

Објављено у "Службеном листу општина Срема", бр. 23/18



ОПШТИНА ИРИГ

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ВРДНИК**

Јул, 2018. Године



ОПШТИНА ИРИГ

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ВРДНИК**

Председник СО Ириг

Јул, 2018. Године

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ "ПЛАН" РУМА

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ВРДНИК**

НАРУЧИЛАЦ:



ОПШТИНА ИРИГ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :

ОПШТИНА ИРИГ,
Општинска управа

ИЗРАЂИВАЧ ПЛАНА:



ЈУП "ПЛАН" РУМА

ДИРЕКТОР ЈУП "ПЛАН" РУМА : МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл.инж.

Одговорни урбаниста: МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл.инж.

Обрађивач: ТАЊА КОВАЧЕВИЋ, дипл.инж.арх.- мастер

Сарадници: ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл.инж.ел.

МАРИЈА ЗЕЦ, дипл.инж.саобр.- мастер

ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инж. геод.

ВАЛЕРИЈА ПЕЈАКОВИЋ, истраживач у
математици

Рума, Јул 2018. Године

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД	1
1. ОПШТИ ДЕО.....	4
1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	4
1.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА.....	4
1.3. ОПИС ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА.....	7
1.4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	7
2. ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ ПЛАНА.....	10
3. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....	25

ГРАФИЧКИ ДЕО

1.a	Извод из Просторног плана општине Ириг Функционална организација насеља са претежном наменом површина према Плану генералне регулације насеља Врдник	1:5000
2.a	План одређивања површина јавне намене	1:5000
3.a	Подела простора на функционалне зоне и целине са претежном наменом површина	1:5000
6.4.	План регулације јавних површина локалитет "Г"	1:1000
6.a	Водопривредна инфраструктура	1:5000
9.a	Заштита културних и природних добара и простора специјалне намене	1:5000
10.a	Карта спровођења	1:5000

УВОД

Изменама и допунама Плана генералне регулације насеља Врдник (даље у тексту: Измене и допуне Плана) приступило се на основу Одлуке о Изради измена и допуна Плана генералне регулације насеља Врдник (“Службени лист општина Срема”, бр. 35/17).

Саставни део ове одлуке је Решење да се не приступа изради стратешке процене утицаја Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Врдник на животну средину, које је донела Служба за правно-имовинске односе и урбанизам општине Ириг.

Носилац израде Плана Општина Ириг, Служба за заштиту животне средине и урбанизам, а обрађивач Плана је Јавно урбанистичко предузеће “План” Рума, из Руме, улица 27. октобра 1944.-те 7а.

Предмет измена и допуна Плана генералне регулације дефинисан је Одлуком о изради Измена и допуна ПГР насеља Врдник, као и пристиглим примедбама и иницијативама у току раног јавног увида, мишљењу надлежних предузећа и др.:

1. Преиспитаће се и мењати у поглављу I, Тачка 3 - План и уређење и претежна намена земљишта по целинама и зонама са билансом површина, где се мења намена појединих парцела и делова парцела:
 - катастарске парцеле бр. 1879/1, 1879/2, 1879/3, 1879/4, 1879/5, 1879/6, 1879/7, 1880 КО Врдник мењају намену из зоне рекреације и едукативног туризма у породично становање, обзиром да постоје стамбени објекти са уредном грађевинском дозволом;
 - катастарска парцела бр. 1879/8 КО Врдник мења намену из зоне рекреације и едукативног туризма у површину јавне намене - приступну саобраћајницу, како би се обезбедио приступ јавној површини катастарским парцелама бр. 1879/1, 1879/2, 1879/3, 1879/4, 1879/5, 1879/6, 1879/7, 1880 КО Врдник;
 - катастарска парцела бр. 4780/1 КО Врдник мења намену из каналског земљишта у заштитно зеленило, у складу са катастарским и стањем на терену. На предметној локацији се планира изградња водозахвата за снабдевање насеља водом;
 - катастарска парцела бр. 4119/1 КО Врдник мења намену из зоне пословања у функцији туризма и угоститељства у површину јавне намене - улични коридор, како би се обезбедио приступ површини јавне намене стамбеним објектима на к.п. бр. 4084/1, 4085/1, 4086 КО Врдник;
 - део к.п. бр. 3977/1 КО Врдник мења намену из зоне пословања у функцији туризма и угоститељства у површину јавне намене - улични коридор, како би се обезбедио приступ површини јавне намене за стамбене објекте на к.п. бр. 3977/2, 3971, 3972, 3970, 3969, 3968, 3966 КО Врдник;
 - катастарска парцела бр. 2704/1, 2076, 364/6, 364/5, 364/1, 2804/1, 2805/1 КО Врдник мењају намену из породичног становања у зону пословања у функцији туризма и угоститељства, за потребе проширења постојећих капацитета;

- мења се намена к.п. бр. 4756 КО Врдник у радну зону и одређује се нова локација за пречистач на к.п. бр. 5336/1, 5337/1, 7155/6, 7155/7, 5402, 5400 КО Врдник;
 - мења се намена к.п. бр. 4642, 4641, 4636, 4638, 4637, део 4643 КО Врдник у зону рекреације и едукативног туризма;
 - утврђује се намена дела к.п. бр. 495 КО Врдник у зону пословања у функцији туризма и угоститељства, за потребе формирања грађевинске парцеле објекта на к.п. бр. 496 КО Врдник. Елементи регулације биће утврђени аналитичким елементима обележавања;
 - мења се намена к.п. бр. 2950/1 КО Врдник из зоне културе у зону пословања у функцији туризма и угоститељства;
2. Преиспитаће се и мењати у поглављу I, Тачка 3.6. - Комунална инфраструктура и садржаји;
 3. Преиспитаће се и мењати у поглављу I, Тачка 7. - Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу комуналне инфраструктуре и зеленила са условима за прикључење;
 4. Преиспитаће се и мењати у поглављу I, Тачка 7.1.1 - Услови за уређење и изградњу саобраћајне инфраструктуре;
 5. Преиспитаће се и мењати у поглављу II, Тачка 1 - општа правила грађења у обухвату плана, где ће се утврдити правила за реконструкцију, санацију, адаптацију, доградњу и промену намене постојећих објеката;
 6. Преиспитаће се и мењати у поглављу II, Тачка 3 - Зона пословања у функцији туризма:
 - правила грађења прилагођавају постојећој спратности, парцелацији и класификацији угоститељских објеката;
 - За к.п. бр. 1206, 1255, 1253, 1243/5, 1243/36, 1251, 1243/35, 1243/34, 1243/33, 1243/4, 1243/32, 1243/31, 1243/30, 1243/29, 1243/28, 1243/27, 1243/26, 1243/25, 1243/24, 1243/23, 1243/6, 1243/22, 1243/21, 1243/20, 1243/19, 1243/18, 1243/17 КО Врдник које се налазе у зони пословања у функцији туризма и угоститељства, одређују се посебна правила грађења за пословне туристичко угоститељске објекте;
 7. Мења се граница зоне забрањене градње и смањује на 50 m од комплекса специјалне намене "Под кулом" и "Манастир".

Рани јавни увид у Измене и допуне Плана обављен је у периоду од 28. фебруара до 15. марта, у просторијама Општинске управе у Иригу. У току Раног јавног увида пристигле су три примедбе, који нису биле од утицаја на израду Нацрта Измена и допуна Плана.

За потребе израде Измена и допуна Плана прибављени су услови за заштиту и уређење простора, изградњу објеката и инфраструктуре од надлежних органа, организација и јавних предузећа, и то:

- Министарство одбране бр. 1409-14/17 од 01.02.2018. године;
- Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 204-04/18 од 09.05.2018. године;
- ЈП "НАЦИОНАЛНИ ПАРК ФРУШКА ГОРА" бр. 956-1 од 10.05.2018. године;
- Покрајинског завода за заштиту природе бр. 03-1046/2 од 16.05.2018. године;
- ЈП "ВОДОВОД" РУМА - бр. 634/1 од 24.05.2018.

Изменама и допунама Плана генералне регулације неће се мењати постојећа граница плана утврђена Планом генералне регулације насеља Врдник.

Измене и допуне Плана садрже текстуални и графички део.

Графички део Плана ће се мењати у складу са Изменама и допунама Плана у текстуалном делу, и то:

Лист бр. 2 - ПОСТОЈЕЋА ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА У НАСЕЉУ СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

Лист бр. 3 - ПЛАНИРАНА ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Лист бр. 4 - ПЛАНИРАНА ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА НАСЕЉА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

Лист бр. 6 - ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Лист бр. 9 - ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА И ПРОСТОРА СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ

Лист бр. 10 - КАРТА СПРОВОЂЕЊА

1. ОПШТИ ДЕО

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Врдник је Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 -одлука УС, 50/13 - одлука УС и 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14), Правилника о садржини и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 64/15) и Одлука Скупштине општине Ириг о Изради Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Врдник ("Службени лист општина Срема", бр. 35/17).

Плански основ за израду Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Врдник представља Просторни план општине Ириг ("Службени лист општина Срема", бр. 9/15) и План генералне регулације насеља Врдник ("Сл. лист општина Срема", бр. 30/14, 9/15, 20/15).

1.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

"По својим карактеристикама насеље Врдник се разликује од осталих насеља, а које је до недавно као рударско, а данас као бањско насеље има значајан број становника непољопривреде делатности.

Циљеви развоја функције насеља су: постизање оптималног нивоа урбаног и руралног живљења и повећање нивоа социо-економске развијености подручја.

Концепцију развоја треба усмерити ка активирању локалних развојних потенцијала. Такође, треба радити на промени у привредној структури и развоју непољопривредних активности, при чему не сме да се угрози постојећи пољопривредни потенцијал. Насеље Врдник ће и убудуће имати функцију бањског центра и треба да се развије у урбано насеље, односно значајни привредни центар, уз развијање секундарних, терцијарних и непривредних делатности. У наредном периоду треба радити на комбинованом развоју пољопривреде и других привредних активности, од малих производних погона, занатства, трговине, сервисних и финансијских услуга, до туризма и домаће радиности."

"Туризам

Врдник спада у најзначајније туристичке зоне и локалитете - туристички центар И категорије - бањски и здравствено рекреативни туризам. Врдник је туристички локалитет који припада Зони II - Иришки Венац и Зони III - Црвени Чот. Налази се на туристичким правцима:

- Нови Сад- Поповица - Иришки Венац, Нови Сад - Парагово - Иришки Венац - "НОРЦЕВ", Рума - Ириг - Хопово - Иришки Венац, Ириг- Врдник - Змајевац (или Врдник - Јазак), Инђија - Марадик - Крушедол - Иришки Венац;
- Беочин - Бранковац - Летенка и Врдник - Бранковац.

Врдник као туристички локалитет бањског и здравствено-рекреативног центра треба да има основни и/или допунски објекти смештаја комплетна инфраструктурна опрема прилазни путеви доброг квалитета паркинг простор помоћни услужни објекти угоститељства и трговине информативни центар са

салом и продајним делом допунски мањи објекти у функцији посебне намене сваког центра комплетна туристичка опремљеност простора-информативне табле, одморишта, чесме, тоалети објекти и опрема уклопљени у простор и основна својства Фрушке горе - величином, врстом материјала, стилем градње.

Врдник је и центар верског туризма за специјалне мале групе посетилаца.

Утврђене су резерве термалних вода у Врднику. За будући развој бање "Врдник" неопходно је извршити додатна истраживања у циљу добијања веће количине воде, јер је утврђено да ниво воде у рударском окну константно опада.

С обзиром на хидрогеолошке карактеристике Врдничког басена постоје услови за добијање квалитетне минералне воде која би се, поред примене у балнеологији, користила и за унутрашњу употребу, односно пиће, што би у знатној мери повећало балнеолошку понуду и проширило медицински обим деловања природног лековитог фактора за кориснике услуга ове бање.

Насеље Врдник је насеље градског карактера, локална заједница са развијеним центром, односно насеље која поред унутрашњих има развијене и спољне функције према насељима са неразвијеним центром.

Од јавних служби у Врднику постоји: дечија установа, предшколска установа, основна школа, амбуланта, бања, апотека, ветеринарска станица, библиотека, дом културе, галерија, уређени и опремљени спортски терени, док су планирани дневни центар, геронтолошки дом, информативна делатност и комуникације, мањи спортско-рекреативни центри мултинаменског карактера.

Такође државни пут II б реда бр. 313 (Р-130), Раковац - Змајевац - Врдник - Ириг - Крушедол - Марадик - веза са државним путем 100 се задржава у оквиру утврђеног коридора (наслеђене трасе атарских путева) са низом елемената који угрожавају безбедност одвијања саобраћаја и утичу на отежану проходност током зиме. У наредном планском периоду потребно га је реконструкцијом и појединим захватима довести на потребан ниво услуге државног пута II реда.

РПП АПВ су планиране активности на регионалном пружном правцу Нови Сад - Врдник - Рума, са планираном трасом паралелном са I б реда бр. 21 (М-21) у зони тунела, док би у оквиру насеља Врдник и ка Руми траса пратила коридор демонтиране пруге Врдник - Рума. За реализацију ове пруге потребно је извршити студијска и теренска истраживања која би утврдила оправданост трасе и њену изградњу.

У ближој будућности остаје да се реши питање снабдевања водом насеља западно од Ирига: Ривица, Врдник, Јазак и Мала Ремета.

Концепција развоја гасоводне инфраструктуре је да се изгради гасоводна мрежа средњег притиска, мернорегулационе станице и дистрибутивна гасна мрежа до свих постојећих и планираних потрошача, што подразумева:

- Изградња разводног гасовода од гасног чвора Ч7 до насеља Врдник и МРС "Врдник", са разводним гасоводом до хотела "Термал" и МРС "Термал".

"Смернице за израду планова генералне регулације"

За насеља Ириг, Врдник и Јазак кроз планове генералне регулације, ће се дефинисати њихово грађевинско подручје, намена површина, зоне и целине са истим правилима грађења, трасе, коридори и капацитети комуналне инфраструктуре и други услови уређења и заштите простора. Концепција просторне организације, опремања и уређења насеља засниваће се на:

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

Просторна реконструкција насеља претпоставља и потпуну инфраструктурну и комуналну опремљеност и уређење, што подразумева:

- савремену саобраћајну мрежу са свим неопходним пратећим садржајима,
- снабдевање квалитетном пијаћом водом,
- одвођење атмосферских и отпадних вода адекватним системима насељске канализације,
- формирање и унапређење система за снабдевање насеља одговарајућим врстама енергије,
- осавременавање мреже електронског комуникационог саобраћаја, са свим потребним пратећим објектима,
- формирање система континуалних, одговарајуће опремљених озелењених простора, који ће бити саставни део насељског ткива,
- обезбеђење осталих потребних насељских комуналних садржаја, у складу са савременим стандардима.

Очекивани развој привредних делатности, развој мањих и средњих предузећа, иницираће бољи животни стандард и обезбедиће интензивнији развој насеља од досадашњег. У планском периоду треба развијати секундарне, терцијарне и непривредне делатности у складу са величином и функцијом насеља.

При одређивању будуће просторне организације насеља извршити зонирање. Поред основних зона: центар, становање и рад, у просторној структури насеља дефинисати простор за јавне намене, тј. за јавне службе, јавне површине и потребне комуналне објекте и инфраструктуру, а према условима из овог Просторног плана.

Врдник је насеље у Општини и секундарни општински центар и у складу са тим неопходно је обезбедити услове за размештај и функционисање следећих јавних служби:

- из области локалне управе: месна заједница, месна канцеларија, полицијска станица;
- из области социјалне заштите: предшколска установа, центар/дом за старе (ако постоји интерес и економска основа);
- из области образовања: основна и средња школа;
- из области здравствене заштите: дом здравља, апотека, ветеринарска амбуланта;
- из области културе и информисања: библиотека, музеј, дом културе, информациони центар (ако постоји интерес и економска основа);

из области физичке културе: уређени и опремљени отворени спортско-рекреативни терени, покривени спортски објекат (фискултурна сала) и мањи спортско-рекреативни центар вишененаменског карактера и отворени базени (ако постоји интерес и економска основа).”

1.3. ОПИС ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА

Изменама и допунама Плана не мења се граница грађевинског подручја насеља Врдник.

Обухват измена и допуна Плана генералне регулације насеља Врдник чини део грађевинског подручја насеља Врдник, катастарске парцеле у површини од 33,55 ha.

ПОПИС ПАРЦЕЛА ОБУХВАЋЕНЕ ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА

Изменама и допунама Плана генералне регулације насеља Врдник обухваћене су:

Целе катастарске парцеле	1880, 1879/6, 1879/5, 1879/4, 1879/3, 1879/2, 1879/1, 1879/8, 1879/7, 470/1, 470/2, 469, 468, 467, 466, 465, 464, 463, 462/2, 462/1, 1243/17, 1243/18, 1243/19, 1243/20, 1243/21, 1243/22, 1243/6, 1243/23, 1243/24, 1243/25, 1243/26, 1243/27, 1243/28, 1243/29, 1243/30, 1243/31, 1243/32, 1243/4, 1243/33, 1243/34, 1243/35, 1251, 1243/36, 1243/5, 4119/1, 4780/1, 4756, 2950/1, 5336/1, 5337/1, 7155/6, 5402, 5400, 7155/7, 2704, 2705, 2706, 2950/2, 2950/6, 2950/5, 2950/3, 2949, 2951, 2959, 2961, 2962, 2963, 2964/1, 2964/2, 2965, 846/2, 846/1, 846/3, 907, 908, 3977/1, 3977/3, 3976, 3979/2, 3979/1, 4119/2, 4120, 4121, 363/1, 364/6, 364/5, 364/1, 2800/1, 2801, 2803/1, 2802/1, 3755, 3754, 3744, 3745, 3746, 3747/1, 3747/2, 3748, 4861, 4860, 4854, 4853, 4851, 4850/1, 4850/2, 4849/1, 4849/2, 4848, 3977/1,
Делови катастарских парцела	495, 5423

Овим Изменама и допунама Плана утврђене су нове површине јавне намене и то од дела катастарске парцеле бр. 3977/1 КО Врдник и целе к.п. бр. 4119/1, 1879/8, 5402, 7155/6, 5336/1, 5400, 7155/7, 5337/1 КО Врдник.

Овим Изменама и допунама Плана, катастарске парцеле бр. 2950/1, 4756 КО Врдник више нису површине јавне намене.

1.4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Постојеће стање обухвата Измена и допуна Плана сматра се стање планирано Планом генералне регулације насеља Врдник, дато кроз графички приказ Лист бр. 2 - ПОСТОЈЕЋА ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА У НАСЕЉУ СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА.

Поред описа датог у уводном делу, табеларно је приказано постојеће стање површина обухваћено Изменама и допунама Плана, планирана намена површина, планирана правила уређења и грађења:

КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА	ПЛАНИРАНА НАМЕНА	БРСТА ИЗМЕНЕ	ПОВРШИНА ha
1879/1, 1879/2, 1879/3, 1879/4, 1879/5, 1879/6, 1879/7, 1880	Зона рекреације и едукативног туризма	Породично становање	Промена намене површине	1,11
4780/1	Каналско земљиште	Заштитно зеленило	Промена намене површине	0,10
4119/1, део 3977/1	Зона пословања у функцији туризма и угоститељства	Површина јавне намене - приступна саобраћајница	Промена намене површине у површине јавне намене	0,46
2704/1, 2076, 364/6, 364/5, 364/1, 2804/1, 2805/1	Зона породичног становања	Зона пословања у функцији туризма и угоститељства	Промена намене површине	0,94
4756	Пречистач отпадних вода	Радна зона	Промена намене површине	1,10
4642, 4641, 4636, 4638, 4637, део 4643	Радна зона	Зона рекреације и едукативног туризма	Промена намене површине	1,85
495	/	Зона пословања у функцији туризма и угоститељства	Утврђивање намене површине-зона пословања у функцији туризма и угоститељства	0,06
Део 2950/1	Култура	Зона пословања у функцији туризма и угоститељства	Промена намене површине из површине јавне намене у остало грађевинско земљиште	0,74
/	Зона забрањене градње	Зона забрањене градње	Умањује се зона забрањене градње	/
1206, 1255, 1253, 1243/5, 1243/36, 1251, 1243/35, 1243/33, 1243/4, 1243/32, 1243/31, 1243/30, 1243/29, 1243/28, 1243/27, 1243/26, 1243/25, 1243/24, 1243/23, 1243/6, 1243/22, 1243/21, 1243/20, 1243/19, 1243/18, 1243/17	Зона пословања у функцији туризма и угоститељства	Зона пословања у функцији туризма и угоститељства-изградња пословно туристичко угоститељских објеката	Промена у правилима за изградњу објеката - дефинисање правила за изградњу реконструкцију, надоградњу...	0,10
1879/8	Зона рекреације и едукативног туризма	Површина јавне намене -	Промена намене површине у	0,04

ИЗМЕНЕ У ГРАФИЧКИМ ПРИЛОЗИМА

ИЗМЕНЕ У ТЕКСТУ И ГРАФИЧКИМ ПРИЛОЗИМА

		приступна саобраћајница	површине јавне намене		
Делови 4780/1, 5423			Утврђује се локација за водозахват		0,09
СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНА			Престаје да важи ПДР пречистача отпадних вода за насеље Врдник		
УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ			Утврђује се најмања ширина пешачких стаза	ИЗМЕНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ	
ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА			Утврђују се услови за санацију, адаптацију, реконструкцију и доградњу постојећих објеката који су у супротности са планираном наменом површина		

2. ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ ПЛАНА

У Плану генералне регулације насеља Врдник ("Службени лист општина Срема", бр. 30/14, 9/15, 20/15) у текстуалном делу мења се:

- у поглављу **I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**, у тачки **3. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА**, у подтачки **3.1. ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА**, у деветом пасусу брише се задња реченица.

- у поглављу **I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**, у тачки **3. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА**, у подтачки **3.2. ЗОНЕ СТАНОВАЊА**, мења се други пасус и гласи:

"Породично становање је најзаступљенији вид становања са објектима у прекинутом низу и слободностојећим објектима. Задржане су целокупне постојеће зоне становања и у поједином делу повећане. Такође је предвиђена могућност погушћавања постојећих зона становања унутар постојећих граница праћена формирањем нових уличних коридора приступних саобраћајница. Планирана површина за зоне породичног становања износи 256,85 ha."

- у поглављу **I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**, у тачки **3. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА**, у подтачки **3.3. ЗОНЕ ПОСЛОВАЊА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА И УГОСТИТЕЉСТВА**, мења се трећи пасус мења и гласи:

"Планирана површина за остварење зона туризма и угоститељства као претежне намене износи 21,42 ha."

- у поглављу **I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**, у тачки **3. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА**, у подтачки **3.4. ЗОНЕ РЕКРЕАЦИЈЕ И ЕДУКАТИВНОГ ТУРИЗМА**, мења се друга реченица у другом пасусу и гласи:

"Зоне рекреације и едукативног туризма заузимају укупну површину од 77,01 ha."

- у поглављу **I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**, у тачки **3. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА**, у подтачки **3.5. РАДНЕ ЗОНЕ**, у трећем пасусу мења се вредност те гласи:

"Укупна планирана површина намењена за радну зону у грађевинском подручју насеља је 28,81 ha."

- у поглављу **I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**, у тачки **3. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА**, у подтачки **3.6. КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ САДРЖАЈИ**, мења се осми пасус и гласи:

”Постројење за пречишћавање отпадних вода - Насеље Врдник нема постројење за пречишћавање отпадних вода, па се његова изградња планира у јужном делу грађевинског подручја. За постројење за пречишћавање отпадних вода предвиђен је простор на к.п. бр. 5336/1, 5337/1, 7155/6, 7155/7, 5402, 5400 КО Врдник, површине 0,68 ha.”

- у поглављу **I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**, у тачки **3. ПЛАН УРЕЂЕЊА И И ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА**, у подтачки **3.7. БИЛАНС ПОВРШИНА У ПЛАНУ ОБУХВАЋЕНОМ ПОДРУЧЈУ**, мења се табела и вредности у табели, те гласи:

	ПЛАН	ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА
НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОВРШИНА У ha	ПОВРШИНА У ha
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ НАСЕЉА	502,66	502,66
ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ	21,23	21,23
Управа и администрација: МЗ, ПТТ, месна канц.	0,21	0,21
Образовање: деч. уст. (0,26), осн. школа (0,77)	1,03	1,03
Здравствена и соц. Заштита: амбуланта, апотека (0,10) Комплекс спец. болнице - бања Термал (8,24)	8,34	8,34
Култура: дом културе, читаоница, библиотека	0,29	0,29
Спорт и рекреација: фудбалски терен	1,27	1,27
Верски објекти: манастир Раваница (9,75) православна црква (0,15) католичка црква (0,18)	10,09	10,09
ЗОНА СТАНОВАЊА	256,43	271,53
Породично становање	241,75	256,85
Породично становање у прост.култ. историјској целини	10,40	10,40
Вишепородично становање	4,28	4,28
ЗОНА ПОСЛОВ. У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА И УГОСТИТЕЉСТВА	20,37	21,33
ЗОНА РЕКРЕАЦИЈЕ И ЕДУКАТИВНОГ ТУРИЗМА	76,27	77,01
РАДНА ЗОНА	31,40	28,81
Радни комплекси	31,40	31,73
КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ САДРЖАЈИ	96,96	82,75
Зона зелених површина: парковске површине (2,09) заштитно зеленило (16,87) комплекс НП ”Фрушка гора” у обухвату плана (5,71)	24,67	24,67
Пијаца	0,35	0,35

Насељска гробља	7,02	7,02
Водозахват	/	0,09
Пречистач	1,11	0,68
МРС		
Улични и пружни коридори и блоковске површине у склопу вишепородичног становања	53,49	39,62
Каналско земљиште - поток	9,50	9,50
Саобраћајни терминали: стан. за снабдев. горивом (0,42)		
аутобуска станица (0,40)	0,82	0,82
УКУПНО ЗЕМЉИШТЕ У ОБУХВАТУ	502,66	502,66

- у поглављу **I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**, у тачки **4. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ, 4.1. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**, где се на крају текста иза треће табеле додаје текст који гласи:

"Регулационе линије јавних површина на локалитету "Г" (катастарска парцела бр. 3977/1 КО Врдник) утврђене су овим Планом са постојећим и новоодређеним тачкама графички прилог бр. 6.4.).

Број тачке	у	х
1	7404441,47	4998018,57

- у поглављу **I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**, у тачки **6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**, у подтачки **6.4. КУЛТУРА**, брише се други пасус.
- у поглављу **I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**, у тачки **6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**, у подтачки **6.6. КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ**, додаје се нови пасус (поднаслов) и мења се десети пасус (трећи поднаслов), те гласе:

"Водни објекти за коришћење вода. На катастарској парцели бр. 5423 КО Врдник, налази се део објекта из система водоснабдевања насеља Врдник, и то црпна станица "Лола" (бустер станица), резервоар запремине $V=25 \text{ m}^3$, бунар, шахтови са хидрома-шинском опремом и цевоводи.

На к.п. бр. 4780/1 КО Врдник планирана је локација за изградњу новог бунара, за који су у току истражни хидрогеолошки радови. За планирано извориште, успоставити зоне санитарне заштите изворишта, у складу са Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Службени гласник РС", бр. 92/08) до добијања коначног решења зона санитарне заштите изворишта од стране надлежног органа.

Због малог капацитета и притиска у мрежи и стања мреже водоснабдевања, алтернативно решење је изградња сопственог бунара до изградње јавне мреже водоснабдевања, све у складу са условима надлежних институција"

”Постројење за пречишћавање отпадних вода. За постројење за пречишћавање отпадних вода намењен је простор јужног дела радне зоне, на к.п. бр. 5336/1, 5337/1, 7155/6, 7155/7, 5402, 5400 КО Врдник, потес ”Горње ливаде”. Избор локације, тип и диспозиција постројења утврдиће се израдом Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације.

Услови за уређење и изградњу су:
-индекс заузетости је највише 70%
-спратност објекта је највише П+1
-зелене површине су најмање 30%.”

- у поглављу **I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**, у тачки **7. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ**, у подтачки **7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА**, поднаслов **Приступне насељске саобраћајнице**, мења се седма алинеја и гласи:

”-Пешачку стазу изводити са ширином најмање 1,5 m уз регулациону линију.”

- у поглављу **I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**, у тачки **7. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ**, у подтачки **7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА**, поднаслов **Колско пешачки пролази**, мења се пета алинеја и гласи:

”-Пешачку стазу изводити са ширином најмање 1,5 m уз регулациону линију.”

- у поглављу **I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**, у тачки **7. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ**, у подтачки **7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА**, поднаслов **Пешачки саобраћај**, у тексту се мења минимална ширина пешачке стазе и уместо 1,2 m износи најмање 1,5 m.

- у поглављу **I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**, у тачки **7. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ**, у подтачки **7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА**, додаје се поднаслов **Жичаре**, и гласи:

”У циљу развоја туристичке саобраћајне инфраструктуре потребно је обезбедити предуслове за развој различитих видова кретања, која нужно не морају бити моторним или немоторним начинима, већ представљају алтернативни избор комуникације којим се могу искористити природне вредности простора - жичаре, адреналинске стазе и др. Њихова реализација не изискује посебне захтеве у смислу урбанистичко-планске

документације (осим жичаре, за које је обавезна израда урбанистичког плана).”

- у поглављу **I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**, у тачки **7. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ**, у подтачки **7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА**, мења се четврти поднаслов и гласи:

”Општи услови за изградњу водоводне мреже

- Трасу водоводне мреже полагати између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зелени појас (трасу полагати са једне стране улице или обострано зависно од ширине уличног фронта);
- 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 1,0 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 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката;
- Минимална дубина изнад водоводних цеви износи 1,0 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 ДН;
- На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин. 1,0 m са сваке стране;
- На траси предвидети постављање довољног броја надземних противпожарних хидраната;
- Објекте за изравнавање потрошње (резервоаре) планирати на површинама јавне намене, у зеленом појасу уличног коридора, заштитном зеленилу, на површинама за спорт и рекреацију, парковима и сл.;
- Услед лоше мреже јавног водовода и слабог притиска у мрежи, као прелазно решење за водоснабдевање, биће решено индивидуално, путем бушених бунара и укопаних резервоара;
- Приликом реализације водовода треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење и одржавање мреже;
- По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити катастарско снимање изграђене мреже, а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација у РГЗ Ириг;
- Све асфалтиране и зелене површине вратити у првобитно стање након завршених радова;
- Израдити главне пројекте за реконст. постојеће и изградњу нове водоводне мреже;
- Пројектовање и изградњу објеката вршити у сарадњи са надлежним ЈКП, а на пројекте наведених хидротехничких објеката прибавити сагласност истог;
- За коришћење воде у технолошком поступку производње (техничка вода) у планираним радним и радно-пословним зонама, као и за потребе противпожарне заштите потребно је обезбедити воду из сопствених

- изворишта - бунара, а воду за санитарно-хигијенске потребе прикључењем на јавни водовод;
- Снабдевање водом из јавног водовода врши се прикључком објекта на јавни водовод;
 - Прикључак на јавни водовод врши искључиво надлежно ЈКП;
 - Прикључак на јавни водовод почиње од споја са водоводном мрежом, а завршава се у склоништу за водомер, закључно са мерним уређајем;
 - Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује ЈКП, а у складу са техничким нормативима, важећом Одлуком о водоводу и Правилником ЈКП-а;
 - Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак;
 - Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником ДН 25 mm;
 - Индивидуални водомери, за мерење потрошње воде у породичним стамбеним објектима, пословним просторијама, гаражама, по правилу, постављају се у засебно изграђена склоништа ван објекта или унутар објекта, а у вишепородичним стамбеним објектима у заједничким просторијама, у специјално изграђеним касетама за смештај водомера;
 - Код стамбено-пословних објеката обавезно је раздвајање инсталација са монтажом засебних водомера за стамбени и за пословни део објекта;
 - Код изградње нових зграда вишепородичног (колективног) становања потребно је обезбедити да свака стамбена и пословна јединица има засебан водомер, који се мора поставити у заједничке просторије уз монтажу заједничког водомера у шахту којим би се мерила кумулативна потрошња воде;
 - Индивидуални водомер са арматуром у вишепородичном стамбеном објекту, по правилу, мора бити смештен у касети - ормарићу, који је причвршћен за зид, сачињен од метала или другог погодног материјала, а лоциран у заједничким просторијама;
 - Склониште у које је смештен индивидуални водомер, а налази се ван објекта на парцели корисника, мора се изградити од цигле или бетона, мин. димензија 100 cm x 120 cm x 150 cm;
 - Код надградње и реконструкције зграда колективног становања водоснабдевање нових стамбених јединица врши се преко заједничког постојећег водомера, уз израду нових унутрашњих инсталација, тако да се омогући постављање водомера за сваку нову стамбену јединицу, приликом реконструкције комплет унутрашњих инсталација објекта;
 - Код изградње пословних објеката површине преко 150 m² код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према важећем правилнику и условима противпожарне полиције) израђује се прикључак пречника ДН 63 mm, са монтажом водомера ДН 50 mm;
 - Код изградње пословних објеката код којих је неопходна спољашња хидрантска мрежа врши се прикључење објекта пречником макс. ДН 110 mm, са монтажом водомера ДН 100 mm.”
- у поглављу **I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**, у тачки **9. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ, 9.1. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**, у подтачци **9.1.2. Преглед добара и зоне заштите**, у поднаслову **Споменици културе од великог значаја**, додаје се трећа тачка која гласи:

”3. **Објекат техничке културе-термоцентрала рудника угља**

Остаци објекта термоцентрале рудника угља се налазе у улици Радничкој на к.п. бр. 2950/1 КО Врдник. Саграђена и стављена у погон 1911. године. Зграда је приземна зидана хала са двосливним крововима, са стилским елементима класицизма. Главна подужна фасада је рашчлањена плитким пиластрима, високим лучним улазом и приступним степеништем. Лево и десно од улаза пиластрима су развојена прозорска окна, налик на бифоре, које се лучно завршавају испод кровног венца. Током НАТО бомбардовања зграда је претрпела колетерална оштећења.”

- у поглављу **I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**, у тачки **9. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ, 9.1. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**, у подтачки **9.1.3. Мере заштите непокретних културних добара**, додаје се нова тачка између тачке 1) и тачке 2) која гласи:

”Посебни услови и мере заштите за објекат техничке културе-термоцентрала рудника угља

- дозвољава се реконструкција споменика културе на основу очуване техничке документације Завода и старих фотографија;
- реконструкцију извести уз обавезно очување традиционалног начина градње-масивни конструктивни зидови од пуне опеке завршно омалтерисане, кровни покривач извести од етернит плоча или поставити лимени покривач од сегмената сложених по дијагонали (димензије плоча треба да буду усклађене са димензијама етернит плоча 40 cm x 40 cm). Извести лимене лантерне уз дозвољену примену савремених материјала за скривене елементе;
- није дозвољена промена положаја, димензија изгледа, распореда и материјализација отвора на фасадама реконструисане термоцентрале, за браварију користити профилисане металне лајсне, завршно обојене црном мат бојом;
- дозвољава се постављање кровних прозора на кровним равнима у оси отвора на фасади;
- дозвољава се пренамена и промена намене постојеће функције у пословну, угоститељску, или сличну намену;
- дозвољава се доградња, надградња или изградња нових објеката на припадајућој парцели у другом плану, са доминантном визуром културног добра-термоцентрале, изградња нових објеката може да се реши у новим материјалима (стакло-челик или сл.);
- дозвољава се фазност у реализацији пројеката реконструкције;
- обавезно је прибављање појединачних мера техничке заштите за израду пројектне документације за све врсте радова на споменику културе.”

- у поглављу **I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**, у тачки **12. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНА**, у трећем пасусу брише се прва алинеја и додају три нове алинеје:

”-План детаљне регулације ”стаза здравља” у КО Врдник (”Службени лист општина Срема”, бр. 30/14, 8/18)

-План детаљне регулације дела радне зоне на потесу ”Горње ливаде” у КО Врдник (”Службени лист општина Срема”, бр. 11/16)

-План детаљне регулације ужег подручја бање "Термал" у Врднику ("Службени лист општина Срема", бр. 34/16)"

- у поглављу **I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**, у тачки **12. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНА**, у подтачки **12.1. УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ** у првом пасусу брише се у трећа алинеја и додаје нова алинеја, која гласи:

"-за инфраструктуру у функцији туризма - жичаре"

- у поглављу **II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**, у тачки **1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА**, мења се 13. Алинеја, и гласи:

"-Постојећи објекти, који су у супротности са наменом површина утврђеном овим Планом, могу се, до привођења простора планираној намени, санирати, адаптирати, реконструисати, доградити, у складу са правилима датим Планом за ту врсту објеката, под условом да не угрожава животну средину."

- у поглављу **II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**, мењају се правила изградње у тачки **2.1. ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА, Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**, мења се други пасус и гласи:

"За грађевинску парцелу пословне или јавне намене се мора обезбедити колско-пешачки прилаз ширине најмање 3,0 m и пешачка стаза ширине најмање 1,8 m. За грађевинске парцеле које су чисто стамбене намене, важе услови приступа парцели као у зони становања"

- у поглављу **II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**, мењају се правила изградње у тачки **2.2. ЗОНЕ СТАНОВАЊА, Врста и намена објеката**, мења се други пасус и гласи:

"У зависности од величине парцеле у оквиру ове зоне, је дозвољена изградња пословног или стамбеног објекта, у виду једног или више засебних објеката."

- у поглављу **II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**, мењају се правила изградње у тачки **2.2. ЗОНЕ СТАНОВАЊА, Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**, мења се први пасус и гласи:

"Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута - улице, а изузетно преко приватног пролаза (са правом проласка). За грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине најмање 3,0 m, односно у складу са потребама возила која се користе. При обезбеђивању прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду."

- у поглављу **II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**, мењају се правила изградње у тачки **2.3. ЗОНЕ ПОСЛОВАЊА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА И УГОСТИТЕЉСТВА**, и гласе:

Намена и врста објеката

Главни објекти: туристичко-угоститељски објекти за пружање услуге исхране и/или смештаја (хотели, ресторани/са преноћиштем, кафићи, пицерије, посластичарнице, летње баште, бунгалови) и пословно-услужни објекти (туристичке агенције, продавнице брзе хране, пецива, пића и сувенира, фризерски и педикир салони, соларијуми и сл.) и у комбинацијама. Спортско-рекреативни објекти (рекреативни затворени и отворени базени, топли базени са термоминералном водом, јакузи базени, брчкавци за најмлађе, терени за мале спортове, тениски терени, рекреативни терени за одбојку на трави или песку, сале/отворени простори за куглање и стони тенис, гардеробе и свлационице, купатила, сауне, теретане и сл.),

Пратећи објекти: помоћни објекти, портирнице, гараже, оставе, надстрешнице, санитарни пропусници, трафостанице, објекти за смештај телекомуникационе и РТВ опреме, котларнице, бунари, ограде и сл.

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

”Услови за образовање грађевинске парцеле

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

Површина грађевинске парцеле:

- за хотелске комплексе, туристичка насеља, кампове и сл. износи најмање 2000 m², са ширином уличног фронта од минимално 25,0 m;
- за остале угоститељске објекте износи најмање 250 m², са ширином уличног фронта од минимално 15,0 m;
- за пословно-туристичке објекте у оквиру просторне културно-историјске целине ”Нова колонија” задржава се постојећа парцелација.”

”Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Објекти се граде до грађевинске линије или унутар површине ограничене грађевинским линијама.

Грађевинска линија слободностојећих објеката хотелских комплекса и сл. објеката је увучена у односу на регулациону линију за 5,0 m, а у односу на границу суседне парцеле за 3,0 m (а изузетно 1,0 m), под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта.

Грађевинска линија објеката у низу поклапа се са регулационом линијом, а у односу на границу суседне парцеле на границу или за дилатацију, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите.

Објекти у низу одмичу се од суседа за дилатацију.

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

Максималан дозвољен индекс заузетости земљишта на грађевинској парцели у зони пословања у функцији туризма и угоститељства је:

- за хотелске комплексе и туристичка насеља 50%;
- за парцеле осталих угоститељских објеката 75%;
- за пословно-туристичке објекте у оквиру просторне културно-историјске целине "Нова колонија" 100%.

Највећа дозвољена спратност објеката

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

- хотелске комплексе на парцелама површине најмање 2000 m² макс. П+4+Пк;
- за појединачан објекат хотела макс. П+3+Пк;
- за остале главне објекте макс. П+1+Пк;
- за пословно-туристичке објекте у оквиру просторне културно-историјске целине "Нова колонија" макс. П+1;
- пратећи/помоћни објекти П."

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност два објекта је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m.

Изградња објеката у низу, када је међусобна удаљеност два објекта 0 m, тј. само за ширину дилатације, може се дозволити, ако су задовољени функционални услови и услови противпожарне заштите.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Трафостанице за сопствене потребе градити као зидане или монтажно-бетонске, за рад на 20 kV напонском нивоу. Минимална површина за изградњу трафостанице треба да буде 5,0 m x 6,0 m, а минимална удаљеност од других објеката је 3,0 m. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу затражити од надлежног предузећа.

Парцеле, односно комплекси, могу се оградавати пуном (зиданом), транспарентном или комбинованом оградом, максималне висине до 2,0 m, с тим да ограде на регулационој линији могу бити искључиво транспарентне или комбинација зелене живе и транспарентне ограде. Ограда на углу мора бити транспарентна, односно комбинација зидане и транспарентне ограде, ради прегледности саобраћаја.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградајује или на граници парцеле у договору са суседима. Капије и врата на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле или комплекса, уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да су обезбеђени проточност саобраћаја и услови противпожарне заштите.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,0 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,8 m.

Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине унутар појединих парцела, функционалних целина и комплекса извести у зависности од врсте очекиваних возила и расположивог простора, са свим потребним елементима за комфортно кретање.

У оквиру грађевинске парцеле минимална ширина пешачке стазе је 1,8 m, а минимална ширина колске саобраћајнице је 3,0 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно мин. 7,0 m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите. Коловозну конструкцију интерних саобраћајница и платоа димензионисати у зависности од врсте возила која се очекују. За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и евентуално друга очекивана возила, и уредити га у зависности од изабраног система, врста очекиваних возила и расположивог простора. Препоручен систем за паркирање је управни, са димензијама једног паркинг места 4,8 m x 2,3 m за путничка возила. Паркинге за бицикле изводити по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6 m² - 0,7 m² по бициклу.

Заштита суседних објеката

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа, онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

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

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0 m,
- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

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

- на делу објекта према предњем дворишту мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне (односно западне) оријентације мање од 0,6 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне (односно источне) оријентације мање од 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0 m) мање од 1,2 m,

али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако те степенице савлађују висину од 0,9 m. Степенице које савлађују висини вишу од 0,9 m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9 m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Грађевински елементи испод коте тротоара-подрумске етаже, могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 m,
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

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

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета $h=1,8$ m.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи, код изградње у низу, нужно осветљење може се остварити преко светларника.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободних падом, према риголама, односно према улици и атмосферској канализацији, са најмањим падом од 1,5%.

Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

Саобраћајна инфраструктура: Колски прикључак на јавни пут извести у складу са условима из овог Плана и јавног предузећа задуженог за насељске саобраћајнице, минималне ширине 3,0 m.

Водопривредна инфраструктура: Прикључење објеката на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на минимално 1,0 m иза регулационе линије. У складу са условима противпожарне заштите предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже.

Прикључење објеката на канализациону фекалну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Отпадне воде из базена, пре упуштања у канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у атмосферску канализацију или на зелене површине унутар парцеле комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

Електроенергетска инфраструктура: Прикључење објеката на електроенергетску инфраструктуру извести подземним прикључним водом са јавне мреже у улици или са трафостанице за веће потрошаче.

Трафостанице градити као зидане, монтажно бетонске или у оквиру објекта за рад на 20 kV напонском нивоу. Трафостанице градити унутар парцеле купца, а минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m.

Средњенапонску 20 kV и нисконапонску мрежу градити подземно, по условима грађења подземне електроенергетске мреже. Прикључење ће се вршити из кабловских прикључних кутија постављених на јавној површини или директно на фасаду објекта, за објекте чија се грађевинска линија поклапа са регулационом (када се предња грађевинска линија поклапа са регулационом линијом).

Целокупну електроенергетску мрежу и трафостанице градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежне електродистрибуције.

Гасна инфраструктура: Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. При изградњи гасног прикључка поштовати одредбе важећих прописа, који ову област уређују. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну гасну мрежу затражити од надлежног дистрибутера гаса. Траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна. Цевовод се полаже на дубину укопавања од мин. 0,8 m, а најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m.

Гасни прикључак не полаже се у складишта запаљивих и експлозивних материја. Мерно регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљен од електричног ормарића минимално 1,0 m као и од отвора на објекту (prozора, врата) минимално 1,0 m мерено по хоризонтали.

Телекомуникациона инфраструктура: Прикључење објеката на ТТ, КДС и интернет мрежу извести подземним прикључком на телекомуникациону, КДС и интернет мрежу у улици по условима надлежног предузећа.

Подземну телекомуникациону мрежу унутар парцеле корисника градити по условима грађења подземне телекомуникационе мреже на јавном земљишту.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан начин (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената).

Обавезна је израда косог крова, а кровови могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни. Врсту кровне конструкције и нагиб крова треба ускладити са врстом кровног покривача.

Фасаде објеката могу бити слободно третиране, али у погледу архитектонског обликовања, при избору боја и материјала, пожељно је да сви објекти у овој зони, а обавезно сви објекти у склопу појединих просторних и функционалних целина (спортски центар, аква парк, хотелски комплекс и др.), буду међусобно усаглашени, тако да уз одговарајуће партерно решење (попличавање, озелењавање и урбани мобилијар) чине привлачну, атрактивну и хармоничну амбијенталну целину.

Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката

Санација, адаптација, реконструкција и доградња постојећих објеката, који су у супротности са наменом површина утврђеном овим Планом, могу се, до привођења простора планираној намени, санирати, адаптирати, реконструисати, доградити, у складу са правилима датим Планом за ту врсту објеката, под условом да се не угрожава животна средина.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедоносни и други услови

Сви објекти морају бити изграђени и реконструисани у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са "Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења" ("Службени лист СРЈ", број 11/96).

Спортско-рекреативни, угоститељски и други објекти намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Изградња и функционисање објеката, односно извођење радова и бављење делатношћу може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде, ваздуха, наруши природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина.

Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом, који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу.

У технолошком процесу рада затворених и отворених базена предвиђена је рецикулација пречишћене воде, с тим да све отпадне воде настале у том процесу се пре упуштања у насељску канализацију морају пречистити до дозвољеног хемијског састава. Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, поплочаних и манипулативних површина могу се упустити у атмосферску канализацију.

Услови за озелењавање

У склопу зоне пословања у функцији туризма и угоститељства формираће се тзв. зелене површине ограниченог коришћења, унутар парцела појединих садржаја (као што су комплекс хотела, итд.), у форми пејзажних групација, пре свега, аутохтоних врста, али и декоративног дрвећа и шибља, које је прилагођено условима средине, око објеката, паркинга, платоа и саобраћајница, а у складу са просторним могућностима. На површинама за угоститељско-туристичке садржаје:

- за хотелске комплексе, туристичка насеља, кампове и сл., обезбедити најмање 30% озелењених површина, које треба одговарајуће хортикултурно уредити;
- за парцеле осталих угоститељских објеката обезбедити најмање 10% озелењених површина, које треба одговарајуће хортикултурно уредити.

- у поглављу **II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**, наслов **2.4. ЗОНЕ РЕКРЕАЦИЈЕ И ЕДУКАТИВНОГ ТУРИЗМА**, мења се текст поднаслова **Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката**, и гласи:

”Санација, адаптација, реконструкција и доградња постојећих објеката, који су у супротности са наменом површина утврђеном овим Планом, могу се, до привођења простора планираној намени, санирати, адаптирати, реконструисати, доградити, у складу са правилима датим Планом за ту врсту објеката, под условом да се не угрожава животна средина.”

- у поглављу **II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**, мењају се правила изградње у тачки **2.4. ЗОНЕ РЕКРЕАЦИЈЕ И ЕДУКАТИВНОГ ТУРИЗМА, Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру**, мења се први пасус и гласи:

”Саобраћајна инфраструктура: Колски прикључак на јавни пут извести у складу са условима овог Плана и јавног предузећа задуженог за насељске саобраћајнице, ширине најмање 3,0 m.”

- у поглављу **II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**, мењају се правила изградње у тачки **2.5. РАДНЕ ЗОНЕ, Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**, мења се први пасус и гласи:

” Приступ парцели, по правилу треба да је решен са јавног пута-улице. За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је ширине најмање 3,0 m са унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз је ширине најмање 1,8 m.”

- у поглављу **II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**, мењају се правила изградње у тачки **2.6. КОМПЛЕКСИ ВЕРСКИХ ОБЈЕКТА, Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**, мења се први пасус и гласи:

”Користити постојеће колске и пешачке прилазе парцели, а код реконструкције обезбедити колски прилаз ширине најмање 3,0 m и пешачку стазу ширине најмање 1,8 m.”

3. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Ове Измене и допуне Плана генералне регулације насеља Врдник представљају саставни део важећег Плана генералне регулације насеља Врдник ("Службени лист Општина Срема", бр. 30/14, 9/15, 20/15).

Сви делови Плана који нису обухваћени овим Изменама и допунама Плана у потпуности важе и користе се из Плана чија се измена и допуна врши.

Ставља се ван снаге графички део Плана генералне регулације насеља Врдник и то листови бр. 2,3,4,6,9,10.