

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА ИРИГ**

Комисија за планове: \_\_\_\_\_  
(потпис председника Комисије)

Орган надлежан за послове  
урбанистичког планирања: \_\_\_\_\_  
(потпис овлашћеног лица)

Број:  
Дана:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ДЕЛА ЗОНЕ СТАНОВАЊА  
КОД БАЊЕ "ТЕРМАЛ"  
У ВРДНИКУ**



**ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ – НОВИ САД**

**Е - 2340**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

СВЈЕТЛАНА РЕКО, дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР

ВЛАДИМИР ЗЕЛЕНОВИЋ, дипл.инж.маш.

Нови Сад, јун, 2011. година.

**НАЗИВ ПЛАНСКОГ  
ДОКУМЕНТА:**

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ДЕЛА ЗОНЕ СТАНОИВАЊА КОД БАЊЕ "ТЕРМАЛ"  
У ВРДНИКУ

**НАРУЧИЛАЦ:**

ОПШТИНА ИРИГ

**ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ:**

Владимир Петровић

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ИРИГ  
Служба за урбанизам и комуналне делатности

**ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:**

ЈП "Завод за урбанизам Војводине" Нови Сад  
Железничка б/III

**ДИРЕКТОР:** Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш.

**Е –БРОЈ:** 2340

**ОДГОВОРНИ**

**УРБАНИСТА:** Свјетлана Реко, дипл.инж.арх.

**СТРУЧНИ ТИМ:**

Свјетлана Реко, дипл.инж.арх.  
Зоран Кордић, дипл.инж.саобр.  
Бранко Миловановић, дипл.инж.мелио.  
Зорица Санадер, дипл.инж.елек.  
Милан Жижич, дипл.инж.маш.  
мр Љубица Протић Еремић, дипл.инж.хорт.  
мр Тамара Зеленовић Васиљевић  
Славица Пивнички, дипл.инж.пејз.арх.  
Далибор Јурица, дипл.инж.геод.  
Теодора Томин Рутар, дипл.правник  
Радован Ристић, електро.техн.  
Драгана Матовић, оператер  
Аљоша Дабић, копирант

# САДРЖАЈ

## А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

<b>УВОД</b> .....	<b>1</b>
<b>ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ</b> .....	<b>2</b>
<b>1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА</b> .....	<b>3</b>
1.1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ .....	3
1.2. КОНЦЕПЦИЈА И ПРОПОЗИЦИЈЕ РАЗВОЈА, ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА .....	4
<b>ПЛАНСКИ ДЕО</b> .....	<b>5</b>
<b>I - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</b> .....	<b>6</b>
<b>I - 1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА</b> .....	<b>7</b>
<b>I - 2. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА</b> .....	<b>8</b>
<b>I - 3. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ</b> .....	<b>8</b>
<b>I - 4. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА</b> .....	<b>9</b>
I - 4.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ .....	9
I - 4.1.1. Улични коридор .....	9
I - 4.1.2. Коридор потока Кудош .....	9
I - 4.1.3. Парковска површина .....	10
I - 4.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ .....	10
I - 4.2.1. Зона становања .....	10
I - 4.2.2. Туристичко-рекреативни комплекс .....	10
<b>I - 5. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ОДРЕЂИВАЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b> <b>11</b>	<b>11</b>
I - 5.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ .....	11
I - 5.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ .....	12
I - 5.3. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ .....	12
<b>I - 6. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА</b> .....	<b>13</b>
I - 6.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА НА ЈАВНИМ ПОВРШИНАМА .....	13
I - 6.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА НА ОСТАЛИМ ПОВРШИНАМА .....	13
<b>I - 7. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ, УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ, САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ</b> .....	<b>13</b>
I - 7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА .....	13
I - 7.1.1. Урбанистички и други услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре .....	14
I - 7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА .....	15
I - 7.2.1. Урбанистички и други услови за изградњу водопривредне инфраструктуре .....	16
I - 7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА .....	17
I - 7.3.1. Урбанистички и други услови за изградњу електроенергетске инфраструктуре .....	18
I - 7.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА .....	18
I - 7.4.1. Урбанистички и други услови за изградњу термоенергетске инфраструктуре .....	19
I - 7.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА .....	19
I - 7.5.1. Урбанистички и други услови за изградњу електронске комуникационе инфраструктуре .....	19
I - 7.6. ЗЕЛЕНИЛО НА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ .....	20
I - 7.6.1. Урбанистички и други услови за формирање зеленила на површинама јавне намене .....	20
<b>I - 8. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА</b> .....	<b>21</b>
I - 8.1. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ .....	21
<b>I - 9. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА</b> .....	<b>22</b>
I - 9.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА .....	22

I - 9.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА .....	23
<b>I - 10. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ .....</b>	<b>24</b>
<b>I - 11. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ, МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, НЕСРЕЋА И РАТНИХ РАЗАРАЊА .....</b>	<b>24</b>
<b>I - 12. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ .....</b>	<b>25</b>
<b>I - 13. УСЛОВИ ЗА ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПРИСТУПАЧНОСТИ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЛИЦИМА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА У ПРОСТОРУ .....</b>	<b>26</b>
<b>I - 14. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА .....</b>	<b>26</b>
<b>II - ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА .....</b>	<b>27</b>
<b>II - 1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА .....</b>	<b>28</b>
<b>II - 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ СТАНОВАЊА .....</b>	<b>28</b>
<b>II - 3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ТУРИСТИЧКО-РЕКРЕАТИВНОМ КОМПЛЕКСУ .....</b>	<b>34</b>

## **Б) ГРАФИЧКИ ДЕО:**

<b>Ред.бр.</b>	<b>Назив карте</b>	<b>Размера</b>
<b>1.</b>	Постојеће стање	1:1000
<b>2.</b>	Граница подручја обухваћеног Планом са поделом на површине јавне и остале намене	1:1000
<b>3.</b>	Подела простора на целине и зоне	1:1000
<b>4.</b>	Намена површина и услови заштите	1:1000
<b>5.</b>	Саобраћајна инфраструктура са регулацијом и нивелацијом	1:1000
<b>6.</b>	Карактеристични попречни профили	1:100
<b>7.</b>	Водопривредна инфраструктура	1:1000
<b>8.</b>	Енергетска и електронска комуникациона инфраструктура	1:1000

## **A) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

# **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ЗОНЕ СТАНОВАЊА КОД БАЊЕ "ТЕРМАЛ" У ВРДНИКУ**

## **УВОД**

Основни циљ израде Плана детаљне регулације дела зоне становања код бање "Термал" у Врднику јесте стварање планског основа за наменско коришћење Планом обухваћеног простора, као и стварање услова за регулацију, уређење и изградњу планираних садржаја. Као основно опредељење, испоштоване су одреднице Урбанистичког плана МЗ Врдник ("Службени лист општина Срема", бр. 9/94 и 24/03) и Регулационог плана бањско-рекреативног комплекса "Термал" у Врднику ("Службени лист општина Срема", бр. 17/96 и 24/03).

План је урађен на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела зоне становања код бање "Термал" у Врднику ("Службени лист општина Срема", бр. 5/11), чији је саставни део и Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације дела зоне становања код бање "Термал" у Врднику (број: 04-350-2/2011 од 10.02.2011. године) и Концепта плана, чија је стручна контрола извршена на седници Комисије за планове општине Ириг, одржане 09.03.2011. године. У План су уграђени подаци и услови добијени од надлежних органа, јавних предузећа и других надлежних институција.

План је израђен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 УС и 24/11) и Правилником о садржини, начину и поступку израде планског документа ("Службени гласник Републике Србије", бр. 31/10, 69/10 и 16/11).

Планом су дефинисани: подела простора на карактеристичне целине са одређивањем површина јавне намене, претежна намена површина са поделом на карактеристичне грађевинске зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама, регулационе линије улица и осталих површина јавне намене, грађевинске линије, планиране трасе, коридори и капацитети мрежа јавне комуналне инфраструктуре, правила грађења по зонама, мере и услови заштите, као и спровођење Плана. Планом је обухваћен простор површине 5,60 ha.

План се састоји од текстуалног и графичког дела.

## **ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ**

# 1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

## 1.1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Укупна површина обухвата Плана износи сса 5,60 ha. Простор обухваћен Планом може се поделити на две основне просторне целине: западни, већи део и источни, мањи део. Западни део је омеђен потоком Кудош са источне стране и границом обухвата Плана са западне стране. Овај део подручја обухваћеног Планом је на терену са изразито великим падом. Простор је много мање изграђен од источног дела и инфраструктурно је неопремљенији. У зони становања заступљени су слободностојећи породични стамбени објекти (као изоловани скуп кућа), помоћни и економски објекти. На површини туристичко-рекреативног комплекса, на кат. парцели бр. 363/1 Ко Врдник, избушена је истражно-експлоатациона бушотина термалне воде В-1VГТе. Због својих специфичних физичких и хемијских карактеристика ова минерална вода може се користити у балнеотерапијске сврхе као помоћно лековито средство, и то како купањем тако и пијењем, с обзиром на температуру и слабу минерализацију може се користити и за спортске и спортско-рекреативне активности. Источни део простора обухваћеног Планом је омеђен потоком Кудош са западне стране и границом обухвата Плана са источне стране. Терен је овде равнији. Изразитији пад терена је непосредно уз поток. Овај део је инфраструктурно опремљенији. Приступна саобраћајница - Улица Фрушкогорска је и главни прилаз (колски и пешачки) бањи "Термал". У зони становања заступљени су слободностојећи породични стамбени и помоћни објекти. Постојећи објекти су максималне спратности Су+П+1.

Саобраћајнице у оквиру коридора предметних улица нису одговарајуће опремљене, са коловозним застором у лошем стању, са много неравнина и врло малом ширином, а неке су само стабилисане са шљунчаним застором. Такође, пешачко комуницирање у оквиру ових улица је отежано јер нема одговарајућих површина које би омогућиле безбедно и комфортно кретање ове популације у саобраћају.

Насеље Врдник снабдева се пијаћом водом из система "регионалног водовода општине Рума". Насеље Врдник нема уредно снабдевање пијаћом водом, самим тим што се налази на "најузводнијем" делу система "регионалног водовода" као и због других недостатака у недовршеним радовима и опште познатим негативним особинама регионалних водовода. Најближе постојеће инсталације водовода налазе се у Улици Фрушкогорска, вод Ø 150mm. Канализација отпадних вода је изграђена само једним делом у Врднику. У насељу постоји и постројење за пречишћавање отпадних вода који није у функцији и коме је неопходна реконструкција. За прикупљање и евакуацију отпадних вода се и надаље користе септичке јаме ограниченог капацитета, које су у великом броју изведене од напуштених бунара. Најближе постојеће инсталације канализације налазе се у Улици Фрушкогорска и то колектор Ø 250mm. Одвођење атмосферских вода у насељима се одвија преко отворене каналске мреже положене уз уличне саобраћајнице, са упуштањем у поток Кудош.

У обухвату Плана постоји 20kV надземни вод и нисконапонска улична мрежа. У насељу Врдник не постоји изграђена гасоводна мрежа. Потрошачи топлотне енергије као енергент користе чврсто горива, лако лож уље и електричну енергију.

На делу планског простора постоји телекомуникациона инфраструктура.

У оквиру уличних коридора је заступљено улично зеленило, као и у коридору потока. Између потока и Улице Фрушкогорска, у комплексу бање, налази се неуређена површина. У оквиру зоне становања заступљено је зеленило, формирано на индивидуалним парцелама.



## 1.2. КОНЦЕПЦИЈА И ПРОПОЗИЦИЈЕ РАЗВОЈА, ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Концепција и пропозиције развоја, заштите и уређења простора обухваћеног Планом резултат је сагледавања даље разраде и примене одредби Урбанистичког плана МЗ Врдник и Регулационог плана бањско-рекреативног комплекса "Термал" у Врднику, постојећег стања, досадашњих проблема, добијених услова од надлежних органа и организација и јавних предузећа у чијој је надлежности њихово издавања, и сагледавање будућих развојних потреба овог дела насеља у просторном смислу и потребама за инфраструктурним опремањем. Простор обухваћен Планом подељен је на: површине јавне намене (улични коридор, коридор потока и парковска површина) и површине остале намене (зона становања и туристичко-рекреативни комплекс).

Основни саобраћајни капацитети у оквиру стамбеног дела насеља биће приступне насељске саобраћајнице кроз само становање и саобраћајница вишег нивоа која води до хотела "Термал". Концептом се предвиђа проширење регулационе ширине коридора док се унутар коридора ових улица предвиђају пешачке стазе (једностране), за кретање пешачке популације. За решавање мирујућег саобраћаја у оквиру уличних коридора није предвиђен изграђен простор, већ се за потребе стационарањем возила решавају површинама унутар парцела.

Снабдевање водом подручја обухваћеног Планом биће обезбеђено изградњом водоводне мреже у улицама Мартина Класића и Микице Лесјака. Атмосферске воде у зависности од порекла упустити у реципијент након адекватног третмана. Фекалном канализацијом омогућити одвођење употребљене санитарне воде преко постројења за пречишћавање отпадних вода до коначног реципијента. Прикупљене отпадне воде усмерити ка најближој постојећој насељској канализационој мрежи која се налази у Улици Фрушкогорској. На локацији обухвата Плана налази се поток Угаре.

За потребе напајања електричном енергијом потрошача у обухвату Плана потребно је изградити нову зидану трафостаницу, 20/0,4 kV напонског преноса, снаге до 630 kVA). 20 kV мрежу за напајање нове трафостанице обезбедити са постојећег 20kV вода по условима надлежне Електродистрибуције у Руми. Дуж саобраћајница и пешачких стаза изградити мрежу расвете. За грејање потрошача на простору обухвата Плана планира се изградња дистрибутивне гасоводне мреже, који се могу прикључити на гасоводну мрежу када се буде гасификовало насеље Врдник.

Од најближе резерве постојеће телекомуникационе мреже до планираних садржаја у обухвату Плана изградити подземну телекомуникациону мрежу за примену и коришћење широкопојасних сервиса и приступног мултиплексера дигиталних претплатничких линија (DSLAM) којим ће се омогућити брзи приступ интернету, као и мултимедијални сервиси.

Јавне зелене површине на простору обухвата Плана обухватају зелене површине у оквиру уличних коридора и уз поток, и парковске површине у комплексу бање.

На простору обухвата Плана нису вршена мерења параметара у контексту утврђивања квалитета ваздуха, воде и земљишта, али с обзиром на одсуство потенцијалних загађивача, може се проценити да животна средине није у великој мери угрожена.

Према Просторном плану подручја посебне намене "Фрушка гора" до 2022. године ("Службени лист АПВ", бр. 16/04), простор у обухвату овог Плана је у заштитној зони Националног парка "Фрушка гора". Поток Кудош који је једним својим делом, такође, у обухвату Плана, представља еколошки коридор од локалног значаја и повезује влажна и шумска станишта Националног парка "Фрушка гора" са природним стаништима лесних долина Срема. Поток Кудош, који ће у делу свог тока бити регулисан, потребно је уредити обезбеђујући његову отвореност на целој дужини и пролазе за ситне животиње. Са аспекта архитектуре у обухвату Плана нема непокретних културних добара. Такође, нису евидентирани ни археолошки локалитети.

## **ПЛАНСКИ ДЕО**

## **I - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

## I – 1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Применом одредби Урбанистичког плана МЗ Врдник и Регулационог плана бањско-рекреативног комплекса "Термал" у Врднику и њиховом даљом разрадом, сагледавањем: постојећег стања, досадашњих проблема, добијених услова (од надлежних органа и организација и јавних предузећа у чијој је надлежности њихово издавања), и сагледавањем будућих развојних потреба овог дела насеља у просторном смислу и потребама за инфраструктурним опремањем, дата је концепција и пропозиције развоја, заштите и уређења простора обухваћеног Планом.

Полазне основа за утврђивање концепције просторног развоја су:

- максимално уважавање стечених урбанистичких обавеза;
- дефинисање и заштита општедруштвеног интереса у области планирања и уређења простора;
- заштита животне средине у најширем могућем смислу, при чему овај План, кроз одговарајуће услове и правила грађења и уређења, пре свега делује као превенција;
- активирање неизграђеног грађевинског земљишта;
- минимум интервенција у постојећем насељском ткиву (у смислу промене намене, рушења постојећих објеката, пробијања нових улица);
- решавање проблема саобраћаја, комуналне и енергетске инфраструктуре, уз могућност етапне изградње;
- обезбеђивање просторних услова за развој система насељског зеленила у циљу побољшавања квалитета животне средине и амбијенталних вредности овог дела насеља.

Заштита општедруштвеног интереса реализује се дефинисањем, уређењем и изградњом површина јавне намене (улични коридори, коридор потока и парковска површина) на основу Закона о планирању и изградњи и Закона о експропријацији ("Службени гласник РС", бр. 53/95 и 20/09).

У циљу заштите квалитета животне средине ширег подручја неопходно је поштовати све законске захтеве (Закон о заштити животне средине, "Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09).

Законом о заштити природе ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10 и 91/10) регулисана је обавеза извођача радова/налазача да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, пријави Министарству и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађа.

Законом о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94) регулисана је да, ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не оштети и не уништи и да се сачува на месту и у положају у ком је откривен.

Обезбеђивање услова за инфраструктурно опремање и побољшање квалитета живота у овом делу насеља, као и стварање услова за квалитетнији развој туристичке понуде уз комплекс бање "Термал" постиће ће се:

- коришћењем постојећих потенцијала (саобраћајних, енергетских и комуналних);
- подстицањем примене технологија које смањују загађивање човекове средине и производњу отпада;
- елиминисање свих активности које имају негативне ефекте на природни систем, заштиту животне средине, природних и културних вредности;
- коришћењем и заштитом подручја и предузимањем одговарајућих мера за санацију и унапређење: воде, ваздуха и тла, планирањем и одрживим коришћењем природних ресурса и добара.

## I - 2. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

Почетна тачка описа обухвата Плана се налази на тромеђи парцела 2791/2, 2792/1 и 2788 у катастарској општини Врдник.

Од тромеђе граница наставља у правцу истока и прати северну међу парцела 2788, 2806/3 и 2808/3 до тромеђе парцела 2808/3, 2809 и 2810/2.

Од тромеђе граница мења правац ка југу, прати источну међу парцеле 2808/3, пресеца поток, парцела 1242 и пратећи источну међу потока долази до тромеђе потока и парцела 354 и 355/1.

Од тромеђе граница у правцу истока прати северну међу парцеле 355/1, пресеца Улицу Фрушкогорску, парцела 350/2, мења правац ка југу и прати источну међу улице до тромеђе Фрушкогорске улице, парцела 350/2, пута, парцела 1241 и парцеле 344.

Од тромеђе граница у правцу запада пресеца Фрушкогорску улицу, прати јужну међу парцеле 362/2, пресеца поток, парцела 1242, мења правац ка северу и прати западну међу потока до тромеђе потока, парцела 1242, пута, парцела 373 и парцеле 381/1.

Од тромеђе граница наставља у правцу северозапада, прати западну међу путева, парцеле 373 и 7175 до тромеђе пута, парцела 7175 и парцела 2758 и 2759.

Од тромеђе граница у правцу севера пресеца пут и пратећи западну међу парцела 2786/2, 2786/4, 2786/3, 2802 и 2788 долази до почетне тачке тачке описа обухвата Плана.

Укупна површина обухвата Плана износи сса 5,60 ha.

## I - 3. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

У граници обухвата Плана је само грађевинско земљиште - мањи део грађевинског подручја насеља Врдник. У обухвату Плана извршена је подела на површине јавне намене и површине остале намене.

Површине јавне намене у обухвату Плана подељене су на:

- улични коридор,
- коридор потока и
- парковску површину.

Површине остале намене у обухвату Плана подељене су на:

- зону становања,
- туристичко-рекреативни комплекс.

**Табела бр. 1** - Намена земљишта по зонама

Намена земљишта по зонама	Површина			%
	ha	a	m <sup>2</sup>	
<b>1. Површине јавне намене</b>	<b>01</b>	<b>63</b>	<b>76</b>	<b>29,23</b>
- улични коридор	01	16	13	
- коридор потока Кудош	-	36	48	
- парковска површина	-	11	15	
<b>2. Површине остале намене</b>	<b>03</b>	<b>96</b>	<b>54</b>	<b>70,77</b>
- зона становања	03	52	14	
- туристичко-рекреативни комплекс	-	44	40	
<b>Σ Укупна површина у обухвату Плана</b>	<b>05</b>	<b>60</b>	<b>30</b>	<b>100,00</b>

## I - 4. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

### I - 4.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Ова зона обухвата уличне коридоре, коридор потока Кудош и парковску површину.

#### I - 4.1.1. Улични коридор

На посматраном подручју дефинисани су улични коридори одговарајућих ширина, у које ће се сместити објекти саобраћајне и друге комуналне инфраструктуре и подићи улично зеленило. Концептом саобраћајног решења предвиђено је задржавање свих постојећих коридора, њихово проширење као и пробијање нових, условљених планираном наменом површина.

Улични коридори су део површине јавне намене у којим је утврђена регулација и нивелација саобраћајне, водоводне, канализационе, енергетске и телекомуникационе инфраструктуре и површине намењене за подизање уличног зеленила. У уличном коридору дају се услови за изградњу пешачког и динамичког саобраћаја као и услови за прикључење грађевинских парцела на исте. Дају се услови за полагање, паралелно вођење и укрштање за исте и различите инфраструктурне инсталације, услови прикључења на инсталације као и услови за полагање инсталација у односу на дрвеће и шибље.

Уличне коридоре изградити са површинама за динамички саобраћај, док ће се повремени паркирања обављати у оквиру предбашта. Систем саобраћајних капацитета треба да чини једну јединствену целину која се надовезује на главну насељску саобраћајницу и која прикупља сав интерни саобраћај.

У оквиру уличних коридора ће бити формирано линијско зеленило (ниски и средње високи лишћари или партерно зеленило) у зависности од ширине уличног профила које ће повезати зелене површине насеља, посебно јавне, у систем зелених површина. Улични коридори заузимају површину од око сса 1,16 ха.

**Табела бр. 2** - Намена земљишта у уличним коридорима

Намена земљишта у уличним коридорима	Површина			%
	ха	а	м <sup>2</sup>	
<b>1. Саобраћајне површине</b>	-	<b>88</b>	<b>66</b>	<b>76,35</b>
- коловоз приступне саобраћајнице	-	65	00	
- пешачка стаза	-	23	66	
<b>2. Зелене површине</b>	-	<b>27</b>	<b>47</b>	<b>23,65</b>
- улично зеленило	-	27	47	
<b>Σ Укупна површина уличних коридора</b>	<b>01</b>	<b>16</b>	<b>13</b>	<b>100,00</b>

#### I - 4.1.2. Коридор потока Кудош

У обухвату Плана је и део коридора потока Кудош у површини од сса 0,36 ха. Овим Планом дефинише се нови коридор потока Кудош, са условима за уређење и изградњу у оквиру коридора, и условима за уређење и изградњу на осталом земљишту у односу на поток.

И у наредном периоду потока Кудош ће бити реципијент за прихватање и одвођење свих сувишних вода са овог простора. Планским решењима омогућавају се бољи услови за прихватање атмосферских вода, реконструкцијом и новом изградњом корита, уз обезбеђивање задате ширине и коте дна потока, нагиба косина и коте високих вода. Воде које се уливају у поток својим степеном пречишћености и режимом упуштања морају да задовоље све важеће законске норме.

**Табела бр. 3** - Намена земљишта у коридору потока Кудош

Намена земљишта у коридору потока	Површина			%
	ha	a	m <sup>2</sup>	
<b>1. Поток Кудош</b>	-	<b>22</b>	<b>69</b>	<b>62,20</b>
<b>2. Зелене површине уз поток</b>	-	<b>13</b>	<b>75</b>	<b>37,69</b>
<b>3. Саобраћајна површина-пешачка стаза површине уз поток</b>	-	-	<b>04</b>	<b>0,11</b>
<b>Σ Укупна површина коридора потока</b>	-	<b>36</b>	<b>48</b>	<b>100,00</b>

**I - 4.1.3. Парковска површина**

Планом се формира мања парковска површине од око сса 0,11 ha у виду сквера, која се појављује у зони решавања пешачких саобраћајних токова. Ову површину озеленити декоративним врстама не користећи инвазивне (агресивне алохтоне) врсте, и опремити урбаним мобилијаром.

**Табела бр. 4** - Намена земљишта на парковској површини

Намена земљишта на парковској површини	Површина			%
	ha	a	m <sup>2</sup>	
<b>1. Саобраћајне површине</b>	-	<b>04</b>	<b>58</b>	<b>41,08</b>
- пешачка стаза	-	04	58	
<b>2. Зелене површине</b>	-	<b>06</b>	<b>57</b>	<b>58,92</b>
- парковски уређена зелена површина	-	06	57	
<b>Σ Укупна површина парковске површине</b>	-	<b>11</b>	<b>15</b>	<b>100,00</b>

**I - 4.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ****I - 4.2.1. Зона становања**

Зона становања је планирана за реализацију опште стамбене зоне - зоне са претежном изградњом породичних стамбених објеката као главних објекта, са стапеном заузетости грађевинске парцеле до 50%, могућношћу реализације и само пословних садржаја на грађевинској парцели.

У овој зони дозвољена је изградња пословних објеката/простора са пословним садржајима из области:

- угоститељства и туризма,
- трговине на мало,
- услужних делатности и старих заната, и сл.,

У овој зони дозвољена је изградња:

- помоћног објекта уз главни објекат до 30 m<sup>2</sup>,
- економског објекта пољопривредног домаћинства.

Изградња вишепородичних стамбених објеката, производних објеката и економских објеката (објекат за гајење животиња, пратећих објекат за гајење домаћих животиња, објекти за складиштење сточне хране, објекти за складиштење пољопривредних производа) је забрањена.

За ову стамбену зону планирана је површина од око сса 3,52 ha, тј. у обухвату Плана је заступљена са процентуално око 62,85%.

**I - 4.2.2. Туристичко-рекреативни комплекс**

На површини туристичко-рекреативног комплекса планирана је изградња пословних објеката за потребе обезбеђивања туристичке понуде на посматраном простору, са

угоститељским објектима за смештај, врсте: хотел, мотел, туристичко насеље, камп, пансион, кућа, апартман, соба и сеоско туристичко домаћинство, у складу са "Правилником о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај" ("Службени гласник РС", бр. 41/10 и 103/10).

Дозвољено је коришћење природног лековитог фактора у сврху лечења, односно рехабилитације болести у складу са "Правилником о условима које треба да испуњавају правна и физичка лица за коришћење природног лековитог фактора, у бањи и начину сталног праћења количине и састава природног лековитог фактора", ("Службени гласник РС", бр. 23/94).

У овој зони дозвољена је изградња помоћних објеката уз главни објекат. Изградња економског објекта и помоћних објеката уз економски објекта је забрањена.

Површина намењена за туристичко-рекреативни комплекс износи сса 0,44 ha, тј. у обухвату Плана је заступљена са процентуално око 7,92%.

## **I - 5. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ОДРЕЂИВАЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

### **I - 5.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ**

Регулационе линије површина јавне намене у обухвату Плана су дефинисане постојећим и новоодређеним међним тачкама (графички прилог бр. 5.)

**Табела бр. 5 - Списак координата новоодређених међних тачака**

<b>Број тачке</b>	<b>Y</b>	<b>X</b>	<b>Број тачке</b>	<b>Y</b>	<b>X</b>
1	7405258.88	4999700.63	56	7405240.51	4999529.31
2	7405255.76	4999686.72	57	7405230.97	4999532.40
3	7405249.64	4999673.76	58	7405228.06	4999521.14
4	7405237.78	4999653.55	59	7405237.72	4999517.96
5	7405230.10	4999645.03	60	7405236.45	4999505.58
6	7405200.85	4999620.79	61	7405226.01	4999505.70
7	7405191.83	4999612.06	62	7405223.61	4999482.00
8	7405189.86	4999609.46	63	7405233.58	4999481.10
9	7405182.78	4999596.55	64	7405232.49	4999463.21
10	7405178.80	4999582.71	65	7405222.96	4999470.31
11	7405175.78	4999572.23	66	7405222.67	4999465.15
12	7405169.36	4999540.87	67	7405221.22	4999455.91
13	7405164.23	4999528.21	68	7405231.02	4999453.85
14	7405160.20	4999521.43	69	7405229.32	4999447.40
15	7405153.93	4999521.65	70	7405219.96	4999451.13
16	7405195.92	4999466.54	71	7405218.55	4999448.55
17	7405189.87	4999472.35	72	7405216.97	4999448.40
18	7405185.29	4999475.42	73	7405224.32	4999437.56
19	7405179.98	4999478.97	74	7405224.19	4999434.28
20	7405172.61	4999486.06	75	7405233.68	4999420.77
21	7405167.58	4999493.39	76	7405242.85	4999412.02
22	7405164.78	4999498.66	77	7405251.69	4999401.51
23	7405169.84	4999514.57	78	7405256.14	4999397.78
24	7405173.25	4999523.83	79	7405263.25	4999389.45
25	7405178.95	4999537.94	80	7405268.42	4999381.24
26	7405182.80	4999556.65	81	7405271.77	4999374.19
27	7405185.50	4999569.84	82	7405272.81	4999371.16
28	7405192.08	4999592.72	83	7405253.40	4999434.27
29	7405198.28	4999604.02	84	7405257.79	4999431.82
30	7405199.34	4999605.42	85	7405264.24	4999427.95
31	7405207.52	4999613.33	86	7405270.81	4999450.30
32	7405237.03	4999637.79	87	7405277.23	4999446.39



33	7405245.91	4999647.63	88	7405281.41	4999470.57
34	7405258.47	4999669.03	89	7405288.34	4999467.64
35	7405262.26	4999677.05	90	7405287.47	4999505.98
36	7405274.30	4999719.10	91	7405308.62	4999557.94
37	7405267.68	4999689.59	92	7405313.17	4999555.84
38	7405268.52	4999687.63	93	7405322.12	4999583.85
39	7405267.47	4999679.69	94	7405326.80	4999582.02
40	7405290.85	4999675.16	95	7405326.62	4999600.51
41	7405293.27	4999671.64	96	7405331.47	4999599.29
42	7405295.58	4999682.40	97	7405331.70	4999609.98
43	7405301.72	4999673.48	98	7405335.92	4999607.25
44	7405292.60	4999621.38	99	7405346.35	4999626.55
45	7405284.92	4999623.91	100	7405350.14	4999623.30
46	7405266.33	4999586.82	101	7405349.75	4999636.11
47	7405276.13	4999585.48	102	7405354.53	4999634.62
48	7405273.79	4999583.17	103	7405353.66	4999650.72
49	7405261.85	4999581.61	104	7405358.76	4999649.89
50	7405248.99	4999566.64	105	7405357.50	4999659.49
51	7405255.43	4999561.87	106	7405361.73	4999656.68
52	7405249.56	4999552.60	107	7405362.15	4999664.37
53	7405242.35	4999556.16	108	7405367.98	4999663.23
54	7405233.75	4999539.12	109	7405382.64	4999680.27
55	7405243.58	4999536.32	110	7405388.27	4999679.23

## I - 5.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Планом нивелације дефинисане су коте прелома и нагиби нивелета приступних саобраћајница.

Нивелационим решењем су дате смернице нивелације којих се у фази пројектовања треба начелно придржавати. За израду пројектне документације подужни нагиб саобраћајнице дефинитивно утврдити након геомеханичких испитивања терена.

Коте генералне нивелације код израде и реализације пројекта обавезно преносити са постојеће државне нивелманске мреже.

## I - 5.3. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

У граници обухвата Плана планиране површине јавне намене су: улични коридори, коридор потока, парковске површине, и оне се образују на следећи начин од:

**Табела бр. 6 – Попис парцела јавне намене**

Намена	Парцеле	
	целе	делови
улични коридори	363/2, 373	350/2, 362/1, 363/1, 363/2, 364, 365, 366/2, 367/2, 368/2, 369/1, 369/2, 370, 371, 372, 1242, 2786/1, 2786/3, 2786/4, 2788, 2796/1, 2796/2, 2796/3, 2796/4, 2797, 2798/1, 2798/2, 2799/1, 2799/2, 2799/3, 2799/4, 2800, 2802, 2803, 2804, 2805, 2806/1, 2806/2, 2806/3, 2808/1, 2808/2, 2808/4, 2808/5, 2808/6, 7174, 7175
коридор потока		355/1, 355/2, 355/3, 355/4, 356, 357, 358, 359, 360, 361/1, 361/2, 362/1, 363/1, 364, 369/1 369/2, 370, 371, 1242, 2807, 2808/1, 2808/2, 2808/3, 2808/4, 2808/5, 2808/6
парковска површине		355/1, 355/4

## **I - 6. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА**

### **I - 6.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА НА ЈАВНИМ ПОВРШИНАМА**

На основу новоодређених регулационих линија деобом се од постојећих парцела у обухвату Плана образују нове парцеле које или задржавају постојећу или добијају нову намену.

Од парцела насталих деобом које добијају нову намену и постојећих парцела препарцелацијом се образују нове јединствене грађевинске парцеле површина јавне намене и то:

- улични коридори,
- коридор потока,
- парковска површине,

У обухвату Плана нема исправки граница парцела.

### **I - 6.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА НА ОСТАЛИМ ПОВРШИНАМА**

Парцелација и препарцелација катастарских парцела на осталим површинама у обухвату Плана, а ради формирања одговарајућих грађевинских парцела, ће се вршити на основу пројеката парцелације и препарцелације и услова дефинисаних за образовање грађевинске парцеле, датих овим Планом за карактеристичне зоне.

Грађевинска парцела намењена је за грађење и независно од намене мора да има облик паралелограма или трапеза. Свака грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну површину - улицу, односно јавну саобраћајну површину.

Услови за исправку граница суседних парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана, а према утврђеним правилима за образовање грађевинске парцеле, у погледу величине, облика, ширине и других услова који су прописани за грађевинску парцелу у зони у којој се налази.

## **I - 7. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ, УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ, САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Површине јавне намене намењене јавном коришћењу (јавне површине за које је предвиђено утврђивање јавног интереса за потребе изградње објекта јавне намене), морају бити грађене у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Саобраћајну, водопривредну, енергетску и тт инфраструктуру, као и озелењавање, изводити у складу са важећим Законима и Прописима који сваку појединачну област уређују.

### **I - 7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА**

Основни саобраћајни капацитети у оквиру стамбеног дела насеља су приступне насељске саобраћајнице кроз само становање и саобраћајница вишег нивоа која води до хотела "Термал".

Постојеће улице, приступне у хијерархији насељске мреже, уз одговарајуће прилагођавање (реконструкција и изградња) и опремање, као приступне насељске саобраћајнице, својим елементима и капацитетом ће омогућити брз, безбедан и комфоран приступ свим планираним садржајима у оквиру овог дела насеља.

Планским решењем се предвиђа проширење регулационе ширине коридора (мин. 8,0m) док се унутар коридора ових улица предвиђају пешачке стазе (двостране), за кретање пешачке популације.

Коридор саобраћајнице уз поток Кудош планиран је са шириним коридора од 5,0 m и полиномијним коришћењем саобраћајнице од 3,0 m (и мимоилазницама) за приступ потоку и колски приступ парцелама.

Основни елементи саобраћајница програмски ће испунити све захтеве за доступност у свим условима, као и потребе за приступом ургентних возила.

За решавање мирујућег саобраћаја у оквиру уличних коридора није предвиђен изграђен простор, већ се потребе за стационарањем возила решавају површинама унутар парцела.

### **I - 7.1.1. Урбанистички и други услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре**

Основни услов за изградњу саобраћајне инфраструктуре су обавезна израда Главних пројеката за све саобраћајне капацитете уз придржавање одредби:

- Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", 101/05 и 123/07),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник РС", 41/09),
- Правилника о основним условима које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја ("Службени лист СФРЈ", бр. 35/81 и 45/81),
- Техничких прописа из области путног инжењеринга,
- SRPS-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

При пројектовању саобраћајних капацитета обезбедити следеће просторно полазне основе и то:

- све саобраћајнице у оквиру површина јавне намене пројектовати у складу са одредбама Правилника о основним условима за које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја ("Службени лист СФРЈ", бр. 35/81 и 45/81) и у складу са одредбама Закона о јавним путевима ("Службени гласник СРС", бр. 101/05 и 123/07);
- приступне саобраћајнице полагати у утврђене коридоре, са коловозном конструкцијом за лак саобраћај (носивост коловозне конструкције 60 kN по осовини), једностраним нагибом коловоза и осталим припадајућим елементима (према графичком приказу бр. 5.);
- у коридору саобраћајнице уз поток Кудош коловоз градити ширине 3,0 m са мимоилазницом (према графичком приказу бр. 5.);
- мимоилазницу извести као издвојену нишу са стабилизованим застором или префабрикованим бетонским елементима, са ширином од 1,5 m;
- одводњавање са коловозних површина решавати путем попречних и подужних падова до реципијента (канал-поток);
- пешачке стазе извести од савремене конструкције (асфалт, бетон, бетонске-бехатон плоче) са ширином и диспозицијом према графичком приказу бр. 5.;
- одводњавање са пешачких површина решити попречним и подужним падовима према зеленим површинама, односно до реципијента (канал-поток);
- карактеристични елементи попречног профила приступних саобраћајница дати су у графичком прилогу;
- објекте преко потока – пешачки и колски мост - изградити/реконструисати са елементима који ће омогућити неометан и безбедан саобраћај (носивост, ширина, ограда);
- испод мостова обезбедити пролазе за ситне животиње (упутства за пролазе за животиње тражити од Покрајинског завода за заштиту природе).

## I - 7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Хидротехничке инсталације које се планирају у обухвату Плана су: водовод, кишна канализација, фекална канализација.

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих објеката питком водом, као и заштиту од пожара (хидрантска мрежа одговарајућег пречника и притиска). Снабдевање водом подручја обухваћеног Планом биће обезбеђено изградњом новопланиране водоводне мреже у Улицама Мартина Класића и Микице Лесјака за које је већ урађен главни пројекат.

Ново планиране улице у зони становања код бање "Термал" унасељу Врдник могуће је прикључити на постојећу водоводну  $\varnothing$  100 мрежу у ул. Фрушкогорска израдом чвора на месту укрштања новопланиране улице са ул. Фрушкогорска и разграновањем мреже ка новопланираним улицама.

Кроз сваку од новопланираних улица предвидети водоводну мрежу  $\varnothing$  80 придржавајући се свих стандарда и прописа из ове области.

Притисак у постојећој водоводној мрежи је недовољан да би обезбедило снабдевање потрошача у вишим деловима у предметној зони становања, те је неопходно изградити уређај з аповишење притиска одговарајућег капацитета и висине дизања непосредно након места припајања новопланиране водоводне мреже са постојећом на погодној локацији. Уређај сместити у шахт и обезбедити напајање ел. енергијом.

Кишном канализацијом треба омогућити одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих површина у комплексу до реципијента. Атмосферске воде у зависности од порекла упустити у реципијент након адекватног третмана. Тако ће се зауљене атмосферске воде упустити у реципијент тек након третирања на одговарајућем уређају (сепаратор, таложник).

Фекалном канализацијом омогућити одвођење употребљене санитарне воде преко постројења за пречишћавање отпадних вода до коначног реципијента. Отпадне воде прихватају се из санитарних чворова, чесми и сл. Прикупљене отпадне воде усмерити ка најближој постојећој насељској канализационој мрежи која се налази у Улици Фрушкогорској.

На локацији обухвата Плана налази се поток Угаре. Коридор потока је утврђен у одговарајућој регулационој ширини од 7,5 м. На стационажи потока од км 0+607 до стационаже км 1+045, потребно је придржавати се услова и ограничења датих у Мишљењу ЈВП Воде Војводине:

- на стационажи потока км 0+607
  - почетак укрштања потока са границом подручја обухваћеним планом;
  - Кота постојећег дна корита је 205.01 мАНВ;
  - Кота терена леве обале је 209.24 мАНВ;
  - Кота терена десне обале је 208.68 мАНВ;
  - Ширина дна је 0.6 м, нагиб косине 1:1.25;
  - Кота Велике воде је 205.71 мАНВ
  
- на стационажи потока км 0+700
  - почетак планиране реконструкције;
  - Кота постојећег дна корита је 207.19 мАНВ;
  - Кота терена леве обале је 208.85 мАНВ;
  - Кота терена десне обале је 209.00 мАНВ;
  - Ширина дна је 0.6 м, нагиб косине 1:1.25;
  - Кота Велике воде је 207.89 мАНВ.

- на стационачи потока км 0+870
- Место планираног пешачког моста;
- Кота постојећег дна корита је 209.64 mАНВ;
- Кота терена леве обале је 211.50 mАНВ;
- Кота терена десне обале је 211.50 mАНВ;
- Ширина дна је 0.6 m, нагиб косине 1:1.25;
- Кота Велике воде је 210.34 mАНВ.
  
- на стационачи потока км 1+045
- Место укрштења потока са границом подручја обухваћеног планом;
- Кота постојећег дна корита је 212.54 mАНВ;
- Кота терена леве обале је 213.44 mАНВ;
- Кота терена десне обале је 213.39 mАНВ;
- Ширина дна је 0.6 m, нагиб косине 1:1.25;
- Кота Велике воде је 213.24 mАНВ.

### **I - 7.2.1. Урбанистичи и други услови за изградњу водопривредне инфраструктуре**

Снабдевање водом:

- Снабдевање потрошача санитарном водом извести прикључењем на насељски водоводни систем у складу са условима и сагласностима надлежног комуналног предузећа;
- На мрежи предвидети максималан број деоничних затварача, ваздушних вентила и муљни испуст.
- Дистрибутивну мрежу везивати у прстен са што је могуће мање слепих водова.
- Цевни материјал дистрибутивне мреже усвојити према важећим прописима и стандардима.
- Трасе водовода водити у зеленој површини, где год расположива ширина уличног профила то дозвољава.
- Пролазак испод саобраћајница и укрштање са осталим уличним инсталацијама обезбедити челичном заштитном цеви.
- Дубина укопавања не би смела да је плића од 1,0 m - 1,2 m од нивелете терена, због зоне мржњења и саобраћајног оптерећења.

Одвођење отпадних и атмосферских вода:

- Канализацију радити по сепаратном систему.
- Системом фекалне канализације покрити цело подручје у обухвату Плана и обезбедити прикључке за све субјекте.
- Пречишћавање фекалних отпадних вода вршити на постројењу за пречишћавање отпадних вода (ППОВ).
- Реципијент је поток Кудош.
- Минимални пречник канала не сме бити мањи од  $\varnothing 200$  mm.
- Минималне падове колектора одредити у односу на усвојени цевни материјал, према важећим прописима и стандардима (не препоручују се бетонске цеви).
- Дубина не сме бити мања од 1,0 m од нивелете коловоза.
- Изградити атмосферску канализациону мрежу са сливницим и системом ригола и каналета.
- Сливнике радити са таложницима за песак или предвидети таложнице за песак пре улива у сепаратор масти и уља.
- Коте дна канализационих испуста пројектовати тако да буде 0,5 m изнад дна канала у који се уливају.
- Све радове извести уз претходно прибављене услове и сагласности надлежног комуналног предузећа.
- Улив атмосферских вода у поток извести путем уређених испуста који су осигурани од ерозије и који не залазе у протицајни профил канала;
- Улична кишна канализација се може прикључити на поток, али под условом да сакупљају само условно чисте атмосферске воде чији квалитет одговара II класи вода;

- Забрањује се спречавање несметаног протицаја воде, успоравање и дизање нивоа воде, чиме би се могао пореметити постојећи режим вода на објектима и у земљишту;
- Уређење корита потока и регулационих радова на потоку Кудош, биће дефинисано израдом одговарајуће пројектно-техничке документације и прибављеним мишљењем Јавног водопривредног предузећа "Воде Војводине" - Нови Сад;
- Дуж потока, са обе стране обезбедити по минимум 5,0 m слободног простора преко којег ће се вршити одржавање канала, односно по условима Водопривредног предузећа, и у том појасу забрањено је градити објекте, садити дрвеће, орати и копати земљу и обављати друге радње којима се ремети функција или угрожава стабилност мелиорационих канала за одводњавање и предузимати радње којима се омета редовно одржавање ових канала;
- Укрштања саобраћајница са потоком решити путем мостова или пропустима димензионисаних на основу хидрауличког прорачуна;
- У циљу заштите од поплава од високих нивоа подземних вода и од вишка атмосферских вода потребно је редовно одржавати потоке, канале и пропусте;
- Забрањено је испуштање свих отпадних вода у поток;

### **I - 7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

Да би се простор, у оквиру обухвата Плана привео планираној намени и да би се стекли технички услови за прикључење купаца електричне енергије на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити недостајуће електроенергетске објекте дистрибутивног електроенергетског система.

Електроенергетску мрежу градити у уличним коридорима подземно или надземно, а по потреби појединачни стубови се могу поставити на парцелама остале намене.

У туристичком комплексу електроенергетску мрежу градити подземно.

За потребе напајања електричном енергијом потрошача у обухвату Плана потребно је изградити нову зидану трафостаницу, 20/0,4 kV напонског преноса, снаге до 2x630kVA). 20 kV мрежу за напајање нове трафостанице обезбедити са постојећег 20kV вода по условима надлежне Електродистрибуције у Руми.

Монтажно-бетонске (зидане или узидане) трафостанице, градиће се као слободностојећи објекти. Могуће је изградити једноструке (са једним трансформатором називне снаге до 630kVA и могућношћу прикључења до 8 нисконапонских извода) и двоструке (са два трансформатора називне снаге до 630kVA и могућношћу прикључења до 16 нисконапонских извода). За изградњу оваквих објеката потребно је обезбедити слободан простор максималних димензија 5,8x6,3m за изградњу једноструке монтажно-бетонске трафостанице и слободан простор максималних димензија 7,1x6,3m за изградњу двоструке монтажно-бетонске трафостанице. Поред објеката ових трафостаница обавезно предвидети слободан простор за изградњу слободностојећег ормана мерног места за регистровање утрошене електричне енергије јавног осветљења.

Нове и постојеће објекте прикључивати на постојећу или планирану мрежу дистрибутивног електроенергетског система.

Од трафостанице вршиће се развод нисконапонским кабловским водовима до новопланираних потрошача. Дуж саобраћајница и пешачких стаза изградити мрежу јавне расвете, са расветним телима у складу са новим технологијама развоја истих.

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", бр. 11/96).

### **I - 7.3.1. Урбанистичи и други услови за изградњу електроенергетске инфраструктуре**

#### Правила за изградњу трафостаница 20/0,4kV:

- Дистрибутивне трафостанице по потреби у уличном коридору градити као стубне, за 20/0,4 kV напонски пренос, у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног ЕД предузећа.
- Минимална удаљеност трафостанице од осталих објеката мора бити 3,0 m.

#### Правила за изградњу електроенергетске мреже:

- Електроенергетска мрежа ће бити надземна, грађена на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима, а по потреби се може градити и подземно.
- Стубове поставити ван колских прилаза објектима, мин. 0,3 m од саобраћајница.
- Електроенергетске каблове полагасти на зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза или, уколико за то нема могућности, испод пешачких стаза.
- Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,8 m.
- Електроенергетску мрежу полагасти најмање 0,5 m од темеља објеката и 0,3 m од саобраћајница.
- При укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев а угао укрштања треба да буде око 90°.
- При паралелном вођењу енергетских и електронских комуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,5 m за каблове напона до 10 kV, односно 1,0 за каблове напона преко 10 kV. Угао укрштања треба да буде 90°.
- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5 m.
- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације.
- При укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5m.

#### Правила за изградњу јавног осветљења:

- Светилке за осветљење саобраћајница поставити на стубове расвете поред саобраћајница на минималном растојању од 0,3 m од коловоза, а на међусобном растојању до 40 m и ван колских прилаза објектима.
- Светилке за осветљење на парковској површини поставити на декоративне стубове поред пешачких стаза.
- Користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.
- Тачан распоред, врста расветних тела, висина и тип стубова одредиће се главним пројектом.
- Светлосне изворе не постављати на самој обали (предлаже се минимално осветљење у складу са потребама јавних површина).
- Нове и постојеће објекте прикључивати на постојећу или планирану мрежу дистрибутивног електроенергетског система.

### **I - 7.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

За грејање потрошача на простору обухвата Плана планира се изградња дистрибутивне гасоводне мреже. Постојећи и планирани потрошачи топлотне енергије могу се прикључити на гасоводну мрежу када се буде гасификовало насеље Врдник. До тада, за грејање објеката користиће се као и до сада чврста горива, лако лож уље и електрична енергија.

Дистрибутивна гасоводна мрежа ће се полагасти у уличним коридорима. Планирани потрошачи природног гаса прикључиће се на планирану гасоводну мрежу изградњом гасоводног прикључка, а према условима и сагласности надлежног дистрибутера за гас када се буде гасификовало насеље Врдник.

### **I - 7.4.1. Урбанистичи и други услови за изградњу термоенергетске инфраструктуре**

- Дубина полагања гасовода је минимално 0,8 m. Локација ровова треба да је у зеленом појасу. Где нема зеленог појаса гасовод се води испод тротоара, бетонираних платоа или испод канала за одвод атмосферске воде, на дубини 1,0m од дна канала или ригола.
- Трасе ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре. Вредности минималних дозвољених растојања у односу на укопане инсталације су:

<b>минимална дозвољена растојања</b>	<b>укрштање</b>	<b>паралелно вођење</b>
водовод, канализација	0,5 m	1,0 m
ниско и високо-напонски електро каблови	0,5 m	0,5 m
ЕК каблови	0,5 m	1,0 m
технолошка канализација	0,5 m	1,0 m
бетонски шахтови и канали	0,5 m	1,0 m
високо зеленило	-	1,5 m
темељ грађевинских објеката	-	1,0 m

- Укрштање дистрибутивног гасовода (ДГ) са саобраћајницама врши се уз његово полагање у заштитну цев или канал, изузев ако се прорачуном докаже да то није потребно. При томе се мора обезбедити природна вентилација канала, заштитне цеви или подземног пролаза.
- Дистрибутивни гасовод се не полаже испод објеката високоградње.
- Удаљеност укопаних стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ЕК мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, минимално 0,5 m.

### **I - 7.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА**

На предметном простору постоји електронска комуникациона мрежа за потребе одвијања електронског комуникационог саобраћаја постојећих корисника. За планиране кориснике у обухвату Плана потребно је изградити нову електронску комуникациону инфраструктуру, по потреби двостано дуж уличних коридора, како би се створили услови за примену и коришћење широкопојасних сервиса и приступног мултиплексера дигиталних претплатничких линија, којим ће се омогућити брзи приступ интернету, као и мултимедијални сервиси.

У циљу обезбеђења потреба за новим ЕК прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области телекомуникација потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ЕК канализације од планираног ЕК окна до просторије планиране за смештај електронске комуникационе опреме и уређаја унутар парцела корисника, или до објекта на јавној површини.

#### **I - 7.5.1. Урбанистичи и други услови за изградњу електронске комуникационе инфраструктуре**

Правила за изградњу подземне ЕК мреже и постављање ЕК опреме и уређаја:

- Целокупну ЕК мрежу (фиксна телефонија, КДС, интернет и др.) градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима.
- ЕК мрежа ће се у потпуности градити подземно.
- Дубина полагања ЕК каблова треба да је најмање 0,8 m, односно 1,0 m (оптички кабл).
- ЕК мрежу полагати поред саобраћајница на растојању најмање 0,5 m од саобраћајнице или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи ЕК каблове полагати испод пешачких стаза.



- При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°.
- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима мин. растојање мора бити 0,5m (за каблове напона до 10kV) и 1,0m (за каблове напона преко 10kV).
- При укрштању најмање растојање мора бити 0,5 m, а угао укрштања 90°.
- При укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,3m, при приближавању и паралелном вођењу 0,5m.
- Уређаји и опрема УПС поставиће се у метално кућиште - слободностојећи орман на јавној површини у оквиру уличних коридора или зелених површина.

## **I - 7.6. ЗЕЛЕНИЛО НА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

Јавне зелене површине у обухвату Плана су зелене површине у оквиру уличних коридора, зелене површине уз поток и парковске површине у комплексу бање.

Зелене површине у оквиру уличних коридора формирати као линијско зеленило, а на проширењима формирати групе зеленила од декоративних врста лишћара, четинара и шибља. Њихово текуће одржавање (укључујући и каналску мрежу), као и евентуалне реконструкције, спроводити на бази програма и пројеката које израђује надлежно комунално предузеће.

Уз потока садити различито дрвеће и шибље, са једне и друге стране са по четири метра удаљености, са биолошким својствима успешног раста уз текуће воде. То су: Јоха (*Alnus glutinosa*), са својим декоративним варијететима, Пирамидални храст (*Quercus pedunculata* var. *pyramidalis*), Мочварни чемпрес (*Taxodium districhum*), Сребрнолисна липа (*Tilia argentea*), Еафина (*Eleagnus angustifolium*), Јасмин (*Phyladelphus coronarius*), Огњени трн (*Pyrocantha coccinea*) и др.

На парковској површини формирати парк изградњом парковских стаза, садњом аутохтоног и декоративног зеленила и постављањем вртног мобилијара.

Парк обрадити у шумско-рустичном и архитектонско-пејзажном стилу (партерни травњак са ниским растињем (*Juniperus* sp., *Cotoneaster* sp. и сл.), са сезонским цвећем, и опремити са клупама, евентуално и постаментима за бисте знаменитих људи.

### **I - 7.6.1. Урбанистички и други услови за формирање зеленила на површинама јавне намене**

Неопходно је урадити Главни пројекат озелењавања који ће прецизно детерминисати избор врста и њихових сорти, просторни распоред, технику садње, и др.

Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина. Дрвеће и шибље садити на одређеној удаљености од одређених инсталација и то:

	Дрвеће	Шибље
Водовода	1,5 m	
Канализације	1,5 m	
Електрокаблова	до 2,5 m	0,5 m
ТТ мреже	1,5 m	
Гасовода	1.5 m	

Дрвеће садити на мин. 2m од коловоза, од објеката 4,5-7m. Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне и предложене врсте. Учешће листопадних врста у спрату дрвећа треба да буде минимално 80%. Распоредом дрвећа постићи што већи степен засенчености. Саднице треба да су I класе, минимум 4-5 година старости.

У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности за озелењавање не користити инвазивне (агресивне алохтоне) врсте. Инвазивне врсте не смеју се користити за озелењавање јавних површина нити туристичких комплекса, због непосредне бизине природних станишта Националног парка "Фрушка гора". При уређењу и одржавању зелених површина одстранити евентуално присутне самоникле јединке.

Старе јединке инвазивних врста које поседују декоративну вредност и налазе се по уређеним зеленим површинама или дрворедима, постепено заменити врстама које се не понашају агресивно унутар Панонског биогеографског региона.

Тежити да што већи део вештачких (поплочаних, бетонираних) површина буде засенчен крошњама високих лишћара.

## **I - 8. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА**

У оквиру уличног коридора за сваку грађевинску парцелу Планом су дефинисани услове за: колски и пешачки прилаз, прикључак на насељску: водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску мрежу, дистрибутивну гасоводну мрежу, електронску комуникациону мрежу (ЕК) и др., а према условима надлежног предузећа.

За потребе издавања локацијске и грађевинске дозволе у зони становања неопходно је обезбедити минимално прикључак на: саобраћајну, водоводну, канализациону и електроенергетску инфраструктуру.

За потребе издавања локацијске и грађевинске дозволе у туристичко-рекреативном комплексу неопходно је обезбедити минимално прикључак на: саобраћајну, водоводну, канализациону, електроенергетску инфраструктуру и електронску комуникациону инфраструктуру.

### **I - 8.1. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

#### Саобраћајна инфраструктура:

- Колски прилаз парцелама у зони становања обезбедити минималне ширине 2,5 m, а за туристичко-рекреативни комплекс минималне ширине 3,5 m уз сагласност јавне комуналне организације задужене за насељске саобраћајнице.

#### Водопривредна инфраструктура:

- Прикључење главног објекта на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа.
- Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на мин. 1,0m иза регулационе линије.
- Где је потребно предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже а у складу са условима противпожарне заштите.
- Прикључење главног објекта на канализациону мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа.
- Дубину укопавања на месту прикључења сводити на дубину постојећег цевовода.
- Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску мрежу или на зелене површине унутар парцеле.
- Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у насељски канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса.
- Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

#### Електроенергетска инфраструктура:

- За прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити прикључак који ће се састојати од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ).
- Целокупну електроенергетску мрежу градити подземно по правилима грађења подземне електроенергетске мреже.
- Монтажно - бетонске (зидане или узидане) трафостанице градити као слободностојеће објекте. Могуће је изградити једноструке (са једним трансформатором називне снаге до 630kVA и могућношћу прикључења до 8 нисконапонских извода) и двоструке (са два трансформатора називне снаге до 630kVA и могућношћу прикључења до 16 нисконапонских извода).
- Минимална удаљеност трафостанице од осталих објеката мора бити 3,0 m.

#### Термоенергетска инфраструктура:

- 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. Локација ровова треба да је у зеленом појасу. Где нема зеленог појаса гасовод се води испод тротоара, бетонираних платоа или испод канала за одвод атмосферске воде, на дубини 1,0m од дна канала или ригола.
- Трасе ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.
- Укрштање дистрибутивног гасовода (ДГ) са саобраћајницама врши се уз његово полагање у заштитну цев или канал, изузев ако се прорачуном докаже да то није потребно. При томе се мора обезбедити природна вентилација канала, заштитне цеви или подземног пролаза.
- Најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m.
- Удаљеност укопаних стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ЕК мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, минимално 0,5 m.
- Положај и дубина укопавања гасног прикључка снимају се геодетски.
- Дистрибутивни гасовод се не полаже испод објеката високоградње.
- Кућно-мерно регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљена од електричног ормарића минимално 1,0m као и од отвора на објекту (prozora, врата) минимално 1,0m мерено по хоризонтали.

#### Електронска комуникациона (ЕК) инфраструктура:

- Целокупну ЕК мрежу градити подземно по правилима грађења подземне ЕК мреже.
- У циљу обезбеђења потреба за новим ЕК прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области ЕК потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ЕК канализације, од планираног ЕК окна до просторије планиране за смештај ЕК опреме унутар парцеле корисника, или до објекта на јавној површини.

## **I - 9. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

### **I - 9.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

У подручју обухвата Плана детаљне регулације дела зоне становања код бање "Термал" у Врднику и у његовој непосредној близини нема културних добара нити добара под предходном заштитом. Непосредно уз границу обухвата Плана налази се старо рударско гробље. У ширем окружењу обухвата Плана евидентиран је археолошки локалитет "Турско гробље".

На посматраном подручју Планом су утврђени услови чувања, одржавања и коришћења, и утврђене мере заштите.

## I - 9.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Према Просторном плану подручја посебне намене "Фрушка гора" до 2022. године ("Службени лист АПВ", бр. 16/04), простор у обухвату овог Плана је у заштитној зони Националног парка "Фрушка гора". Поток Кудош који је једним својим делом, такође, у обухвату Плана, представља еколошки коридор од локалног значаја и повезује влажна и шумска станишта Националног парка "Фрушка гора" са природним стаништима лесних долина Срема. С обзиром да је поток Кудош и станиште насељено и заштићеним врстама, потребно га је заштитити у складу са Правилником о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива ("Службени гласник РС" бр. 5/10).

Поток Кудош, који ће у делу свог тока бити регулисан, потребно је уредити обезбеђујући његову отвореност на целој дужини и пролазе за ситне животиње. За озелењавање потока и парковске површине, користити аутохтоне врсте, како би се очувала биолошка разноврсност простора.

### Мере заштите водотока као еколошког коридора:

- Деоница потока унутар насеља треба да постане саставни део уређених зелених површина (парк, рекреативно подручје, заштитно зеленило). Обале одвојити од простора на којима се одвијају људске активности зеленилом висине 1-1,5 метара. Сама обала треба да има травнату вегетацију, чија ширина мора бити **у складу са водопривредним условима** (појас потребан за одржавање канализованих водотокова), али не може бити ужа од 2 метра и не сме бити потпуно засенчена дрворедом. Неопходно је обезбедити редовно кошење обала.
- Током уређења простора обезбедити отвореност водотока на целој својој дужини. Уредити профил отвореног водотока са природоликим обалама (грубо храпаве површине, присутност ниске вегетације бар на једној страни) чији нагиб не може бити већи од 45°. Профил канала приближити природним особинама водотокова региона.
- Потребно је што мање узурпирање заштитног појаса водотокова (преоравање, изградња објеката и сл.)
- Водотоци и канали који представљају еколошке коридоре не могу да служе као пријемници непречишћених отпадних вода.
- Пешачке стазе и саобраћајнице треба да прелазе преко водотока у облику мостова, испод којих су обезбеђени прелази за ситне животиње. Обнављање мостова/пропуста за воду код саобраћајница треба извршити на тај начин да се обезбеди пролаз за животиње код свих еколошких коридора. Упутства за пролазе за животиње тражити од овог Завода.
- Светлосне изворе не треба постављати на самој обали (предлаже се минимално осветљење у складу са потребама јавних површина).
- Током озелењавања површина уз водотоке дати предност аутохтоним врстама храстових шума и шикара. Избегавати инвазивне (агресивне алохтоне) врсте, чије спонтано ширење угрожава природну вегетацију.

## I - 10. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У обухвату Плана дозвољена је изградња објеката који су у функцији одрживог туризма.

Није дозвољено испуштање непречишћених отпадних вода у еколошки коридор. Постојање "непропусних" септичких јама утврђено је као превазиђено и неефикасно решење са аспекта заштите животне средине. Канализациона инфраструктура мора да покрива цео посматрани простор. Не може се планирати изградња нових објеката уколико не постоји могућност њиховог прикључења на насељски канализациони систем.

Коришћењем дренажних цеви усмерити отицање воде са коловоза у канализациони систем.

За сакупљање санитарног отпада са подручја обухвата Плана предвидети постављање довољног броја контејнера који ће бити периодично пражњени од стране надлежне комуналне службе. У планираном туристичко-рекреативном комплексу неопходно је поставити посебне контејнере за папирни отпад, и предвидети раздвајање и одвожење отпада животињског порекла (из угоститељских објеката - услуге хране и пића) са локације, у складу са Законом о ветеринарству.

## **I - 11. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ, МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, НЕСРЕЋА И РАТНИХ РАЗАРАЊА**

При изградњи овог дела насеља Врдник водити рачуна о смањењу повредивости а повећању отпорности у ванредним условима. Ово се постиже кроз стриктно поштовање урбанистичких и других услова и норматива. Подручје обухваћено Планом може бити угрожено од: геолошких појава (земљотрес), поплава-површинских вода, пожара, метеоролошких појава: атмосферско пражњење, олујни ветрови, атмосферске падавине (киша, град, снег), техничко-технолошких несрећа/акцидентата, ратних разарања.

**Заштита од геолошких појава (земљотрес)** обезбеђује се:

- прорачуном на отпорност за земљотрес јачине минимално 8<sup>0</sup> MCS за све објекте;
- поштовањем прописане минималне ширине саобраћајних коридора, како би се обезбедили слободни пролази у случају зарушавања.

**Заштита од поплава-површинских вода** обезбеђује се:

- задржавањем основне намене потока (прихват површинских вода и њихова евакуација из насеља), и поштовањем задате његове регулације и припадајућих објеката;
- поштовањем задатих параметара и важећих прописа при градњи хидротехничких објеката (карактеристике канала, мостова, пропуста и сл.);
- изградњом уличне атмосферске канализационе мреже.

**Заштита од пожара** обезбеђује се:

- придржавањем одредби Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09);
- обезбеђивањем потребног капацитета насељске водоводне мреже тј. обезбеђивањем проточног капацитета и притиска за ефикасно гашење пожара (у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара, "Службени лист СФРЈ", бр. 30/91);
- градњом саобраћајница према датим условима (потребне минималне ширине, минимални радијуси кривина и носивости), за несметан пролаз ватрогасних возила и њихово маневрисање за време гашења пожара ("Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара, "Службени лист СРЈ", бр. 8/95);
- поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија;
- поштовањем прописа при градњи објеката (удаљеност између објеката различите намене, услови складиштења лако запаљивих течности/гасова/експлозивних материја, противпожарни пролази);
- при изградњи спратних зграда, растојање између њих одредити рачунским методама (у складу са важећим законским прописима);
- при изградњи гаража за путничке аутомобиле придржавати се Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", бр. 31/05);

- објекте градити од негоривих материјала (опека, бетон и сл.), са конструкцијом објеката прописне сеизмичке отпорности, са елементима конструкције одређеног степена ватроотпорности који одговара пожарном оптерећењу (JUS.U.J1.240).

**Заштита од метеоролошких појава: атмосферско пражњење, олујни ветрови, атмосферске падавине (киша, град, снег) обезбеђује се:**

- уградњом громобранске инсталације у складу са законском регулативом;
- заштиту од олујних ветрова обезбедити подизањем високог зеленила у складу са условима из Плана;
- заштита од града обезбеђена је постојећом противградном станицом са које се током сезоне одбране од града испалују противградне ракете које спадају у 1. категорију експлозивних материја.

**Заштита од техничко-технолошких несрећа/акцидената обезбеђује се:**

- предузимањем мера за спречавање истицања било које супстанце која је штетна или разарајућа по тло или његове особине;
- складишта горива и манипулацију са нафтом и њеним дериватима одвијати у осигураним подручјима, у циљу спречавања истицање горива и мазива; сличне услове применити на мазивна уља, хемикалије и течни отпад;
- паркирање грађевинских машина дозвољено само на уређеним местима, уз предузимање посебних мера заштите од загађивања тла уљем, нафтом и нафтним дериватима;
- разношење чврстог отпада, који се јавља у процесу градње и боравка радника у зони градилишта, спречити његовим систематским прикупљањем и депоновањем на за то уређеним депонијама.

**Мере уређења и припреме територије за потребе одбране земље, односно мере заштите и спасавања људи, културних и материјалних добара обезбеђује се:**

- У зони забрањене градње дозвољена је изградња инфраструктурних објеката.
- У зони забрањене градње забрањена је изградња стамбених и пословних објеката. Реализацији планских решења се може приступити по добијању предходне сагласности и мишљења Министарства одбране.
- Изградња у оквиру туристичко-рекреативног комплекса је дозвољена у складу са Обавештењем, Инт.број 3992-4 од 22.12.2010. године, чији је саставни део Изјава Инвеститора да неће потраживати накнаду штете од Министарства одбране у случају акцидента у војном комплексу у Врднику.
- У складу са Одлуком о утврђивању угрожености насељених места у општини Ириг, са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима (ОШЦЗ Ириг, слт. пов. број 6-82/92-01 од 06.05.1992. год.) у обухвату Плана остваривати-регулисати изградњом заклона.

## **I - 12. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ**

У планском периоду радити на подстицању градитеља и власника да при изградњи објеката користе нове и обновљиве облике енергије и да примене енергетски ефикасна решења и технологије у својим зградама ради смањења текућих трошкова.

Енергетски ефикасна градња постиже се:

- градњом пешачких стаза за потребе обезбеђење унутарнасељског комуницирања и смањења коришћења моторних возила;
- подизањем уличног зеленила смањује се загревања тла и ствара се природни амбијент за шетњу/вожњу бицикла;
- пројектовањем и позиционирањем зграда према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објеката, подизањем зелених кровова (као компензација окупираном земљишту);
- сопственом производњом енергије и другим факторима;

- изградњом објеката за производњу енергије на бази алтернативних и обновљивих извора енергије (коришћењем локалних обновљивих извора енергије), и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења.

Енергетски ефикасна градња зграда обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних система: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно источној страни света), заштита од сунца, природна вентилација;
- омотач зграде (топлотна изолација: зидова, кровова и подних површина; замена/санација прозора, ваздушна заптивност/непропустљивост и друге мере);
- систем грејања и припреме санитарне топле воде (замена/модернизација котлова и горионика, прелазак са прљавих горива на природни гас или даљинско грејање, замена/модернизација топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља топлоте/трошкова, мерача топлоте, друге мере);
- унутрашњу климу, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију, (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);
- унутрашње осветљење (замена сијалица и светиљки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености).

Помоћни објекти могу бити изузети из примене ових мера. Мере за даље побољшавање енергетских карактеристика зграде не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравано коришћење зграде.

## **I - 13. УСЛОВИ ЗА ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПРИСТУПАЧНОСТИ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЛИЦИМА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА У ПРОСТОРУ**

Овим Планом утврђују се услови за уређење и изградњу:

- површина јавне намене (јавне површина за које се утврђује општи интерес) и
- објеката за јавно коришћење (услужни и пословни објекти намењени за јавно коришћење),

којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (у даљем тексту: лица са посебним потребама у простору).

При планирању и пројектовању јавних саобраћајних површина, пешачких стаза, пешачких прелаза, места за паркирање и сл. у оквиру улица и других површина намењених јавном коришћењу, по којима се крећу лица са посебним потребама, као и прилази до објеката, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима намењеним за јавно коришћење, морају се обезбедити услови за несметано кретање лица са посебним потребама у простору, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", бр. 18/97.).

## **I - 14. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, уз услов да објекти својом делатношћу не угрожавају животну средину.

## **II - ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**



## **II - 1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА**

За потребе реализације планских решења у обухвату Плана дефинисани су урбанистички критеријуми и услови за градњу планираних садржаја:

- Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8°МЦС скале.
- Спровести мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине.
- Уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Покрајински завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.
- Обавезно прибављање појединачних мера заштите за израду пројектне документације за све врсте радова и изградње у подручју обухваћеном Планом;
- Обавезан археолошки надзор од стране стручне службе Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налазиште не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94).
- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације.
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09).
- У зони забрањене градње забрањена је изградња стамбених и пословних објеката. Реализацији планских решења се може приступити по добијању предходне сагласности и мишљења Министарства одбране.
- Изградња у оквиру туристичко-рекреативног комплекса је дозвољена у складу са Обавештењем, Инт.број 3992-4 од 22.12.2010. године, чији је саставни део Изјава Инвеститора да неће потраживати накнаду штете од Министарства одбране у случају акцидента у војном комплексу у Врднику.
- У складу са Одлуком о утврђивању угрожености насељених места у општини Ириг, са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима (ОШЦЗ Ириг, слт. пов. број 6-82/92-01 од 06.05.1992. год.) у обухвату Плана остваривати-регулисати изградњом заклона.
- Објекти високоградње јавне и пословне намене морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак и рад.

## **II - 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ СТАНОВАЊА**

- При грађењу стамбених објеката придржавати се Правилника о минималним техничким условима за изградњу станова ("Службени лист СФРЈ", бр. 45/67).
- За остале објекте придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.
- На грађевинској парцели дозвољена је изградња само једног стамбеног објекта (стамбено-пословног, пословно-стамбеног).

## **а) Врста и намена објеката**

У оквиру ове зоне, у зависности од величине парцеле, дозвољена је изградња следећих објеката:

### **1. Главни објекат:**

Намена: породични стамбени објекат, породични стамбено-пословни објекат, породични пословно-стамбени објекат и пословни објекат. Породични стамбени објекат је објекат са максимално четири стамбене јединице.

Врста: главни објекат може да се гради као слободностојећи, двојни, објекат у прекинутом низу.

### **2. Економски објекат:**

Намена: економски објекат пољопривредног домаћинства (објекат за машине и возила, пушица, сушница и сл.), и економски објекат уз пословни објекат (магацин).

Врста: објекат се гради као слободностојећи, двојни или као објекат у прекинутом низу.

### **3. Помоћни објекат: помоћни објекат уз главни објекат (макс. површине до 30m<sup>2</sup>): гаража, летња кухиња, остава, приручни магацин, ограда, и објекти инфраструктуре: бунар, трафо станица и сл.**

Изградња економског, односно помоћног објекта се може дозволити ако на грађевинској парцели постоји, или се траже услови за изградњу главног објекта. При изградњи гаража за путничке аутомобиле придржавати се Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", бр. 31/05).

У овој зони дозвољена је изградња пословних објеката/простора са пословним садржајима из области:

- угоститељства и туризма:

- објекти за пружање услуге исхране, пића и смештаја, у складу са Правилником о минималним техничким и санитарно-хигијенским условима за пружање угоститељских услуга у домаћој радиности и у сеоском туристичком домаћинству ("Службени гласник РС", бр. 41/10);

- пансион, куће, апартмани, собе и сеоско туристичко домаћинство у складу са "Правилником о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај" ("Службени гласник РС", бр. 41/10 и 103/10);

- трговине на мало;

- услужних делатности и старих заната,

- делатности из области спорта и рекреације, и сл.,

уз обезбеђивање услова заштите животне средине.

Забрањена је изградња: вишепородичних стамбених објеката, производних и складишних објеката и економских објеката:

- објекат за гајење животиња: стаје за гајење коња, говеда, објекат за гајење коза, оваца, свиња, живине, голубова, кунића, украсне живине и птица,

- пратећих објекат за гајење домаћих животиња: испуст за стоку, бетонска писта за одлагање чврстог стајњака, објекат за складиштење осеке,

- објекти за складиштење сточне хране: сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви,

- објекти за складиштење пољопривредних производа: амбари, кошеви,

## **б) Услови за образовање грађевинске парцеле**

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0m, минимална површина парцеле је 300,0m<sup>2</sup>;

- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 16,0m (2x8,0m), минимална површина је 400,00m<sup>2</sup> (2x200,00m<sup>2</sup>);

- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 10,0m, минимална величина парцеле је 300,0m<sup>2</sup>;
- дозвољено је задржавање постојеће парцелације ако је парцела мања од минимално дозвољене уз услов, да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом;
- за све врсте изградње максимална величина парцеле је 1000,0m<sup>2</sup>;
- дозвољено је задржавање постојеће парцелације ако је парцела већа од максимално дозвољене уз услов, да се индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле рачуна у односу на површину парцеле максимално дозвољене овим Планом.

#### **в) Положај објеката на парцели**

Објекти се могу градити на грађевинској линији и унутар површине ограничене грађевинским линијама.

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Изградња главног објекта на парцели од границе суседне парцеле може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 1,0m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, основни габарит са испадима не може прећи границу парцеле;
- основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације;
- основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0m од границе парцеле;
- Основни габарит објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,0m (растојање основног габарита без испада);

Забрањено је градити објекте и садити дрвеће у обостраном појасу ширине од најмање 5 m од потока и предузимати радње којима се омета његово редовно одржавање.

#### **г) Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле**

На грађевинској парцели:

- индекс заузетости парцеле је максимално 50%, са саобраћајним површинама максимално 70%,
- индекс изграђености парцеле максимално 1,5.

#### **д) Дозвољена спратност и висина објеката**

Спратност стамбеног објекта породичног типа (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат) је од П до максимално П+1+Пк. Укупна висина објекта не може прећи 12,0m.

Спратност пословног објекта је максимално П+1 (дозвољена је изградња подрумске етажне ако постоје услови за то). Укупна висина објекта је максимално 9,0m.

Економски објекат пољопривредног домаћинства (објекат за машине и возила, пушица, сушница и сл.), и економски објекат уз пословни објекат (магацин) је максималне спратности П, а максималне висине 7,0m.

Помоћни објекат (гаража, летња кухиња, остава) је максималне спратности П, а максималне висине 4,0m.

За изградњу наведених објеката дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

### **ђ) Међусобна удаљеност објеката**

Удаљеност слободностојећег стамбеног објекта породичног типа од других објеката не може бити мања од 4,0m (основни габарит са испадом).

Пословни, економски и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0m ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0m ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,0m.

Међусобни размак између економских објеката (на истој парцели) може бити 0,0m (ако су задовољени услови противпожарне заштите) односно минимално половина вишег објекта.

### **е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Помоћни и економски објекат се граде у истој линији као и главни објекат. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0m. Економски објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0,0m од заједничке границе парцеле.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде. Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине минимално 0,2m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално  $h=1,8m$  од коте терена. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног од економског дела парцела, стамбеног од пословног дела парцеле).

Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације. Објекти својом делатноћу не смеју угрожавати животну средину.

### **ж) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m и пашачки прилаз мин. ширине 1,0 m.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг/гаражно место тј. простор за паркирање возила по правилу: један стан једно паркинг/гаражно место, мин. једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> пословног простора тј. у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се обезбедити потребна ширина саобраћајно-манипулативног простора.

### **з) Заштита суседних објеката**

Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља на делу објекта према бочном/задњем дворишту у зони приземне етаже могу прећи грађевинску линију, рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада, и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице мање од 2,0m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0m,

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

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 вишем од 3,0m:

- на делу објекта према предњем дворишту мање од 1,2m, 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 0,6m, 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 0,9m, 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 5,0m) мање од 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Ако је хоризонтална пројекција испада већа онда се она поставља на грађевинску линију.

Отворене спољне степенице, ако савлађују висину до 0,9m, могу се поставити на предњи део објекта ако је објекат повучен у односу на регулациону линију за мин. 3,0m. Степенице које савлађују висини вишу од 0,9m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9m 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. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, односно уз сагласност органа управе надлежног за послове урбанизма и стамбено-комуналне делатности. 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 0,15m до дубине од 2,6m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0m,
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 4,0m. Ако је међусобни размак мањи дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се поставља отвор буде једнака или више од 1,8m од коте пода просторије.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

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

## **и) Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта**

Фасаде објекта могу бити малтерисане, у боји по жељи Инвеститора или од фасадне опеке и сл. За главне објекте обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 20-45°. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције. Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине а одређује се према конкретном случају. Помоћни објекти-гараже могу да се граде са равним кровом уз препоруку подизања равних зелених кровова.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

## **ј) Услови за обнову и реконструкцију објеката**

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити услови становања на суседној парцели,
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом,
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана не може се дозволити доградња/надogradња постојећег објекта,
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

## **к) Процена могућих утицаја планских решења на животну средину и услови заштите**

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити уз поштовање мера заштите које подразумевају минимизацију негативних утицаја на природне ресурсе воду, ваздух и земљиште, као и спречавање негативних утицаја повишених нивоа буке.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера/канти за комунални отпад. Бетонирани простор за контејнере на парцели лоцирати тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

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

У циљу заштите ваздуха, неопходно је прикључити све кориснике простора на планирану насељску гасоводну мрежу чиме ће се у великој мери заштитити и ваздух од загађења путем емисије штетних материја из индивидуалних ложишта.

На свакој грађевинској парцели обезбедити минимално 30% озелењених површина (врт). У врту могу да постоје следеће функционалне зоне: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак и економски део. Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно - архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

Сви објекти морају бити изграђени/реконструисани у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекта/простора са становишта коришћења, одржавања, обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта противпожарне заштите.

## II - 3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ТУРИСТИЧКО-РЕКРЕАТИВНОМ КОМПЛЕКСУ

### а) Врста и намена објеката

Дозвољена је изградња следећих објеката:

1. Главни објекат:

намена: пословни објекат,

врста: главни објекат може да се гради као слободностојећи, двојни и објекат у непрекинутом низу,

2. Економски објекат: економски објекат уз пословни објекат (магацин).

3. Помоћни објекат: гаража, приручна остава, магацин за сопствене потребе, објекти инфраструктуре: бунар, ограда, трафо станица, и сл.

Изградња економског, односно помоћног објекта се може дозволити ако на грађевинској парцели постоји, или се траже услови за изградњу главног објекта. При изградњи гаража за путничке аутомобиле придржавати се Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", бр. 31/05).

У овој зони пословне делатности које се дозвољавају су из области: трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, делатности из области спорта и рекреације, уз обезбеђивање услова заштите животне средине.

Забрањена је изградња: стамбених, производних и складишних објеката, и осталих економских објеката који нису наведени у првом ставу, тачка 2.

### б) Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- минимална ширина парцеле је 12,0m,
- минимална површина парцеле је 600,0m<sup>2</sup>,
- максимална површина парцеле је 2500,0m<sup>2</sup>.

### в) Положај објеката на парцели

Објекти се граде на грађевинској линији и унутар површине ограничене грађевинским линијама.

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације под следећим условима:

- основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 5,0m од бочне границе парцеле, односно, основни габарит са испадима се може дозволити на минимално 4,0m од бочне границе парцеле.
- Ако су задовољени противпожарни услови, основни габарит објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 1,0m од бочне границе парцеле.

### г) Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

На грађевинској парцели:

- индекс заузетости парцеле је максимално 70%,
- индекс изграђености парцеле је максимално 3,0.

### д) Дозвољена спратност и висина објеката

Спратност главног објекта је од П до максимално П+4+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и

хидротехничке природе. Укупна висина објекта не може прећи 22,0m. Изградњу спортских простора/објеката изводити у скалду са Правилником о условима за обављање спортских активности и делатности ("Службени гласник РС", бр. 30/99).

Економски објекат уз пословни објекат (магацин) је максималне спратности П, а максималне висине 7,0m.

Помоћни објекат (гаража, приручне оставе и магацини за сопствене потребе) је максималне спратности П, а максималне висине 5,0m.

За изградњу наведених објеката дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етажне ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

### **ђ) Међусобна удаљеност објеката**

Минимална удаљеност главног објекта од других објеката не може бити мања од 4,0m (основни габарит са испадом), односно, растојање између спратних зграда, за потребе обезбеђивања противпожарне заштите, одредити рачунским методама (у складу са важећим законским прописима).

Пословни, економски и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0m ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0m ако пословни објекат има отворе са те стране.

Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,0m.

Међусобни размак између економских објеката (на истој парцели) може бити 0,0m ако су задовољени услови противпожарне заштите.

### **е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Помоћни и економски објекат се граде у истој линији као и главни објекат. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0m. Економски објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0,0m од заједничке границе парцеле.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде. Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине минимално 0,2m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално  $h=2,2m$  од коте терена. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење пословног од економског дела парцеле).

### **ж) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

За сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колски прилаз ширине минимално 3,5 m и пешачки прилаз ширине минимално 1,5 m.

За паркирање возила у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг/гаражно место тј. простор за паркирање возила у складу са Правилником о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај ("Службени гласник РС", бр. 41/10 и 103/10).



### з) Заштита суседних објеката

Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља на делу објекта према бочном/задњем дворишту у зони приземне етаже могу прећи грађевинску линију, рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада, и то:

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

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 вишем од 5,0m од коте заштитног тротоара објекта:

- на делу објекта према предњем дворишту мање од 1,2m, 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 0,6m, 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 0,9m, 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 5,0m) мање од 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Ако је хоризонтална пројекција испада већа онда се она поставља на грађевинску линију.

Отворене спољне степенице, ако савлађују висину до 0,9m, могу се поставити на предњи део објекта ако је објекат повучен у односу на регулациону линију за мин. 3,0m. Степенице које савлађују висини вишу од 0,9m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9m не сме се ометати пролаз и друге функције комплекса.

Отварање отвора на пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 4,0m. Ако је међусобни размак мањи дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се поставља отвор буде једнака или више од 1,8m од коте пода просторије.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

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

### и) Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи Инвеститора или од фасадне опеке. За главни објекат обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције до 45°. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције. Висина надзетка поткровне етаже износи максимално 1,6m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине. Помоћни објекти (гаража, приручна остава и магацин за сопствене потребе) могу да се граде са равним кровом уз препоруку подизања равних зелених кровова.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

#### **ј) Услови за обнову и реконструкцију објеката**

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити услови становања на суседној парцели,
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом,
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана не може се дозволити доградња/надogradња постојећег објекта,
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

#### **к) Процена могућих утицаја планских решења на животну средину и услови заштите**

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити уз поштовање мера заштите које подразумевају минимизацију негативних утицаја на природне ресурсе воду, ваздух и земљиште, као и спречавање негативних утицаја повишених нивоа буке.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера/канти за комунални отпад. Бетонирани простор за контејнере на парцели лоцирати тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

У планираном туристичко-рекреативном комплексу неопходно је поставити посебне контејнере за папирни отпад, и предвидети раздвајање и одвожење отпада животињског порекла (из угоститељских објеката - услуге хране и пића) са локације, у складу са Законом о ветеринарству.

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

У циљу заштите ваздуха, неопходно је прикључити све кориснике простора на планирану насељску гасоводну мрежу чиме ће се у великој мери заштитити и ваздух од загађења путем емисије штетних материја из индивидуалних ложишта.

На свакој грађевинској парцели обезбедити минимално 30% озелењених површина. Композицију зелених површина треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно - архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу зелених површина треба да чини уређен и негован травњак.

Сви објекти морају бити изграђени/реконструисани у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекта/простора са становишта коришћења, одржавања, обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Одговарајућим избором материјала минимизираће се негативни утицаји са аспекта противпожарне заштите.

## **Б) ГРАФИЧКИ ДЕО**