнити аутоцистерном.

Нивелацијом саобраћајних површина одвођење површинских вода решити у оквиру парцеле на којој се гради. Условно чисте површинске воде са парцеле одводити слободним падом риголама према саобраћајним и зеленим површинама на парцели. Површинске воде са грађевинске парцеле није дозвољено усмеравати према другој грађевинској парцели.

За прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем (ДСЕС) изградити прикључак који ће се састојати од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ), а према условима надлежног оператора дистрибутивног система.

Прикључење на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу потрошача природног гаса извести изградњом гасоводног прикључка од ПЕ цеви притиска до 4 bar, према условима и сагласности од надлежног предузећа ЈП „Србијагас“ Нови Сад.

Прикључење корисника на електронску комуникациону мрежу извести подземним прикључком по условима надлежног предузећа.

и) Ограђивање парцеле

Грађевинска парцела се може ограђивати живом - зеленом или транспарентном оградом, максималне висине до 1,5 m. Изузетно елементи капије могу бити виши, али не виши од 1,8 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије на регулационој линији не могу се отварати ван регулационе линије.

j) Архитектонско обликовање и материјализација

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин (монтажни објекат), уз очување особености фрушкогорске планинске архитектуре.

Архитектонски облици, употребљени материјали и боје, заједно са партерним уређењем, треба да допринесу успостављању јединствености целине у оквиру грађевинске парцеле и афирмишу амбијенталне вредности окружења у ком се грађевинска парцела налази.

Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене, у боји по жељи Инвеститора, а могућа је и примена традиционалних и савремених фасадних облога, примерених овом поднебљу и окружењу објекта (фасадна опека, камен, дрво и сл.).

Уколико се гради објекат са косим кровом, препорука је да нагиб кровне конструкције буде од 20-45°. Кровни покривач извести у складу са нагибом и обликом крова.

Висина надзетка код приземних објеката је максимално 0,6 m. Висина надзетка за поткровну етажу је 1,6 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Кровни прозори могу бити у равни крова или постављени вертикално (крвна баца). Дозвољена је и изградња равног крова и формирање кровних тераса и башти (зелени кровови).

Потпорне зидове класично градити од армираног бетона, бетона, камена, опеке или од монтажних елемената (напр. 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.

4. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Геолошки завод Србије обавља основна геолошка истраживања и друга геолошка истраживања, као и послове примењених геолошких истраживања од важности за Републику Србију, у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима.

Примењена инжењерскогеолошка-геотехничка истраживања обавезно се врше за потребе просторног и 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.

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.

5. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА

Израда пројекта парцелације и препарцелације обавезна је ради формирања јединствених грађевинских парцела за површине јавне намене (коридора приступне саобраћајнице, колског прилаза парцелама и коридора потока).

Израда урбанистичког пројекта је неопходна за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, за потребе изградње грађевинског комплекса, у оквиру ког би било планирано више грађевинских парцела намењених за изградњу главних (и помоћних) објеката и приступног пута од јавне саобраћајне површине до планираних садржаја.

Израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације по захтеву инвеститора, могућа је за све планиране зоне.

6. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Нумерички показатељи заступљености појединих претежних намена површина дати су и процентуално су приказани у табели биланса површина.

Урбанистички параметри и капацитети уређења и грађења планираних садржаја дати су у правилима грађења.

Површине јавне намене заступљене су у површини од око 1,15 ха односно, заузимају 9,4 % обухвата Плана, а површине за остале намене заступљене су у површини од око 11,1 ха, односно заузимају 91,6 % обухвата Плана.

Од површина за јавне намене највише су заступљене јавне саобраћајне површине са површином од око 1,15 ха односно, 9,4 % обухвата Плана.

Од површина за остале намене највише је заступљена површина за изградњу кућа за одмор са око 11,1 ха, односно са 91,6 % површине обухвата Плана.

7. ПРИМЕНА ПЛАНА

Спровођење Плана вршиће се:

- израдом пројекта парцелације и/или препарцелације;
- израдом урбанистичких пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, за потребе изградње грађевинског комплекса;
- израдом урбанистичких пројекта по потреби, за појединачне локације по захтеву инвеститора;
- издавањем локацијских услова, грађевинских дозвола и решења о одобрењу извођења радова за које се не издаје грађевинска дозвола за садржаје за које су овим Планом утврђена правила уређења и грађења.

Г) ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

Д) ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПЛАНА