

## **ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА**

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

### **1.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ИРИГ**

Према Просторном плану општине Ириг простор који се разрађује овим Изменама и допунама Плана захвата грађевинско подручје насеља Врдник, грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља Врдник-зона кућа за одмор и рекреацију 1б, туристичко-рекреативни локалитет бр. 6 и шумско земљиште Националног парка "Фрушка гора" у III степену заштите.

#### **"Шуме и шумско земљиште Националног парка "Фрушка гора"**

Просторним планом се предвиђа унапређење стања шума и у том смислу ће се обављати радови на обнављању, попуњавању и нези састојина.

Планира се унапређење постојећих шума Националног парка "Фрушка гора" у којима доминирају изданачке састојине у односу на високе и вештачки подигнуте састојине.

Планско газдовање шумама оствариваће се спровођењем Плана развоја за Национални парк "Фрушка гора" и основа газдовања шумама којима се планирају радови на обнављању, попуњавању, нези и коришћењу шума."

#### **"Туристичко-рекреативне површине**

У природним срединама као што су шуме, акумулације и др, могу се планирати објекти или комплекси у функцији туризма: излетнички, ловни, здравствено-рехабилитациони; спорта и рекреације: спортови на води, стрелишта, јахалишта, хиподроми, голф терени, планинарски домови и др; и образовања и културе: школе у природи, паркови, спомен обележја, уметничке колоније, летње позорнице, амфитеатри и сл.

За ове комплексе потребна је израда одговарајућег урбанистичког плана уз добијене сагласности надлежних органа и служби за заштиту природе, водопривреде, енергетике и др."

#### **"Зоне кућа за одмор и рекреацију**

Повољне амбијенталне карактеристике јужних падина Фрушке горе, повољан рељеф терена и атрактивне визуре, те близина путних праваца и саобраћајна доступност из градских центара макрорегиона резултирали су градњом великог броја кућа за одмор. Поред насеља, где постоје услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру изграђеност ове зоне је највећа. Тако у близини већих насеља (Врдник, Ириг), поједине куће за одмор прерастају у објекте примарног становања, те постоји тенденција припајања грађевинским подручјима. На осталим, удаљенијим локацијама градња кућа за одмор је мање учестала.

Аутентичност природног и руралног амбијента, као и мали проценат заузетости земљишта, карактеристични су за ове зоне.

Положај у односу на Национални парк "Фрушка гора", те специфичан положај у односу на насеља и манастирске комплексе, условљавају и глобалан

приступ у диспозицији, обликовању, те избору материјала и начину градње објеката. Основни циљ је очување и надградња амбијенталних карактеристика подручја, кроз покушаје изналажења савремених начина уклапања, са једне стране, или примену елемената традиционалног градитељства са друге стране. Савремено комунално опремање, а при томе поштовање дискреције и аутентичности поседа у окружењу, је најбитнији услов у дефинисању ових зона. Постоје тенденције за градњу и других садржаја у оквиру ове зоне, од којих су компатибилни пословање, у области туризма и угоститељства, спорта и рекреације. У овој зони није дозвољена изградња производних објеката, а од складишних дозвољена је изградња само винских подрума.

Правила уређења и грађења у овим зонама дефинисана су овим Просторним планом.

У случају потребе промене регулације приступних путева, као и градња наведених компатибилних садржаја туризма, угоститељства спорта и рекреације. услови уређења и грађења у овој зони дефинисаће се урбанистичким планом, према смерницама из Просторног плана.”

## **”ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА**

### **Зоне кућа за одмор и рекреацију**

Изградња кућа за одмор и рекреацију (викенд објекти) ће се одвијати само у оквиру зона кућа за одмор и рекреацију дефинисаних овим Просторним планом.

- Парцела на којој се гради ”викенд објекат” не може да буде мања од 1500 m<sup>2</sup>.
- У постојећим викенд зонама, у којима је парцелација извршена пре доношења овог Просторног плана, парцела може да буде и мање површине, али не мања од 800 m<sup>2</sup>.
- На парцели се може изградити један викенд објекат са помоћним објектима који су у функцији основног објекта (остава, гаража и сл.).
- Укупна површина свих објеката (габарит хоризонталне пројекције изграђених објеката) на парцели износи 10% (десет) од површине парцеле, али не више од 150 m<sup>2</sup>.
- Грађевинска линија треба да се налази на мин. растојању од 10,0 m од регулационе линије јавног пута.
- Растојање објеката од границе са суседним парцелама треба да је мин. 2,5 m.
- Максимална спратност викенд објекта је (П+Пк). На нагнутим теренима дозвољава се изградња помоћних просторија у сутерену викенд објекта;
- Архитектонска обрада објекта треба да буде прилагођена непосредном амбијенту и околном пејзажу, односно архитектонском наслеђу овог подручја;

Препоручује се да ограда око парцеле буде од живице, висине до 1,5 m.

Планским решењима, у зонама са мерама заштите око објеката специјалне намене може се приступити само у случају ако се измене околности, на основу којих су постављени услови и захтеви Министарства одбране.”

### **”Смернице за израду планова детаљне регулације за компатабилне садржаје у зони кућа за одмор и рекреацију**

Услови уређења и грађења компатибилних садржаја туризма, угоститељства, спорта и рекреације ће се вршити на основу плана детаљне регулације, уз поштовање следећих смерница:

- могу се градити садржаји и објекти у функцији спорта, рекреације и различитих видова туризма, као што су: излетнички, спортско-рекреативни, здравствено-рехабилитациони, културно-манifestациони, еколошки, етно туризам и сл.;
- комплекс мора бити опремљен неопходном саобраћајном, водном, енергетском и електронском комуникационом инфраструктуром;
- све површине намењене јавном коришћењу морају бити изграђене у складу са потребама хендикепираних лица и лица са посебним потребама;
- основни урбанистички показатељи, спратност објеката и други услови за уређење и изградњу биће дефинисани урбанистичким планом, у складу са законском регулативом која ову област уређује, када буду познати корисници простора и конкретни садржаји.”

### **”Смернице за израду планова детаљне регулације за туристичко рекреативни локалитете**

#### **Спортско туристички и рекреативни садржаји**

- Могу се градити садржаји у функцији спорта, рекреације и различитих видова туризма, као што су: излетнички, спортско-рекреативни, културно-манifestациони, ловни, риболовни, еколошки, сеоски и транзитни туризам, а у зависности од природних и створених потенцијала и захтева конкретне локације;
- Дозвољена је изградња најразноврснијих објеката, као што су: излетишта, стрелишта, јахалишта, хиподроми, голф терени, купалишта (аква паркови и базени), школе у природи, спомен-паркови и спомен-обележја, уметничке колоније, летење позорнице, амфитеатри, као и хотели, мотели, ловачки домови, ресторани, апартманска насеља, кампови и слични садржаји;
- Комплекс мора бити опремљен неопходном саобраћајном, водном, енергетском и електронском комуникационом, а архитектонска обрада планираних објеката може се третирати слободно, са циљем да се уклопе у околни амбијент;
- Све површине намењене јавном коришћењу морају бити изграђене у складу са потребама хендикепираних лица и лица са посебним потребама;
- Индекс заузетости је макс. 50%, а индекс изграђености макс. 1,0;
- Дозвољена спратност објеката је макс. П+1+Пк за главне, а П за помоћне објекте;
- Све слободне површине у склопу комплекса треба да буду парковски озелењене и хортикултурно уређене, а учешће зелених површина треба да буде мин. 30%;
- Парцеле се могу оградајивати транспарентном или комбинованом оградом висине макс. 1,8 м.”

## **1.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВРДНИК**

Према Плану генералне регулације насеља Врдник простор који се разрађује овим Изменама и допунама Плана захвата површине зону централних садржаја, зоне породичног и вишепородичног становања, зону спорта и рекреације (фудбалски терен).

### **”ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА**

Зоне центра насеља у просторној структури сваког насеља представља место концентрације садржаја централних функција, односно место изражене посете људи у циљу задовољења великог броја потреба, а тиме и портребе градње адекватних објеката и уређења простора комуникације. У функционалној структури зона централних садржаја највеће учешће имају делатности намењене задовољавању јавних потреба, те терцијарне делатности – трговина, угоститељство, услуге, пословање и слично. Ова зона својом специфичношћу (историјско језгро, аутентичне амбијенталне вредности и сл. ) захтева посебне услове и правила уређења и грађења простора који се огледају у забрани држања стоке (чак ни за сопствене потребе) , забрани грађења садржаја пословања са нежељеним утицајем на околину (бука, саобраћај средње тешких и тешких возила, загађеност ваздуха и сл.). Уређење и градња садржаја у зони центра треба и даље да доприносе несметаном обављању специфичне функције овог простора и то: формирањем пешачких зона, парковским третманом слободних површина, поставком урбаног мобилијара и галантерије, савременим решењем пешачког и колског саобраћаја са задовољењем посебних потреба хендикепираних особа и уопште унапређењем квалитета животне средине са стварањем препознатљивих амбијенталних вредности насеља.

Зона центра насеља у простору насеља Врдник глобално обухвата простор на релацији од бањског до манастирског комплекса, те јужно до објекта ”Касине”, школе и дома културе.”

### **”ЗОНЕ СТАНОВАЊА**

Становање ће и даље заузимати највећи део површине насеља Врдник (257,86 ha).

Већим делом ће бити заступљено породично становање док је градња објеката вишепородичног становања заступљена и могућа на појединачним локацијама у широј зони центра:

Породично становање – је најзаступљенији вид становања са објектима у прекинутом низу и слободностојећим објектима. Задржане су целокупне постојеће зоне становања и проширене. Такође је предвиђена могућност погушћавање постојећих зона становања унутар постојећих граница праћена формирањем нових уличних коридора приступних саобраћајница. Планирана површина за зоне породичног становања износи око 241,75 ha.

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

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

Уређење и грађење у свим зонама становања треба да обезбеде савремени начин становања превасходно у погледу диспозиције и градње

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

### **”СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА**

Поред постојећих површина (фудбалског терена са припадајућим објектима) планира се изградња отворених, уређених простора, спортско-рекреативних површина, погодних за различите врсте спортских активности, уређене постојећих површина и садржаје за најмлађе. Планира се и парковски уређена површина са трим стазом, сееврозападно од комплекса бање.

Евентуалне адаптације, савремено опремање, реконструкције, доградња или градња нових објеката изводиће се на основу услова из овога плана.

У циљу потпуније архитектонско – урбанистичке разраде и дефинисања услова уређења и грађења за комплексе са спортско рекреативним садржајима овим планом налаже се израда урбанистичког пројекта.

Општи услови за уређење и изградњу спортско-рекреативних објеката и садржаја су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 40%<sup>1</sup>
- спратност објеката је макс. П+1+Пк
- зелене површине су мин. 40%<sup>2</sup>

Поједини садржаји спорта и рекреације у виду дечијих игралишта и спортских терена функционисаће и даље у склопу површина заштитног или уличног зеленила. Њихово Уређење и градња ће се изводити на основу услова из овога плана.”