



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА ИРИГ  
ОПШТИНСКА УПРАВА

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ВИНСКОГ КОМПЛЕКСА У КО МАЛА РЕМЕТА

-МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-



АРХИТЕКТОНСКИ СТУДИО НУОВА ДОО, ЗРЕЊАНИН

**Број:** PDR-01-2023

**Одговорни урбаниста:**

**Директор:**


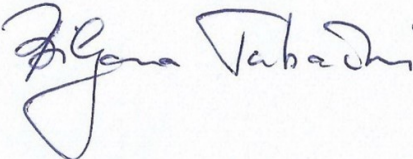




Љубица Пулибрк Сантрач, дипл. инж. арх.

Биљана Табачки, дипл. инж. арх.

ИРИГ, јул 2023. године

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ВИНСКОГ КОМПЛЕКСА У КО МАЛА РЕМЕТА  
-материјал за рани јавни увид-

Носилац израде плана:	Служба за имовинско правне послове и урбанизам Општинске управе општине Ириг
Назив планског документа:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ВИНСКОГ КОМПЛЕКСА У КО МАЛА РЕМЕТА
Обрађивач плана:	Архитектонски студио НУОВА доо Зрењанин, Краља Александра I Карађорђевића 2/IX, 23000 Зрењанин
	Матични број: 21423068 ПИБ: 111079869 Рачун бр: 160-0000000523674-66 Banca Intesa е-маил: studio.nuova@gmail.com тел: 023/523-468 моб: 062/175-81-93
Директор:	Биљана Табачки, дипл. инж. арх.
	Потпис: 
Одговорни урбаниста:	Љубица Ђулибрк Сантрач, дипл. инж. арх. лиценца бр. 200 1435 14
Печат:	Потпис: 
	
Стручни тим:	Биљана Табачки, дипл. инж. арх. Ана Пувалић, дипл. инж. грађ. Гаврило Гргуревећ, дипл. инж. арх. Данијел Пријић, арх. тех.
Број планске документације:	PDR-01-2023
Место и датум:	Ириг, август 2023. год.

## С А Д Р Ж А Ј

### 1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ
2. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
3. ФОТОКОПИЈА ЛИЦЕНЦЕ
4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

### 2. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

#### УВОД

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
2. ИЗВОДИ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА
  - 2.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ „ФРУШКА ГОРА“
  - 2.2. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ИРИГ
3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА - ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
  - 3.1 НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА
  - 3.2 САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА
  - 3.3 ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ, ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА
  - 3.4 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
  - 3.5 ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
  - 3.6 ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА
  - 3.7 ПОСЕБНО ВАЖНИ ДЕЛОВИ ПРИРОДЕ
  - 3.8 ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
  - 3.9 НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА
  - 3.10 СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА
5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ
6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

### 3. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ИРИГ
  - 2.1. ПОЛОЖАЈ ПЛАНА У ШИРЕМ ОКРУЖЕЊУ НА РЕФЕРАЛНОЈ КАРТИ БР. 1 „НАМЕНА ПРОСТОРА“
2. ГРАНИЦЕ ПЛАНА СА ПЛАНИРАНОМ ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

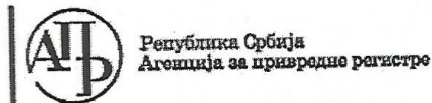
#### **4. ДОКУМЕНТАЦИЈА**

---

1. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ВИНСКОГ КОМПЛЕКСА У КО МАЛА РЕМЕТА („Службени лист општине Срема“, број 11/23)
2. РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДЕ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ВИНСКОГ КОМПЛЕКСА У КО МАЛА РЕМЕТА БР. 004-350-7/2023 ОД 27.04.2023. ГОДИНЕ
3. ОВЕРЕНИ КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН Р 1:500



1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија  
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000144477695

БД 88325/2018

Датум, 08.10.2018. године  
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Биљана Табачки

доноси

#### РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

#### **АРХИТЕКТОНСКИ STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN**

са следећим подацима:

**Пословно име:** АРХИТЕКТОНСКИ STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN

**Скраћено пословно име:** АРХИТЕКТОНСКИ STUDIO NUOVA DOO

**Регистарски број/Матични број:** 21423068

**ПИБ (додељен од Пореске управе РС):** 111079869

**Правна форма:** Друштво са ограниченом одговорношћу

**Седиште:** Зрењанин, Краља Александра Првог Карађорђевића 2/9, Зрењанин, 23000  
Зрењанин, Србија

**Претежна делатност:** 7111 - Архитектонска делатност

**Време трајања:** неограничено

**Основни капитал:**

Новчани капитал

Уписан: 1.000,00 RSD

Уплаћен: 1.000,00 RSD

**Подаци о члановима:**

- Име и презиме: Биљана Табачки  
ЈМБГ: 0602983855016  
Подаци о улогу члана  
Новчани улог  
Уписан: 1.000,00 RSD  
Уплаћен: 1.000,00 RSD  
Удео: 100,00%

**Законски (статутарни) заступници:**

**Физичка лица:**

- Име и презиме: Биљана Табачки  
ЈМБГ: 0602983855016  
Функција у привредном субјекту: Директор  
Начин заступања: самостално

Датум оснивачког акта: 03.10.2018 године

Адреса за пријем електронске поште: studio.nuova@gmail.com

**Регистрација документа:**

Уписује се:

- Оснивачки акт од 03.10.2018 године.

**Образложење**

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 03.10.2018. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 88325/2018, за регистрацију:

**ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN**

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

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

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

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

**ОБАВЕШТЕЊЕ:**

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>).

***Напомена:** Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима (члан 25. Закона о привредним друштвима "Сл. гласник РС", бр. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - др. закон, 5/2015 и 44/2018). и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре ("Сл. гласник РС", бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).*



На основу члана 38 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09- исправка, .64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13— одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др. Закон, 9/20 и 52/21) и члана 27 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/2019) доноси

**РЕШЕЊЕ**

о одређивању одговорног урбанисте за израду

**Плана детаљне регулације винског комплекса у КО Мала Ремета**

**одређује се**

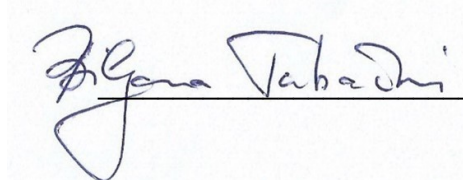
**Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл. инж. арх.  
лиценца бр. 200 1435 14**

Именована је дужна да се при изради планског документа придржава свих важећих закона, подзаконских акта, прописа, правилника, норматива и стандарда.

У Зрењанину, јул 2023.год.

Директор:

**Биљана Табачки, дипл.инж.арх.**







ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

Љубица Ј. Ћулибрк

дипломирани инжењер архитектуре  
ЛИБ 07583053290

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1435 14



У Београду,  
6. марта 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главонјић  
дипл. инж. ел.

На основу члана 38 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“,бр.72/09, 81/09-исправка, .64/10 – Одлука УС, 24/11,121/12, 42/13— одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др. Закон, 9/20 и 52/21) и члана 27 став 2 тачка 1 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/2019) одговорни урбаниста на изради Плана детаљне регулације винског комплекса у КО Мала Ремета, Љубица Ђулибрк Сантрач, дипл. инж. арх. број лиценце бр. 200 1435 14

### ИЗЈАВЉУЈЕ

да је Елаборат за рани јавни увид урађен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“,бр.72/09, 81/09-исправка, .64/10 – Одлука УС, 24/11,121/12, 42/13— одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 9/20 и 52/21) и прописима донетим на основу Закона.

Одговорни урбаниста:



ИНЖИЊЕРСКА КОМОРА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ  
Љубица  
Ј. Ђулибрк  
дипл. инж. арх.  
200 1435 14  
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Љубица Ђулибрк Сантрач, дипл. инж.арх. бр.  
лиценце: 200143514

2. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА



## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ВИНСКОГ КОМПЛЕКСА У КО МАЛА РЕМЕТА

-МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-

### УВОД

Изради Плана детаљне регулације винског комплекса у КО Мала Ремета (у даљем тексту: План) приступило се на основу:

- Одлуке о изради Плана детаљне регулације винског комплекса у КО Мала Ремета („Службени лист општине Срема“, број 11/23)

-Решење о неприступању израде стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације винског комплекса у КО Мала Ремета бр. 004-350-7/2023 од 27.04.2023. године.

Носилац израде Плана је Служба за имовинско правне послове и урбанизам Општинске управе општине Ириг. Обрађивач Плана је Архитектонски студио НУОВА доо, Зрењанин.

Циљ израде Плана је стварање планског основа за дефинисање компатибилних намена, израду пројектно-техничке документације за реализацију проширења постојећег производно - угоститељског комплекса и његову афирмацију у савремени винско - туристички комплекс (Wine village).

Планирање, коришћење и заштита простора у подручју обухвата засниваће се на принципима одрживог коришћења подручја и заштити: културног наслеђа, природних ресурса и добара, биодиверзитета подручја и заштити животне средине и 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 и 52/21), 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 садржи текстуални и графички део, дефинише опште циљеве израде Плана и предлаже: обухват Плана, намену земљишта, претежну намену површина, јавно грађевинско земљиште и дефинише потребне нумеричке показатеље.

### 1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Обухватом Плана су обухваћене целе катастарске парцеле број: 280/12, 280/13, 280/14, 280/15, 280/16, 280/17, 280/91, 280/18, 280/90, 280/19, 280/20, 280/21, 280/22, 280/88, 280/23, 295, 296, 298, 297, 280/93, 280/70, 280/69, 280/94, 280/68, 280/95, 280/67, 280/66, 280/65, 280/96, 280/64, 280/63, 280/98, 280/99, 280/1, 280/2, 277, 276/1276/3, 230, 228, 229 и 99990, као и део катастарских парцела број: 280/110, 227, 1428, 231/1 и 1000/3 КО Мала Ремета.

Почетна тачка описа обухвата Плана, тачка број 1, се налази на тромеђи катастарских парцела број 280/80, 280/97 и 280/2.

Од тачке број 1 граница под углом у правцу југоистока сече катастарску парцелу број 280/2 и долази до тачке број 2 која се налази на тромеђи катастарских парцела број 280/2, 280/71 и 280/93.

Од тачке број 2 граница се у правцу истока креће северном међом катастарске парцеле број 280/93 и долази до тачке број 3 која се налази на тромеђи катастарских парцела број 280/93, 280/71 и 278.

Од тачке број 3 граница се у правцу југа креће источном међом катастарске парцеле број 280/93 и долази до тачке број 4 која се налази на међи катастарских парцела број 280/93 и 278.

Од тачке број 4 граница се у правцу истока креће северном међом катастарске парцеле број 280/93 и долази до тачке број 5 која се налази на тромеђи катастарских парцела број 280/93, 177 и 278.

Од тачке број 5 граница се у правцу југа креће источном међом катастарске парцеле број 280/93 и долази до тачке број 6 која се налази на међи катастарских парцела број 280/93 и 177.

Од тачке број 6 граница се у правцу истока креће јужном међом катастарске парцеле број 177 и долази до тачке број 7 која се налази на тромеђи катастарских парцела број 276/1, 177 и 181.

Од тачке број 7 граница се у правцу југа креће западном међом катастарских парцела број 181, 186/1, 264, 267, 271 и долази до тачке број 8 која се налази на тромеђи катастарских парцела број 271, 276/1 и 270.

Од тачке број 8 граница се у правцу истока креће јужном међом катастарске парцеле број 270 и долази до тачке број 9 која се налази на тромеђи катастарских парцела број 276/1, 251/5 и 270.

Од тачке број 9 граница се у правцу југа креће западном међом катастарских парцела број 270 и 251/5 и долази до тачке број 10 која се налази на тромеђи катастарских парцела број 276/1, 251/1 и 272.

Од тачке број 10 граница се у правцу југозапада креће северном међом катастарске парцеле број 272 и долази до тачке број 11 која се налази на међи катастарских парцела број 276/1 и 272.

Од тачке број 11 граница се у правцу југа креће западном међом катастарских парцела број 272 и 273 коју прати приближном дужином од 85 метара и долази до тачке број 12 која се налази на тромеђи катастарских парцела број 276/1, 275 и 273.

Од тачке број 12 граница се у правцу југозапада креће источном међом катастарске парцеле број 276/1 коју прати приближном дужином од 28 метара и долази до тачке број 13 која се налази на међи катастарских парцела број 275 и 276/1.

Од тачке број 13 граница се у правцу југоистока креће западном међом катастарске парцеле број 275 и долази до тачке број 14 која се налази на тромеђи катастарских парцела број 276/1, 275 и 239.

Од тачке број 14 граница се у правцу југозапада креће северном међом катастарске парцеле број 239 и долази до тачке број 15 која се налази на међи катастарских парцела број 276/1, 275 и 239.

Од тачке број 15 граница се у правцу југоистока креће западном међом катастарских парцела број 239, 238, 237/4, 237/3, 237/1 и долази до тачке број 16 која се налази на тромеђи катастарских парцела број 237/1, 236/2 и 276/1.

Од тачке број 16 граница се у правцу југа креће западном међом катастарских парцела број 236/2, 236/1, 234 и 233 и долази до тачке број 17 која се налази на тромеђи катастарских парцела број 230, 233 и 276/3.

Од тачке број 17 граница се у правцу југоистока креће јужном међом катастарске парцеле број 233 и долази до тачке број 18 која се налази на тромеђи катастарских парцела број 231/2, 233 и 276/3.

Од тачке број 18 граница се у правцу југа креће западном међом катастарске парцеле број 231/2 и долази до тачке број 19 која се налази на међи катастарских парцела број 231/2 и 276/3.

Од тачке број 19 граница се у правцу запада креће северном међом катастарске парцеле број 231/2 и долази до тачке број 20 која се налази на међи катастарских парцела број 231/2 и 276/3.

Од тачке број 20 граница се у правцу југа креће западном међом катастарске парцеле број 231/2 и долази до тачке број 21 која се налази на тромеђи катастарских парцела број 231/2, 231/1 и 230.

Од тачке број 21 граница се у правцу североистока креће јужном међом катастарских парцела број 231/2 и 226/22 коју прати приближно дужином од 98 метара. Граница даље наставља да се креће у правцу југоистока секући катастарске парцеле 1428 и 1000/3 и долази до тачке број 22 која се налази на тромеђи катастарских парцела број 1000/10, 1000/9 и 1000/3.

Од тачке број 22 граница се у правцу југа креће западном међом катастарских парцела број 1000/10, 1000/12, 1000/13 и долази до тачке број 23 која се налази на међи катастарских парцела број 1000/13 и 1000/3.

Од тачке број 23 граница се у правцу југоистока креће јужном међом катастарске парцела број 1000/13 и долази до тачке број 24 која се налази на тромеђи катастарских парцела број 1000/13, 1000/3 и 1000/11.

Од тачке број 24 граница се у правцу југозапада креће западном међом катастарске парцеле број 1000/11 и долази до тачке број 25 која се налази на међи катастарских парцела број 1000/3 и 1000/11.

Од тачке број 25 граница се у правцу југоистока креће јужном међом катастарске парцеле број 1000/11 коју прати приближном дужином од 271 метара а затим граница се ломи у правцу југа и прати западну границу парцеле 1415 до тачке број 26 која се налази на тремеђи катастарских парцела број 1415, 1000/3 и 1005/1.

Од тачке број 26 граница се у правцу запада креће северном међом катастарске парцеле број 1005/1 и долази до тачке број 27 која се налази на међи катастарских парцела број 1005/1 и 1000/3.

Од тачке број 27 граница се у правцу северозапада креће секући катастарску парцелу број 1000/3 приближном дужином од 186 метара а затим граница се ломи у правцу запада сече катастарску парцелу 1001 приближном дужином од 7 метара па се поново ломи у правцу северозапада и долази до тачке број 28 која се налази на тремеђи катастарских парцела број 227, 1428 и 439/2.

Од тачке број 28 граница се у правцу југозапада креће јужном међом катастарске парцеле број 1428 и 439/2 коју прати приближном дужином од 36 метара, а затим граница се ломи у правцу југоистока и сече парцеле 1000/3 и 439/2 дужином од око 60 метара и даље наставља у правцу југоистока до међне тачке број 29 која се налази на тремеђи катастарских парцела број 277, 439/2 и 280/54.

Од тачке број 29 граница се у правцу запада креће јужном међом катастарске парцеле број 277 и долази до тачке број 30 која се налази на међи катастарских парцела број 277 и 280/54.

Од тачке број 30 граница се у правцу севера креће источном међом катастарских парцела број 280/54, 280/55, 280/109, 280/59, 280/82, 280/62 до тачке број 31 која се налази на тремеђи катастарских парцела број 280/2, 280/62 и 277.

Од тачке број 31 граница се у правцу запада креће северном међом катастарске парцеле број 280/62 до тачке број 32 која се налази на међи катастарских парцела број 280/2, 280/62.

Од тачке број 32 граница се у правцу југа креће западном међом катастарске парцеле број 280/62 до тачке број 33 која се налази на тремеђи катастарских парцела број 280/82, 280/62 и 280/2.

Од тачке број 33 граница под углом у правцу севера сече катастарску парцелу број 280/2 и долази до тачке број 34 која се налази на тремеђи катастарских парцела број 280/2, 280/23 и 280/87.

Од тачке број 34 граница се у правцу запада креће јужном међом катастарске парцеле број 280/23 и долази до тачке број 35 која се налази на тремеђи катастарских парцела број 295, 280/23 и 280/87.

Од тачке број 35 граница се у правцу југа креће западном међом катастарских парцела број 280/87, 280/86, 280/24, 280/25, 280/26 до тачке број 36 која се налази на тремеђи катастарских парцела број 295, 280/26 и 280/27.

Од тачке број 36 граница се у правцу северозапада креће и прати северозападну међу катастарске парцеле број 1425 до тачке број 37 која се налази на међи катастарских парцела број 1425, 280/16.

Од тачке број 37 граница се у правцу југозапада креће јужном међом катастарске парцеле број 297 и долази до тачке број 38 која се налази на међи катастарских парцела број 297 и 302.

Од тачке број 38 граница се у правцу севера креће западном међом катастарских парцела број 297 и 298 долази до тачке број 39 која се налази на међи катастарских парцела број 302 и 298.

Од тачке број 39 граница се у правцу запада креће јужном међом катастарске парцеле број 298 долази до тачке број 40 која се налази на међи катастарских парцела број 297 и 302.

Од тачке број 40 граница се у правцу севера креће западном међом катастарске парцеле број 298 долази до тачке број 41 која се налази на тремеђи катастарских парцела број 298, 299 и 302.

Од тачке број 41 граница се у правцу истока креће јужном међом катастарске парцеле број 299 долази до тачке број 42 која се налази на тремеђи катастарских парцела број 299, 1425 и 298.

Од тачке број 42 граница се у правцу севера креће источном међом катастарске парцеле број 299 коју прати приближном дужином од 20 метара а затим граница се ломи у правцу североистока и сече парцелу 1425 до тачке број 43 која се налази на тремеђи катастарских парцела број 277, 439/2 и 280/54.

Од тачке број 43 граница се у правцу истока креће јужном међом катастарске парцеле број 280/11 долази до тачке број 44 која се налази на тремеђи катастарских парцела број 280/11, 280/12 и 280/2.

Од тачке број 44 граница се у правцу севера креће источном међом катастарских парцела број 280/11, 280/10, 280/9, 280/8, 280/7, 280/6, 280/5, 280/4, 280/78, 280/77, 280/76, 280/75, 280/83, 280/81 и 280/97 долази до тачке број 1 која је почетна тачка описа обухвата Плана.

Укупна површина подручја обухваћеног границом Плана износи око 42,25 ха.

## **2. ИЗВОДИ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА**

Услови и смернице од значаја за израду Плана дати су плановима вишег реда:

- Просторни план подручја посебне намене „Фрушка Гора“ („Службени лист АПВ“, број 8/19);

- Просторни план општине Ириг („Службени лист општина Срема“, бр. 31/21 и 38/21).

Просторним планом општине Ириг прописано је да за потребе изградње објеката компатибилних намена, организовање нових садржаја или повећања постојећих капацитета, је неопходна 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.

## **2.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ ФРУШКА ГОРА („Службени лист АПВ“, бр. 8/2019)**

Према графичком делу Просторног плана подручја посебне намене „Фрушка гора“ (у даљем тексту: Просторни план):

- мањи део подручја обухвата Плана се налази у граници подручја посебне намене „Фрушка гора“ у просторној целини „Национални парк“,
- а већи део обухвата Плана се налази у „Подручју ван посебне намене“ – „Подручју утицаја на посебну намену“.

Подручје обухвата Плана које се налази у посебној намени „Фрушка гора“:

- налази се у подцелини „Средишњи део Централног масива“,
- обухвата пољопривредно земљиште (остало пољопривредно земљиште),
- налази се у оквиру режима заштите 2. степена и ИРА подручја,
- налази се у зони сеизмичког интезитета 7 ЕМС-98.

За пољопривредно дата је директна примена Просторног плана. Према Просторном плану на пољопривредном земљишту - остало пољопривредно земљиште у Националном парку забрањена је изградња објеката.

Према Просторном плану за „Подручје ван посебне намене“ – „Подручју утицаја на посебну намену“ важи „Примена планских докумената ЈЛС уз обавезну примену смерница и мера заштите утврђених Просторним планом“.

**Саобраћајна инфраструктура:** Државни и општински путеви ће се реконструисати/градити уз придржавање законске и подзаконске регулативе и услова надлежног предузећа - управљача над предметним јавним путевима.

Изградња и одржавање осталих приступних путева изводити у складу са важећом регулативом и техничким прописима (SRPS за путеве са малим саобраћајем).

За све интервенције на путној мрежи без обзира на категорију саобраћајнице, која би захтевала ангажовање новог земљишта за реализацију путева и њихових елемената, у складу са законском регулативом, обавезна је израда одговарајућег урбанистичког плана и пројектно-техничке документације (идејни и главни пројекти).

**Водна инфраструктура:** Снабдевање насеља водом у планском периоду усмериће се на проширење и међусобно повезивање регионалних система за снабдевање водом становништва. Даље ширење система биће у складу са могућностима ефикасног прикључења појединих насеља, чији ће се локални системи задржавати као допуна система у шпичевима потрошње.

Основни задатак канализационог система је потпуна хидротехничка санитација урбаних простора. Фекални канализациони системи треба да прикупе и одведу ван територије све отпадне воде формиране при употреби и коришћењу. Туристички локалитети и центри ће проблем одвођења отпадних вода решавати преко компактних мини уређаја за биолошко пречишћавање, или ће се отпадне воде евакуисати у бетонске

водонепропусне септичке јаме које ће се периодично празнити аутоцистернама, ангажовањем надлежне комуналне организације, а садржај одвозити на депонију.

**Електроенергетска инфраструктура:** На постојећим објектима дистрибутивног система електричне енергије (у даљем тексту: ДСЕЕ) планирају се радови на одржавању, адаптацији и реконструкцији, у циљу очувања поузданог и сигурног напајања конзумног подручја, увођења у систем даљинског управљања, промене назначеног напона, као и ради повећања капацитета ДСЕЕ због потреба постојећих и нових корисника ДСЕЕ.

**Електронска комуникациона инфраструктура:** Електронска комуникациона мрежа, која је у функцији развоја подручја посебне намене, у складу са постављеним циљем ће се развијати као савремени систем, што подразумева увођење најсавременијих технологија у области електронских комуникација, модернизацију постојеће инфраструктуре и објеката, изградњу широкопојасне мреже на свим нивоима, закључно са локалним и крајњим корисницима, уз употребу најсавременијих медијума преноса.

**Термоенергетска инфраструктура:** У подручју посебне намене потрошачи топлотне енергије као енергент за производњу исте могу користити електричну енергију, чврста и течна горива (дрво, пелет, лако лож уље), биогаз, ТНГ (течни нафтни гас) и природни гас.

Посојећа гасоводна инфраструктура у подручју посебне намене, својим положајем и капацитетом пружа могућност даљег ширења и развоја у циљу задовољења крајњих корисника на овом простору и шире. Нови корисници природног гаса на овом простору могу се прикључити на постојећу гасоводну инфраструктуру, изградњом дистрибутивне гасоводне мреже од постојеће гасне мреже до потрошача, а у складу са условима надлежног дистрибутера за гас, као и одредбама важећих правилника који уређују област изградње и уређења гасоводне инфраструктуре.

**Заштита природних добара:** У оквиру Националног парка (НП) „Фрушка гора“ и у његовој заштитној зони, спровести мере заштите које су прописане Студијом заштите НП „Фрушка гора“ (Предлог за успостављање заштите природних вредности, у поступку израде Закона о Националним парковима, Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, 2015 године).

**Заштита непокретних културних добара и добара под претходном заштитом:** У „Прилогу“ Просторног плана дати су услови и мере заштите за Просторно културно-историјску целину „Фрушка гора са манастирима и другим споменицима културе“ и графички приказ границе просторно културно – историјске целине са границама I и II зоне заштите. Услови дати за Просторно културно-историјску целину „Фрушка гора са манастирима и другим споменицима културе“ ће се примењивати тек након доношења новог акта о заштити и проглашењу Просторно културно-историјске целине „Фрушка гора са манастирима и другим споменицима културе“.

За све интервенције на непокретним културним добрима и добрима под претходном заштитом и њиховој заштићеној околини, у заштићеној околини, у смислу изградње, конзервације и рестаурације, инфраструктурних радова и израде планске документације обавезно прибавити услове и мере техничке заштите надлежне установе заштите културних добара.

## **2.2. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ИРИГ („Сл. лист Општина Срема“ бр. 31/21 и 38/21)**

Према Просторном плану општине Ириг подручје обухвата Плана се налази у источном делу општине Ириг, у катастарској општини Мала Ремета.

За изградњу туристичко-угоститељског комплекса на пољопривредном земљишту-виногради и воћњаци, предвиђена је израда плна детаљне регулације.

Планом детаљне регулације дефинисати грађевинско земљиште за туристичко-угоститељски комплекс на пољопривредном земљишту, дефинисати регулацију јавних површина (приступног пута и др.), начин обезбеђења приступа туристичко-угоститељском комплексу и опремања туристичком инфраструктуром, дефинисати додатне мере за заштиту и презентацију подручја, а у складу са условима прибављеним од надлежних завода за заштиту, од надлежних органа и других организација у чијој је надлежности издавање услова.

При изради плана детаљне регулације обавезна је примена свих мера заштите дефинисаних Планом, а у складу са исказаним захтевом дефинисати услове за уређење и изградњу:

- приступног пута;
- отворених простора за прихват очекиваног броја посетилаца (паркинг површине, одморишта, летње позорнице и сл.);
- угоститељског објекта за смештај или за исхрану и пиће, уз напомену да је изградња ових објеката дозвољена само ако је одвођење отпадних вода и привремено одлагање комуналног отпада решено на адекватан начин;
- спортско-рекреативних терена: отворених, уз коришћење природних материјала (теретана на отвореном, дечје игралиште итд);
- инфраструктурних мрежа и објеката у складу са очекиваним капацитетима потрошње (инфраструктурну мрежу изводити само подземно).

Максимална спратност главног објекта је П+1+Пк (Пс) (приземље + спрат + поткровље, односно повучени спрат), а помоћних објекта је П (приземље). Изградња подрумске, сутеренске етаже је дозвољена само ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. При планирању објекта водити рачуна да се максимално испоштује конфигурација терена тј., објекат каскадно да прати пад терена. Објекте градити са косим кровом, са косим кровним равнима које прате пад терена, али дозвољена је и изградња равних зелених кровова (са терасама, баштама и сл.). У оквиру грађевинске парцеле обезбедити минимално 50% слободних зелених површина (травнати спортскорекреативни терени не морају да улазе у индекс заузетости грађевинске парцеле). 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.

Просторним Планом општине (графички прилог „Реферална карта бр. 1, Намена простора“), у обухвата Плана детаљне регулације дефинисана је планирана приступна саобраћајница до постојећег производног комплекса.



### **3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА - ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**

#### **3.1 НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**

Према важећој планској документацији подручје обухваћено предложеном границом обухвата Плана је већим делом намењено за пољопривредно земљиште – виногради и воћњаци. У јужном подручју обухвата налази се део земљишта обухваћен Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка Гора“ и планирани приступни пут.

#### **3.2 САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА**

Са аспекта саобраћајне приступачности простор у обухвату Плана има веома повољан положај. У јужном делу обухвата планиран је приступни пут који се повезује на општински пут. Близина државне и општинске категорисане путне мреже даје локалитету на значају.

Постојећа мрежа општинских путева остварује везу са државном путном мрежом, државним путем ДП Iб реда број 21 (Нови Сад - Ириг - Рума - Шабац - Коцељева - Ваљево - Косјерић - Пожега - Ариље - Ивањица – Сјеница) са источне стране и ДП IIб реда број 314 (Ердевик - Бингула - Чалма - Манђелос - Велики Радинци - Рума - веза са државним путем 120) са јужне стране. Веза са општинском путном мрежом је омогућена преко општинског пута ОП 1 (Врдник – Мала Ремета) са источне стране планског подручја. Са јужне стране планског подручја налази се комплекс винарије Атос фруктум доо, до које се приступа преко приступне саобраћајнице (планирана приступна саобраћајница према Просторном плану општине Ириг).

Постојеће стање представља добру основу за реализацију свих планираних садржаја, уз неопходне захтеве у смислу дефинисања саобраћајних коридора и изградње саобраћајне инфраструктуре.

#### **3.3 ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ, ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА**

Снабдевање водом на подручју обезбеђено је из водоводног система „Источни Срем“. Одвођење вода решава се преко септичких јама које празни надлежно комунално предузеће.

#### **3.4 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

На подручју посматраног обухвата постоји изграђена електроенергетска мрежа којом се снабдева постојећи комплекс винарије Атос фруктум доо.

У непосредном окружењу обухвату Плана се налази 20 kV и 0,4 kV мрежа дистрибутивног система електричне енергије и 20/0,4 kV трансформаторска станица преко којих је обезбеђено снабдевање електричном енергијом постојећих корисника у насељу Мала Ремета.

### **3.5 ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

На подручју посматраног обухвата не постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа.

У општини Ириг постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа притиска од 4 bar, до 16 bar, на коју се планирани комплекси могу прикључити изградњом гасоводног прикључка у складу са условима и сагласности управљача дистрибутивног гасоводног система. Постојећи капацитети и изграђеност гасоводне инфраструктуре на посматраном подручју пружају могућност њеног даљег развоја и проширења у циљу боље експлоатације земног гаса.

Снабдевање природним гасом у наредном периоду обезбедиће се из постојеће дистрибутивне гасоводне мреже. Постојећа дистрибутивна гасоводна мрежа ће се проширивати у складу потреба и захтевима за коришћење природног гаса, као енергента за производњу топлотне енергије за грејање објеката. Нову гасоводну мрежу треба градити што је више могуће у саобраћајним коридорима или зеленој површини, једнострано или са обе стране улице.

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

### **3.6 ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА**

На простору обухвата Плана постоји електронска комуникациона инфраструктура изграђена за потребе постојећег комплекса винарије Атос фруктум доо.

### **3.7 ПОСЕБНО ВАЖНИ ДЕЛОВИ ПРИРОДЕ**

Јужни део обухвата плана, део парцеле 1000/3 КО Мала Ремета налази се у обухвату Националног парка Фрушка Гора, у површинама са режимом заштите II степена.

Према карти 3.1. Заштита природних и културних добара јужни део обухвата плана евидентиран је као станиште заштићених и строго заштићених дивљих врста, локалитет IR118 Пашњаци код Мале Ремете.

### **3.8 ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ**

У простору обухваћеном Планом зелене површине чини зелени појас поред планираног приступног пута. Постојећу вегетацију максимално очувати и уклонити инвазивне врсте уз минимално уклањање и оштећење вегетације која је задовољавајуће виталности.

### **3.9 НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА**

На простору обухвата Плана не постоје евидентирана непокретна културна добра, изузев археолошког локалитета у западном делу обухвата.

### **3.10 СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Подручје у обухвату Плана је претежно неизграђено и инфраструктурно неопремљено. За предметни простор не постоје подаци о квалитету природних ресурса, али се, на основу констатованог, може рећи да је предметни простор, с обзиром на постојеће кориснике и инфраструктурну неопремљеност, у одређеној мери деградиран антропогеним утицајима, а који ће бити минимизирани применом планских решења и мера заштите животне средине.

## **4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Циљ израде Плана је стварање планског основа за дефинисање компатибилних намена, израду пројектно-техничке документације за реализацију проширења постојећег производно - угоститељског комплекса и његову афирмацију у савремени винско - туристички комплекс (Wine village).

Општи циљ израде Плана јесте уређење и изградња у подручју обухвата Плана уз:

- спровођење одредби планских докумената вишег реда, кроз усклађивање са постојећим потенцијалима подручја, реалним потребама и програмским елементима, као и са затеченим стањем на терену;
- стварање планског основа за дефинисање и уређење водног земљишта и услова за изградњу објеката на њему;
- стварање планског основа за уређење простора и изградњу објеката на грађевинском земљишту за:
  - 1) комплекс винарије,
  - 2) туристичко-рекреативни комплекс,
  - 3) коридор приступног пута,
  - 4) коридор пешачко-бициклическе
- дефинисање саобраћајних коридора и површина, мрежа и капацитета јавне комуналне инфраструктуре и услова за прикључење на исте;
- дефинисање нових површина јавне намене, са условима за привођење намени у складу са Законом о експропријацији;
- стварање планског основа за уређење и заштиту пољопривредног земљишта у обухвату Плана;
- планирање простора у складу са мерама заштите природе, заштите културних добара и заштите животне средине.

## **5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ**

У предложеној граници обухвата Плана дефинисано је:

- пољопривредно земљиште са наменом:
- виногради;
- некатегорисани (атарски) пут;
- грађевинско земљиште изван грађевинског подручја:
- комплекс винарије;

- туристичко-рекреативни комплекс;
- коридор приступног пута;
- коридор пешачко-бициклистичке стазе;

Комплекс винарије је постојећи садржај уз обухват Плана у јужном делу. У простору обухваћеном Планом планира се проширење постојећег комплекса, а предметно земљиште се дефинише као грађевинско земљиште, са увођењем додатних угоститељских капацитета за смештај, евентуално и за рекреацију. Планом ће се дати услови за изградњу објеката максималне спратности до П+1+Пк (приземље + спрат + поткровље), уз могућност изградње подрумских/сутеренских етажа и уз обезбеђење минимално 40% слободних озелењених површина.

Туристичко-угоститељски локалитет планиран је у средишњем делу обухвата Плана. Остале површине представљају пољопривредно земљиште- винограде.

Табела 1. Биланс површина претежне намене у обухвату Плана

Р.бр.	Претежна намена површина у обухвату Плана	Површина			
		ha	a	m <sup>2</sup>	%
<b>1.</b>	<b>Грађевинско земљиште</b>	<b>34</b>	<b>94</b>	<b>74</b>	<b>82,72</b>
	Коридор приступног пута (јавна саобраћајна површина)	2	10	4	4,97
	Вински комплекс	32	84	70	77,75
<b>3.</b>	<b>Пољопривредно земљиште</b>	<b>7</b>	<b>30</b>	<b>8</b>	<b>17,28</b>
	Остало пољопривредно	7	30	8	17,28
<b>Σ</b>	<b>Укупна површина обухвата Плана</b>	<b>42</b>	<b>24</b>	<b>82</b>	<b>100,00</b>

## **6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**

У погледу унапређења начина коришћења простора, израдом Плана очекивани ефекти планирања су:

- контролисано опремање простора потребном инфраструктуром, као и изградња и функционисање планираних објеката, тако да се обезбеди одржив развој ширег подручја уз заштиту културних вредности, заштиту предела, природних вредности и ресурса;
- дефинисање основних коридора инфраструктурних система са заштитним зонама;
- обезбеђење саобраћајне доступности планираним садржајима, уз могућност њихове фазне изградње;
- обезбеђење електроенергетске инфраструктуре за сигурно и квалитетно напајање електричном енергијом;
- обезбеђење широкопојасне електронске комуникационе мреже за пружање савремених мултимедијалних сервиса;
- формирање и уређење зелених површина у оквиру обухвата Плана аутохтоним врстама, са повезивањем у континуиран систем зеленила, како би се реализовала основна функције зеленила: санитарно-хигијенске (обезбеђење микроклиматских услова и заштита животне средине), социо-културне (испуњење услова за одмор и рекреацију) и декоративно-естетске (унапређење визуелног идентитета подручја);
- очување биодиверзитета простора и природних ресурса уз презентацију и популаризацију природних и створених вредности;

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ВИНСКОГ КОМПЛЕКСА У КО МАЛА РЕМЕТА  
-материјал за рани јавни увид-

---

- уређење подручја у складу са савременим стандардима и основним принципима одрживог развоја и заштите животне средине, уз примену мера заштите животне средине.

Одговорни урбаниста:

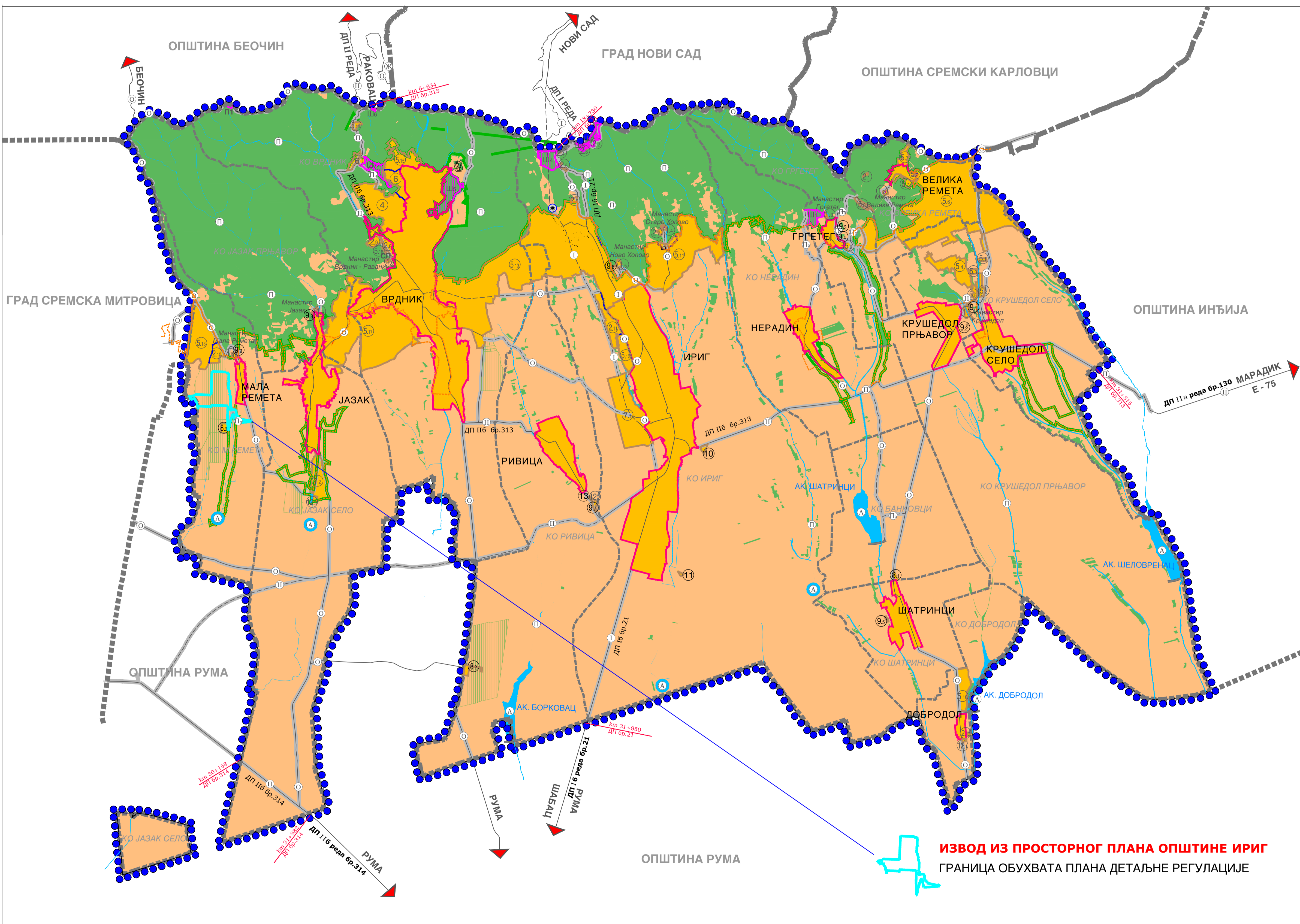


---

Љубица Ђулибрк Сантрач, дипл. инж.арх. бр.  
лиценце: 200143514

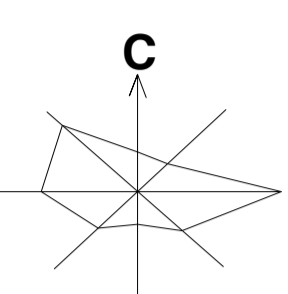
### 3. ГРАФИЧКИ ДЕО





# ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ ИРИГ

## РЕФЕРАЛНА КАРТА БРОЈ 1 НАМЕНА ПРОСТОРА



0 1 2 3 4 5 km P-1:50000

- ГРАНИЦЕ**
- ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА
  - ▬▬▬▬ ГРАНИЦА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ
  - ▬▬▬▬ ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ
  - ▬ ГРАНИЦА НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА "ФРУШКА ГОРА"
  - ▬▬▬▬ ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА "ФРУШКА ГОРА"
  - ▬▬▬▬ ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

- ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ**
- ОСТАЛО ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
  - ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ - ВИНОГРАДИ И ВОЊЊАЦИ
  - ПП ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ - ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС
- ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ**
- ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ - ШУМА
  - СП ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ - СПОМЕН ПАРК
  - ШШ ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ - ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС

- ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ**
- А АККУМУЛАЦИЈА
  - А АККУМУЛАЦИЈА (ПЛАНИРАНО)
  - БРАНА
  - ▬ ПОТОК

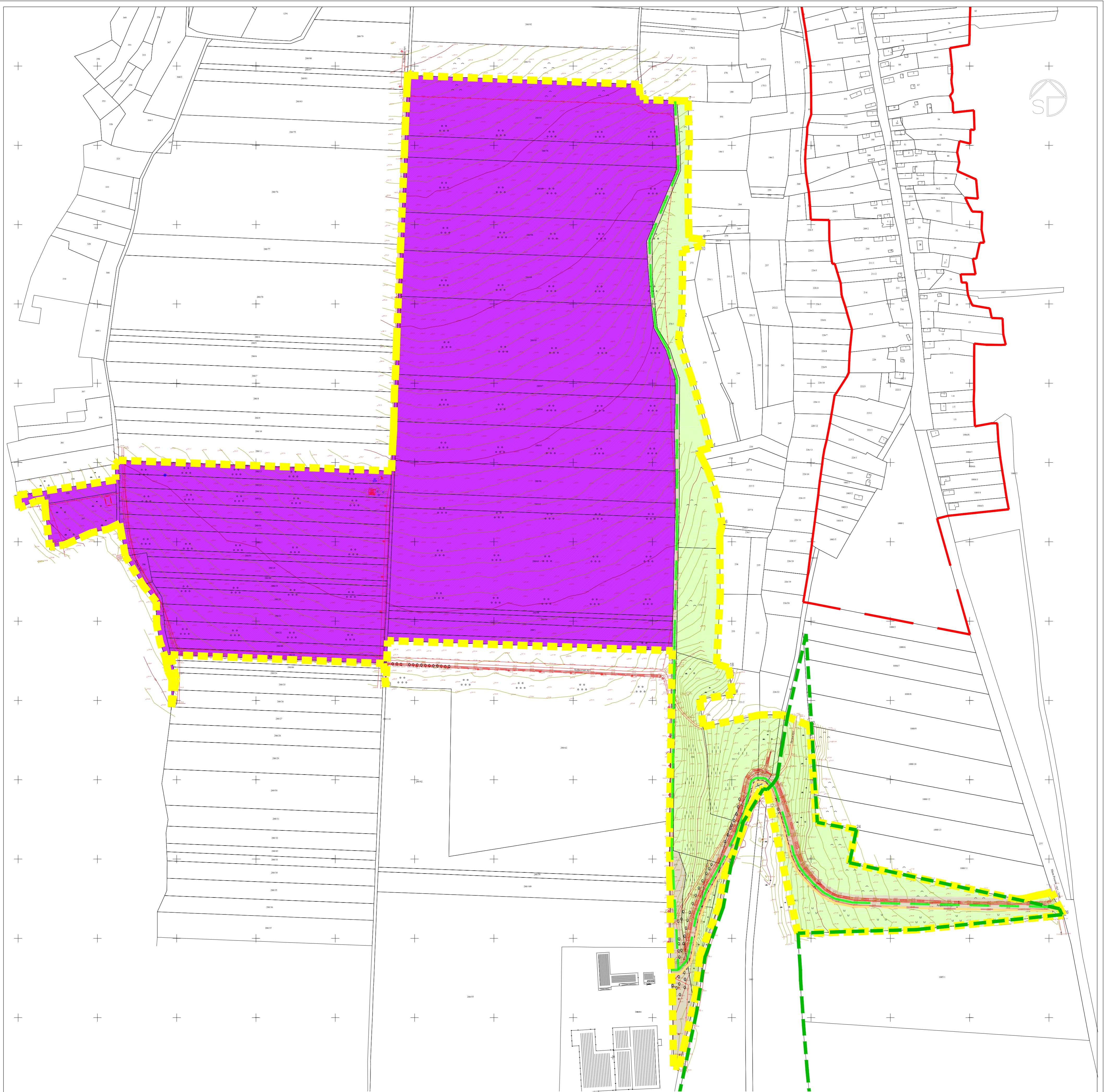
- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**
- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
  - ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА - (са локацијама за опис)

- 1.1-1.3 ПОВРШИНЕ ЗА ВЕРСКЕ ОБЈЕКТЕ
- 2.1-2.19 ТУРИСТИЧКО-РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ
- 3 ИНТЕРПРЕТАЦИОНИ ЦЕНТАР КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКЕ И ДУХОВНЕ БАШТИНЕ ФРУШКА ГОРА-ИРИГ
- 4 ЗОНА "НОВЕ БАЊЕ"
- 5.1-5.19 ЗОНА КУЋА ЗА ОДМОР
- 6 ЗОНА РЕЗИДЕНЦИЈАЛНИХ ВИЛА
- 7.1-7.2 ПОВРШИНЕ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ
- 8.1-8.3 ПОВРШИНЕ ЗА ИНДУСТРИЈУ И ПРОИЗВОДЊУ
- 9.1-9.9 ГРОБЉЕ
- 10 КОМПЛЕКС ЗООХИГИЈЕНСКЕ СЛУЖБЕ
- 11 САКУПЉАЧКИ ЦЕНТАР - РЕЦИКЛАЖНО ДВОРИШТЕ
- 12-12.2 ПОСТРОЈЕЊЕ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА
- 13 МРС У КО РИВИЦА
- ▬ ДРЖАВНИ ПУТ I РЕДА (постојеће/планирано)
- ▬ ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА (постојеће/планирано)
- ОПШТИНСКИ ПУТ (постојеће/планирано)
- ▬ ПРИСТУПНИ ПУТ (планирано)
- ТУНЕЛ (планирано)

**ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ИРИГ**  
ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

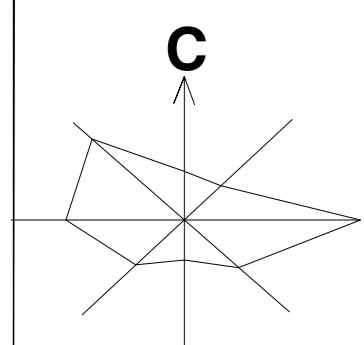
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА	ОПШТИНА: <b>ИРИГ</b> ОБЛАШЋЕНО ЛИЦЕ:	Печат и потпис:
ОБРАТИВАЧ	ЈП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ" ДИРЕКТОР: ПРЕДРАГ КНЕЖЕВИЋ, дипл.правник ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА: др АЛЕКСАНДАР ЈЕВТИЋ	Печат и потпис:
НАЗИВ ПЛАНА	<b>ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ ИРИГ</b>	
НАЗИВ КАРТЕ	<b>РЕФЕРАЛНА КАРТА БРОЈ 1 НАМЕНА ПРОСТОРА</b>	
ОДГОВОРНИ ПЛАНЕР	ИВАН ТАМАШ, дипл.пр.планер - мастер СВЈЕТЛАНА РЕКО, дипл.инж.арх.	Печат и потпис:
САРАДНИЦИ	ИВАН ТАМАШ, дипл.пр.планер - мастер ЗОРАН КОРДИЋ, дипл.инж.саобр.	СВЈЕТЛАНА РЕКО, дипл.инж.арх. ДЕЈАН ИЛИЋ, грађ.техн.
Е - 2757	Размера: 1 : 50 000	Датум: Јул 2021. Број листа: <b>1.</b>





ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ВИНСКОГ КОМПЛЕКСА У КО МАЛА РЕМЕТА - МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ЛЕГЕНДА:




--- ГРАНИЦА НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА ФРУШКА ГОРА

ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

■ ОСТАЛО ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

ГРАДЈЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

- ВИНСКИ КОМПЛЕКС
- ОПШТИНСКИ ПУТ
- КОРИДОР ПРИСТУПНОГ ПУТА
- ПРИСТУПНИ ПУТ
- КОРИДОР ПЕШАЧКО-БИЦИКЛИСТИКЕ СТАЗЕ
- ГРАНИЦА ГРАДЈЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА МАЛА РЕМЕТА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ
- ГРАНИЦА ОПШТИНЕ
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА - ПРЕДЛОГ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА	 Служба за имовинско правне послове и урбанизам Општинске у правне општине Ириг
ОБРАЂИВАЧ	Архитектонски студио НУОВА доо Зрењанин, Краља Александра I Карађорђевића 2/IX, 23000 Зрењанин
НАЗИВ ПЛАНА	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ВИНСКОГ КОМПЛЕКСА У КО МАЛА РЕМЕТА
НАЗИВ КАРТЕ	ПДР-01-2023 ГРАНИЦА ПЛАНА СА ПЛАНИРАНОМ ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА
ОДГОВОРНИ ПЛАНЕР	Љубица Тулибри Сантрач, дипл. инж. арх. лиценца бр. 200 1435 14
САРАДНИЦИ	Билјана Табић, дипл. инж. арх. Анастасија Јањић, дипл. инж. град. Гаврило Грушевић, дипл. инж. арх. Данијел Прилић, арх. тех.
ПДР-01-2023	Размера: 1 : 2500 Датум: Јул 2023. Број листа: 1



#### 4. ДОКУМЕНТАЦИЈА

На основу члана 46. став 1. 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, 32/19-др. закон, 9/20 и 52/21), члана 9. став 5. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10) и члана 40. Статута општине Ириг („Службени лист општина Срема“, бр.10/19), а по прибављеном позитивном мишљењу Комисије за планове са седнице одржане 07.04.2023. године, Скупштина општине Ириг на седници одржаној 27. априла 2023. године, доноси

## **ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ВИНСКОГ КОМПЛЕКСА У КО МАЛА РЕМЕТА**

### Члан 1.

Приступа се изради Плана детаљне регулације винског комплекса у КО Мала Ремета (у даљем тексту: План).

### Члан 2.

Овом одлуком утврђује се оквирна граница обухвата Плана, а коначна граница обухвата Плана ће се дефинисати Нацртом Плана.

Оквирним обухватом Плана су обухваћене целе катастарске парцеле број: 280/12, 280/13, 280/14, 280/15, 280/16, 280/17, 280/91, 280/18, 280/90, 280/19, 280/20, 280/21, 280/22, 280/88, 280/23, 295, 296, 298, 297, 280/93, 280/70, 280/69, 280/94, 280/68, 280/95, 280/67, 280/66, 280/65, 280/96, 280/64, 280/63, 280/98, 280/99, 280/1, 99997, 277, 276/1276/3, 230, 228, 229 и 99990, као и део катастарских парцела број: 280/2, 227, 1428, 231/1 и 1000/3 КО Мала Ремета.

Предметна локација Плана се налази у катастарској општини Мала Ремета.

Укупна површина подручја обухваћеног границом обухвата Плана износи око 421336m<sup>2</sup> (42,13ha).

Графички приказ границе обухвата планског подручја је саставни део ове Одлуке.

### Члан 3.

Услови и смернице од значаја за израду Плана дати су планском документацијом вишег реда: Просторним планом општине Ириг („Службени лист општина Срема“, број 32/21 и 38/21-исправка).

### Члан 4.

Принципи планирања, коришћења, уређења и заштите простора у обухвату Плана засниваће се на принципима рационалне организације и уређења простора и усклађивању планираних садржаја са могућностима и ограничењима у простору.

#### Члан 5.

Визија израде Плана је усклађивање планираних садржаја са потенцијалима и ограничењима у простору на начин који би омогућио одрживост планског решења, као и економску, еколошку и социјалну оправданост планираних садржаја.

Циљ израде Плана је стварање планског основа за дефинисање компатибилних намена, израду пројектно-техничке документације за реализацију проширења постојећег производно - угоститељског комплекса и његову афирмацију у савремени винско - туристички комплекс (Wine village).

#### Члан 6.

Концептуални оквир планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја подразумева оптимално коришћење постојећих потенцијала подручја, дефинисање планираних намена, правила уређења и грађења, заштиту подручја и усклађивање са потребама корисника простора.

Структуру основних намена простора и коришћења земљишта у обухвату Плана чини пољопривредно земљиште–виногради и воћњаци. Планом ће се дефинисати компатибилне намене (туристички комплекс и приступни пут).

#### Члан 7.

Ефективан рок за израду Нацрта Плана је 3 (три) месеца, од дана достављања Обрађивачу, Извештаја о обављеном раном јавном увиду, програмског задатка, ажурних катастарско топографских подлога и прибављања услова од надлежних органа и организација.

#### Члан 8.

Средства за израду Плана обезбеђује Инвеститор: Атос фруктум доо, Мала Ремета.

#### Члан 9.

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

Обрађивач Плана је Архитектонски студио НУОВА доо, Зрењанин.

#### Члан 10.

После доношења ове Одлуке, носилац израде Плана - орган надлежан за послове урбанизма општине Ириг, организоваће упознавање јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима за развој просторне целине, као и ефектима планирања, у поступку оглашавања раног јавног увида.

Рани јавни увид оглашава се у средствима јавног информисања и у електронском облику на интернет страници јединице локалне самоуправе и на интернет страници доносиоца плана и траје 15 дана. Рани јавни увид почиње даном оглашавања.



## Члан 11.

Пре подношења органу надлежном за његово доношење, План подлеже стручној контроли и излаже се на јавни увид.

Излагање Плана на јавни увид оглашава се у дневном листу и локалном листу, као и у електронском односно дигиталном облику на интернет страници органа надлежног за излагање нацрта планског документа на јавни увид (подаци о времену, месту и начину на који заинтересована правна и физичка лица могу доставити примедбе на План, као и друге информације које су од значаја за јавни увид).

Јавни увид обавиће се излагањем Нацрта Плана, у трајању од 30 дана, у згради општине Ириг, Војводе Путника број 1, и путем интернет странице општине: [www.irig.rs](http://www.irig.rs).

## Члан 12.

Саставни део ове Одлуке је Решење да се не израђује стратешка процена утицаја Плана детаљне регулације винског комплекса у КО Мала Ремета, које је донело Одељење за просторно планирање, урбанизам, грађевинске и имовинско правне послове Општинске управе општине Ириг, под редним бројем 004-350-7/2023, од дана 27.04.2023. године.

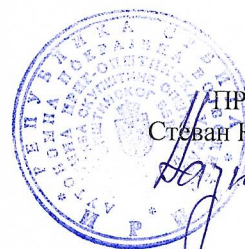
## Члан 13.

План ће бити сачињен у 5 (пет) примерака у аналогном и 5 (пет) примерака у дигиталном облику, од чега ће по један примерак потписаног Плана у аналогном облику и по један примерак Плана у дигиталном облику чувати у својој архиви Обрађивач и Инвеститор, а преостали примерци ће се чувати у органима Општине.

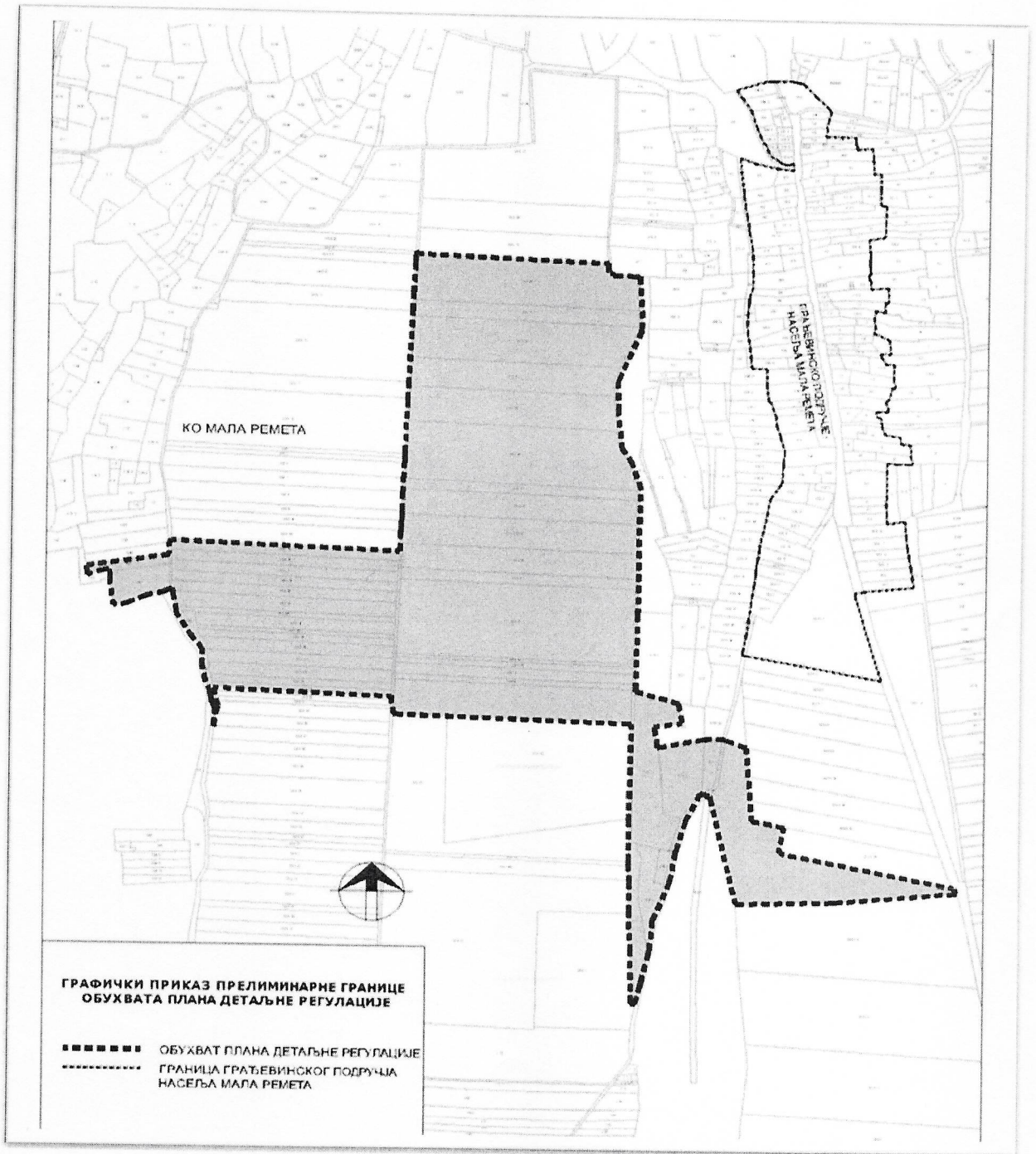
## Члан 14.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општина Срема“.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА ИРИГ  
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ  
Број: 001-011-12/2023  
Датум: 27.04.2023. године  
И Р И Г



ПРЕДСЕДНИК  
Стеван Казимировић







РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА

**ОПШТИНА ИРИГ**  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**

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

Број: 004-350-7/2023

Дана: 27.04.2023., године

Ириг, Војводе Путника 1

Тел.022/400-624; факс: 462-035

Општинска управа општине Ириг – Одељење за просторно планирање, урбанизам, грађевинске и имовинско правне послове, на основу члана 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10), а у вези са чланом 46. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), члана 13. Одлуке о Општинској управи Општине Ириг („Службени лист општина Срема“, бр. 16/2019, 3/2020 и 3/2023) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 18/2016 и 95/2018 и 2/2023), доноси

## **РЕШЕЊА**

### **О**

#### **НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДЕ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ВИНСКОГ КОМПЛЕКСА У КО МАЛА РЕМЕТА**

1. Не приступа се изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације винског комплекса у КО Мала Ремета.
2. Израда концепта и нацрта плана из члана 1. овог решења биће поверена Архитектонском студију НУОВА доо, Зрењанин.
3. Оквирним обухватом Плана су обухваћене целе катастарске парцеле: 280/12, 280/13, 280/14, 280/15, 280/16, 280/17, 280/91, 280/18, 280/90, 280/19, 280/20, 280/21, 280/22, 280/88, 280/23, 295, 296, 298, 297, 280/93, 280/70, 280/69, 280/94, 280/68, 280/95, 280/67, 280/66, 280/65, 280/96, 280/64, 280/63, 280/98, 280/99, 280/1, 99997, 277, 276/1276/3, 230, 228, 229 и 99990, као и део катастарских парцела број: 280/2, 227, 1428, 231/1 и 1000/3 КО Мала Ремета.

Предметна локација Плана се налази у катастарској општини Мала Ремета. Укупна површина подручја обухваћеног границом обухвата Плана износи око 421336m<sup>2</sup> (42,13ha).

4. План детаљне регулације је врста урбанистичког плана винског комплекса у КО Мала Ремета којим се детаљније разрађују правила уређења и правила грађења у наведеној зони.

Визија израде Плана је усклађивање планираних садржаја са потенцијалима и ограничењима у простору на начин који би омогућио одрживост планског решења, као и економску, еколошку и социјалну оправданост планираних садржаја.

5. План се ради у циљу дефинисања правила уређења и грађења винског комплекса у КО Мала Ремета. Концептуални оквир планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја подразумева оптимално коришћење постојећих потенцијала подручја, дефинисање планираних намена, правила уређења и грађења, заштиту подручја и усклађивање са потребама корисника простора.  
Структуру основних намена простора и коришћења земљишта у обухвату Плана чини пољопривредно земљиште–виногради и воћњаци. Планом ће се дефинисати компатибилне намене (туристички комплекс и приступни пут).
6. Анализом критеријума за одређивање могућих значајних утицаја наведеног плана на животну средину, надлежни орган је оценио да неће доћи до значајних утицаја на поједине чиниоце животне средине описане у Прилогу I Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину.
7. Ово решење биће објављено у „Службеном лист општина Срема“ и представља саставни део документације плана.

### **Образложење**

У поступку припреме Одлуке о изради Плана детаљне регулације винског комплекса у КО Мала Ремета, која се објављује у "Сл. листу општина Срема" разматрана је и потреба за израду стратешке процене утицаја на животну средину. Одлука са решењем о неприступању стратешке процене утицаја на животну средину су саставни део плана.

Разлози због којих је донето овакво решење су наведени у даљем тексту овог образложења овог решења.

Извршена је анализа критеријума за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја датиху Прилогу I, Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. Гласник РС“, број 135/04 и 88/2010) и других релевантних података за одлучивање, при чему је утврђено следеће:

**Утицај активности из Плана на квалитет ваздуха** – утицај на квалитет ваздуха је занемарљив;

**Утицај активности из Плана на квалитет воде** – утицај на квалитет воде је занемарљив;

**Утицај активности из Плана на квалитет земљишта** – је занемарљив;



**Утицај активности из Плана на квалитет климе** – не може проузроковати промену климе;

**Утицај активности из Плана на биљни и животински свет** – утицај на биљни и животињски свет је занемарљив.

**Утицај активности из Плана на станишта и биодиверзитет** – утицај плана на станишта и биодиверзитет је занемарљив.

**Утицај активности из Плана на заштићена природна добра** – нема утицаја на заштићена природна добра;

**Утицај активности из Плана на настановништво и здравље** – нема негативни утицај,

**Утицај активности из Плана на градове и друга насеља** – нема негативни утицај.

**Утицај активности из Плана на културно – историјску баштину** – нема негативног утицаја на културно – историјску баштину. У непосредној близини нема заштићених споменика културе.

**Утицај активности из Плана на инфраструктурне, индустријске и друге објекте** – предметни План ће имати позитивни утицај на инфраструктурне и индустријске објекте. Планом се предвиђа проширење комплекса.

**Утицај активности из Плана на друге створене вредности** – утицај је занемарљив.

Поред наведених критеријума у одлучивању разматрани су и други документи који су од утицаја на одлучивање о потреби израде стратешке процене утицаја на животну средину.

Наведени План се налази у обухвату Просторног плана општине Ириг, за које је израђен Извештај о стратешкој процени утицаја Просторног плана општине Ириг на животну средину („Сл. лист општина Срема“, бр. 31/21 и 38/21).

У складу са одредбама члана 7. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10), који утврђује односе између планова на различитим хијерархијским нивоима, како је План детаљне регулације комплекса у ко Мала Ремета, хијерархијски на нижем нивоу од Просторног плана општине Ириг, за који је израђена стратешка процена утицаја на животну средину и за исти се могу примењивати Одредбе стратешке процене утицаја на животну средину Просторног плана општине Ириг, без израде стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације.

Циљ израде Плана детаљне регулације, заснован је пре свега на елементима одрживог развоја, рационалном и наменском коришћењу и уређењу простора и инфраструктуре а све то на принципима заштите природе и животне средине. Циљеви израде предметног „ПДР“ су изнаглажење оптимално најповољнијих, најрационалнијих и најекономичнијих просторних решења, као и стварање услова просторно-планског, саобраћајно - комуналног развоја, стварање услова за реализацију планираних садржаја односно услова за изградњу.

Општинска управа општине Ириг – Одељење за просторно планирање, урбанизам, грађевинске и имовинско правне послове, имајући у виду планиране намене којима могу бити реализовани комплекси, са делатностима које подлежу обавези процене утицаја на животну средину, а зависно од намене и услова за изградњу, за пројекте који буду реализовани на основу овог плана, услови за заштите животне средине, односно потреба покретања поступка процене утицаја на животну средину биће утврђени у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, бр.135/2004 и 36/2009) 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 („Службени гласник Републике Србије“, број 84/2005).

Сходно члану 11. став 1. и 2. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10), Општинска управа општине Ириг - Служба просторно планирање, урбанизам, грађевинске и имовинско правне послове доставиће предлог Одлуке о приступању израде стратешке процене утицаја на животну средину Плана, на мишљење надлежним органима, организацијама и органу надлежном за послове заштите животне средине и то: Општинској управи општине Ириг- Служби за инвестиције, одрживи развој и промоцију општине, Покрајинском заводу за заштиту природе, Нови Сад, Покрајинском секретаријату за урбанизам и заштиту животне средине, Нови Сад; Заводу за заштиту споменика културе, Сремска Митровица и ЈП „Национални парк Фрушка гора“ Сремска Каменица. У Законом прописаном року достављено је мишљење од стране Покрајинског завода за заштиту природе, Нови Сад, бр. 03-019-1124/2 од 19.04.2023. године и Покрајинског секретаријата за урбанизам и заштиту животне средине, Нови Сад, бр. 140-501-477/2023-05 од 20.04.2023. године. Оба мишљења су да није потребна израда извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину.

На основу пристиглих мишљења, донето је решење као у диспозитиву.

**ДОСТАВИТИ:**

1. Скупштини општине Ириг;
2. ЈП „Завод за урбанизам Војводине“ Нови Сад;
3. Архиви



**Начелник,**  
*Оливер Огњеновић*

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН  
Локација: "АТОС FRUCTUM ЕКОНОМИЈА САЛАШ МАЈА РЕМЕТА"



P = 1:1000

1 Подаци о снимању  
а) ГНСС  
Јун 2023

снимано и обрађено:  
ДОО "ГЕОДАН-СРЕМ"