**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

**ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА ВИНАРИЈЕ**

**НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА**

**БРОЈ 921, 932/1, 932/2, 933 И ДЕЛУ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 931**

**У КО ИРИГ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| image002 | **ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ“ НОВИ САД** | **Znak** |

**Е - 2814**

|  |  |
| --- | --- |
| ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА | ВД ДИРЕКТОРА |
| Зорица Бошњачић, мастер инж. арх.  Број лиценце: 200 1546 16 | Предраг Кнежевић, дипл.правник |

Ириг, фебруар 2022. године

**НАЗИВ ПРОЈЕКТА:** Урбанистички пројекат за изградњу комплекса винарије на катастарским парцелама број 921, 932/1, 932/2, 933 и делу катастарске парцеле број 931 у КО Ириг

**НАРУЧИЛАЦ:** „VINO PRO VINO“ доо, Иве Лоле Рибара 46

22406 Ириг

**ОБРАЂИВАЧ ПРОЈЕКТА:** ЈП „Завод за урбанизам Војводине“

Нови Сад, Железничка 6/III

**ВД ДИРЕКТОР:** Предраг Кнежевић, дипл.правник

**ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА:** мр Владимир Пихлер, дипл.инж.арх.

**Е-БРОЈ:** 2814

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:** Зорица Бошњачић, мастер инж.арх.

**СТРУЧНИ ТИМ:** МилкоБошњачић, мастер инж.геодез.

Марија Зец, мастер инж.саобр.

Зоран Кордић, дипл.инж.саобр.

Бранко Миловановић дипл.инж.мелио.

Зорица Санадер, дипл.инж.електр.

Милан Жижић, дипл.инж.маш.

Марина Митровић маст. проф. географије

Наташа Медић, маст.инж.пејз.арх.

Др Тамара Зеленовић

Теодора Томин Рутар, дипл.правник

Драгана Матовић, оператер

Душко Ђоковић, копирант

**С А Д Р Ж А Ј**

**А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

**Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

УВОД 6

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ 6

1.1. ПРАВНИ ОСНОВ 6

1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ 6

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА 7

3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ 7

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ 7

5. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ 8

5.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ 8

5.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ 8

6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ 9

6.1.ХОРИЗОНТАЛНИ ГАБАРИТ ОБЈЕКАТА, ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ, СПРАТНОСТ И ВИСИНА

ОБЈЕКАТА 9

6.2. БИЛАНС ПОВРШИНА 10

7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА 10

7.1. УСЛОВИ ЗА ХОРТИКУЛТУРНО УРЕЂЕЊЕ 10

7.2. ПРАВИЛА ЗА ХОРТИКУЛТУРНО УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА 10

8. ИНФРАСТРУКТУРА 12

8.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА 12

8.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА 13

8.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА 13

8.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА 15

8.5. EЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА 15

9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ 16

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ 16

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА 16

11.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА 16

11.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА 17

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА 17

12.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА 17

12.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ ДЕЈСТАВА 18

13. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКАТА 18

14. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ 20

**В) ГРАФИЧКИ ДЕО**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Редни бр.** | **Назив карте** | **Размера** |
| 1.  2a.  2б.  3.  4. | Положај Урбанистичког пројекта у ширем окружењу – Извод из ППО Ириг  Катастарско – топографски план са границом обухвата Урбанистичког пројекта и планом препарцелације  Ситуациони приказ урбанистичког решења  намена површина  Ситуациони приказ урбанистичког решења  партерно уређење  Ситуациони приказ саобраћајних површина, препарцелација, регулационо нивелационо решење локације, грађевинске линије и спратност  Приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу  Идејно решење комплекса винарије | -  1:500  1:500  1:500  1:500  1:500  - |

**Г) ПРИЛОГ**

1. Извод из Просторног плана општине Ириг
2. Копија плана
3. Изводи из листа непокретности
4. Оверен катастарско-топографски план
5. Услови надлежних органа и институција прибављени за потребе израде Урбанистичког пројекта
6. Сагласност странака о препарцелацији
7. Закључак Комисије за планове општине Ириг
8. Идејно решење винарије - Пројекат архитектуре
9. Идејно решење апартмана - Пројекат архитектуре

**А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

**Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

**ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА ВИНАРИЈЕ**

**НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 921, 932/1, 932/2, 933**

**И ДЕЛУ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 931 У**

**КО ИРИГ**

УВОД

На захтев „VINO PRO VINO“ доо, Иве Лоле Рибара 46, 22406 Ириг, као Наручиоца, а за потребе изградње винарије у Иригу, приступило се изради Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса винарије на катастарским парцелама број 921, 932/1, 932/2, 933 и делу катастарске парцеле број 931 у КО Ириг (у даљем тексту Урбанистички пројекат).

Урбанистички пројекат је урађен у складу са Идејним решењем за изградњу објекта Винарија у Иригу, Идејним решењем за изградњу Апартманског објекта 1 у Иригу и Идејним решењем за изградњу Апартманског објекта 2 у Иригу, које је израдио „Урбанпро Ижењеринг“ доо из Београда.

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

* 1. ПРАВНИ ОСНОВ

Садржина, начин и поступак израде Урбанистичког пројекта су регулисани одредбама чл. 60-63а Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20 и 52/21), и одредбама чл. 76-77 и 85-95. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19).

Урбанистички пројекат је урађен у складу са Правилником о ближим условима у погледу објеката, просторија, техничких услова, опреме, судова и уређаја, као и стручног кадра које мора да испуњава произвођач шире, вина и других производа од грожђа, шире, кљука и вина који се користе у производњи вина („Службени гласник РС“, број 48/10).

Урбанистичким пројектом дефинише се уређење простора у складу са планским документом, и то: намена површина и објеката, регулационо и нивелационо решење локације, приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу, мере заштите и приказује се идејно решење за предметне објекте.

* 1. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је Просторни план општине Ириг „Службени лист општина Срема“, број 31/21 и 38/21 (у даљем тексту Просторни план).

Анализом Просторног плана општине Ириг установљено је да се предметни простор налази у зони кућа за одмор „4“ – Локација 13, грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља.

Просторним планом за зону кућа за одмор „4“ – Локација 13 регулисано је следеће:

„Дозвољена је изградња комплекса винарије у зони кућа за одмор – Локација 13 (КО Ириг, КО Ривица и КО Врдник) на основу предходно израђеног урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације.“

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом су обухваћене катастарске парцеле бр. 921, 932/1, 932/2, 933 и део катастарске парцеле број 931 КО Ириг, у површини од око 4,58 ha.

3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом се налази северозападно од насеља Ириг.

Посматрани простор је омеђен:

* јавном саобраћајном површином (некатегорисани пут), катастарска парцела број 9744 КО Ириг са источне стране и катастарска парцела број 934 КО Ириг са јужне странe;
* грађевинским земљиштем ван грађевинског подручја, намењеним за изградњу у оквиру зоне кућа за одмор са западне и северне стране.

Јавна саобраћајна површина (некатегорисани пут), катастарска парцела број 922 КО Ириг, дели комплекс винарије на две целине.

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

На посматраном простору изградиће се комплекс винарије који се састоји из две целине:

* Целина 1: винарија;
* Целина 2: угоститељски објекти за смештај и капела.

**Целина 1**

Планирана је изградња објекта винарије из два дела:

* производно-изложбени део;
* угоститељски део.

Производно-изложбени део се састоји из производног погона са свим елементима за комплетан технолошки процес, канцеларија и изложбеног дела са могућношћу куповине производа. Други, угоститељски део, је са две велике сале за ручавање и три велика апартмана на две етаже.

Улазни део производно-изложбеног дела представља велико стаклено платно које уједно омогућава продор дневног светла у производњу. Озидана „кула“ одваја економски блок винарије са свим неопходним пратећим просторијама које су укопане у терен, од угоститељског дела винарије који почиње где се завршава производња и повезан је са истом подземним тунелом са степеништем и лифтом.

**Целина 2**

Планирана су четири објекта за смештај гостију винарије и капела. Сваки ће се састојати из четири апартманске јединице на три етаже (приземље, спрат и галерија).

Саобраћајним решењем омогућен је колски прилаз, као и његов приступ до улазних-излазних делова објекта. Колско-манипулативне површине унутар комплекса омогућују потребну доступност oбјектима у комплексу, као и паркирање возила. Око објеката планиране су пешачке стазе које се надовезују на колско-манипулативну површину.

За потребе објеката обезбедиће се снабдевање водом, одвођење отпадних фекалних и атмосферских вода, снабдевање електричном енергијом, као и обезбеђење прикључка на електронску комуникациону мрежу.

Препоручује се да ограда улазних партија буде комбинација зидане и транспарентне ограде са репрезентативним капијама веће висине у односу на ограду око комплекса. Ограда око комплекса може бити транспарентна, висине до h=2,2 m од коте терена. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине минимално 0,2 m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на регулационој линији не могу се отварати ван регулационе линије.

5. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

5.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

На основу идејног решења, које је израдио „Урбанпро Ижењеринг“ доо из Београда, a у односу на регулационе линије и границе грађевинских парцела, дефинисане су грађевинске линије.

Објекат винарије је позициониран у северо-западном делу Целине 1. Удаљеност грађевинске линије објекта у односу границу катастарске парцеле број 925 Ко Ириг (са западне стране) износи 15,3 m, према условима из графичког прилога[[1]](#footnote-2).

Удаљеност грађевинске линије објекта за смештај у односу на регулациону линију и границу катастарске парцеле број 922 Ко Ириг износи 15,0 m (са јужне стране). Објекти за смештај су на међусобном растојању од 14,7 m, према условима из графичког прилога.

Капела се налази у северо-западном делу Целине 2. Грађевинска линија је на 11,6 m од границе катастарске парцеле број 924/2 КО Ириг (са западне стране), према условима из графичког прилога.

Предлогом парцелације катастарских парцела за формирање грађевинске парцеле за Целину 1 – винарија, дати су услови за деобу постојеће катастарске парцеле број 931 и спајање постојећих катастарских парцела број 932/1, 932/2 и 933.

Предлогом парцелације формирана је грађевинска парцела А, укупне површине 32820 m2, од целих катастарских парцела 932/1, 932/2 и 933 и дела катастарске парцеле 931, површине 8000 m2. Формирана парцела је неправилног облика, ширине ~ 164 m (северни део парцеле) до 225 m (јужни део парцеле). Минимална величина грађевинске парцеле комплекса винарије дефинисана Просторним планом општине Ириг износи 2,5 ha, минимална ширина грађевинске парцеле је 20 m, а максимална величина грађевинске парцеле се не условљава.

Предлогом парцелације дате су координате нове граничне тачке парцеле А.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ознака | Y | X |
| г1 | 7407834.84 | 4999274.06 |

5.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Простор урбанистичког пројекта налази се на природној падини од коте 328.71 m до коте 361.98 m. Нивелационим решењем дати су нагиби нивелете осовина интерних саобраћајница и кота заштитног тротоара објекта. Нивелацијом саобраћајних површина одвођење површинских вода извешће се у оквиру парцеле на којој се гради кроз затворени систем (риголи, сливници, упојни бунар).

6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

6.1. ХОРИЗОНТАЛНИ ГАБАРИТ ОБЈЕКАТА, ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ, СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКАТА

**ЦЕЛИНА 1**

**Винарија**

* БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: 2398,0 m2
* БРУТО ИЗГРАЂЕНА ПОВРШИНА: 5917,5 m2
* ПОВРШИНА ЗЕМЉИШТА ПОД ОБЈЕКТОМ: 2928,4 m2
* ХОРИЗОНТАЛНИ ГАБАРИТИ НАЈВЕЋЕ ЕТАЖЕ: према графичком прилогу[[2]](#footnote-3)
* СПРАТНОСТ: По-2+По-1+Су+Пр+1+Пк
* КОТА ЗАШТИТНОГ ТРОТОАРА ОБЈЕКТА: 336,60 mNV – 348,00 mNV

**ЦЕЛИНА 2**

**Четири идентична угоститељска објекта за смештај**

* БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ЈЕДНОГ ОБЈЕКТА: 346,3 m2
* БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА СВИХ ОБЈЕКАТА: 1385,3 m2
* БРУТО ИЗГРАЂЕНА ПОВРШИНА ЈЕДНОГ ОБЈЕКТА: 346,3 m2
* БРУТО ИЗГРАЂЕНА ПОВРШИНА СВИХ ОБЈЕКАТА: 1385,3 m2
* ПОВРШИНА ЗЕМЉИШТА ПОД ЈЕДНИМ ОБЈЕКТОМ: 115,4 m
* ПОВРШИНА ЗЕМЉИШТА ПОД СВИМ ОБЈЕКТИМА: 461,6 m2
* ХОРИЗОНТАЛНИ ГАБАРИТИ НАЈВЕЋЕ ЕТАЖЕ ЈЕДНОГ ОБЈЕКТА: 14,8 m x 7,8 m
* СПРАТНОСТ: Су+Пр+Пк
* КОТА ЗАШТИТНОГ ТРОТОАРА ОБЈЕКАТА: 346,75 – 358,30 mNV

**Капела**

* БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: 35,6 m2
* БРУТО ИЗГРАЂЕНА ПОВРШИНА: 35,6 m2
* ПОВРШИНА ЗЕМЉИШТА ПОД ОБЈЕКТОМ: 35,6 m2
* ХОРИЗОНТАЛНИ ГАБАРИТИ НАЈВЕЋЕ ЕТАЖЕ: 6,5 m x 8,0 m
* СПРАТНОСТ: Пр (приземље)
* КОТА ЗАШТИТНОГ ТРОТОАРА ОБЈЕКТА: 361,50 mNV

**Табела бр. 1**: Приказ остварених урбанистичких параметара

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | | Параметри дефинисани Просторним планом општине Ириг | Остварени параметри за комплекс винарије |
| Укупна бруто развијена грађевинска површина објеката |  | | 3513,1 m2 |
| Спратност | Пр+1+Пк, дозвољена је изградња подземних етажа ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе | | По-2+По-1+Су+Пр+1+Пк |
| Највећи дозвољени  индекс заузетости | 30% | | 7,62% |
| Укупан број места за паркирање |  | | 68 за путничко возило и 2 за аутобус |
| Површина под зеленилом |  | | 79,03 % |

6.2. БИЛАНС ПОВРШИНА

**Табела бр. 2.**: Биланс намене површина

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **НАМЕНА ПОВРШИНА** |  |  |
| **m2** | **%** |
| **Планирани објекти и уређаји** | **3513,1** | **7,62** |
| Винарија | 2928,4 | 6,40 |
| Угоститељски објекти за смештај | 461,6 | 1,01 |
| Капела | 35,6 | 0,08 |
| Трафостаница | 24 | 0,05 |
| Tоплотне пумпе | 63,5 | 0,08 |
| **Саобраћајне површине у оквиру комплекса** | **6109,0** | **13,35** |
| Колско-манипулативне површине | 2174,5 | 4,75 |
| Паркинг површине | 1039,8 | 2,27 |
| Колско-пешачке површине | 1207,1 | 2,64 |
| Платои, тераса и пешачке стазе/заштитни тротоар објекта | 1687,6 | 3,69 |
| **Уређене зелене површине у оквиру комплекса** | **36135,0** | **79,03** |
| Виноград, травњак | 36135,0 | 79,03 |
| **УКУПНА ПОВРШИНА** | 45757,1 | **100** |

7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

7.1. УСЛОВИ ЗА ХОРТИКУЛТУРНО УРЕЂЕЊЕ

Зелене површине биће формиране у оквиру винарије. Учешће аутохтоних дрвенастих врста треба да буде минимално 20% и оптимално 50%, а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом.

При озелењавању у што већој мери применити аутохтоне врсте које одговарају станишним условима. Основу зелених површина треба да чине лишћари (средње високи – који неће „прерасти“ своје окружење).

Све биљне врсте које захтевају висок ниво одржавања (четинари, декоративни лишћари и декоративно зеленило) применити на оним местима где ће добити адекватну негу – уз објекте, паркинг просторе, и на делу површина на улазу у комплекс.

Избор врста треба да буде оријентисан ка томе да се не користе биљке које би одвлачиле пажњу од саме околине, већ да се исте стопе са природним окружењем у којем се налазе. Такође, неопходно је оријентисати се ка врстама које захтевају мању количину воде за свој опстанак, како би одрживост била на оптималном нивоу.

7.2. ПРАВИЛА ЗА ХОРТИКУЛТУРНО УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Формирање зелених површина уз колске површине, треба да буде оријентисано ка искориштавању погледа на засаде винове лозе, у складу са тим би се поред колских површина могло користити ниже растиње и ниже украсне траве.

Уз паркинг просторе формирати комбинацију лишћара средње висине (Tilia parvifolia) и украсних трава (Carex sp. Cortaderia sp. Festuca sp. и Pennisetum sp). Паркинг простори треба да буду поплочани комбинацијом ломљеног камена и смеше трава отпорних на гажење.

Већина зелених површина комплекса винарије ће бити покривена виновом лозом (Vitis vinifera).

Од декоративних форми лишћара применити: Tilia sp. Fagus sp. Betula sp. Malus sp. и Cercis sp.

Ниско зеленило треба да чине декоративне форме шибља (Forsitia sp., Cotoneaster sp., Juniperus sp.) у комбинацији са орнаменталним травама које имају ниску потребу за водом (Carex sp. Cortaderia sp. Festuca sp. и Pennisetum sp). Такође користити и декоративне перене попут Armeria sp., Astilbe sp., Calluna sp., Lavandula sp., Vinca sp.

Ободом комплекса формирати линијско зеленило од садница високих лишћара (Tilia sp., Acer sp.).

Пешачке стазе у оквиру комплекса винарије треба да буду поплочане комбинацијом ломљеног камена и смеше трава отпорних на гажење.

Како је главна карактеристика непроходних (екстензивних) зелених кровова то што немају потребе за одржавањем, тежити ка озелењавању са травама ливадског типа или покривачем тла (Sedum sp.) – односно, биљкама које имају мали коренов систем, лако подносе сушу и није их потребно одржавати.

Проходни зелени кров (полуинтензивни) има могућност физичке активности корисника – одмор и рекреација. Озеленити га травним површинама, перенама и жбунастим формама (врстама које имају мали до средње развијен коренов систем), односно, врстама које захтевају умерено и повремено одржавање, због тога је неопходно урачунати и потребу за дренажним и иригационим системима.

**Услови за озелењавање**

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

Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина и то:

Дрвеће и шибље садити на одређеној удаљености од инсталација:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Дрвеће | Шибље |
| Гасовода | 1,5 m |  |
| Водовода | мах 1,5 m |  |
| Канализације | мах 1,5 m |  |
| Електрокаблова | мах 2,5 m | 0,5 m |
| ЕК и КДС мреже | 2,0 m |  |

Дрвеће садити на удаљености 2,0 m од коловоза, а од објеката 4,5 – 7,0 m.

Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне и предложене врсте.

Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1.

Саднице треба да су I класе, минимум 4-5 година старости.

8. ИНФРАСТРУКТУРА

8.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Целина 1:

Саобраћајни приступ производно-изложбеном делу винарије обезбеђен је преко некатегорисаног пута (катастарска парцела број 934 КО Ириг, јавна саобраћајна површина општине Ириг) са јужне странe целине 1, док је приступ угоститељском делу винарије обезбеђен са некатегорисаног пута (катастарска парцела број 922 КО Ириг, јавна саобраћајна површина општине Ириг) са северне стране целине 1.

Саобраћајни прикључци приступних саобраћајница на јавну саобраћајну површину дефинисани су одговарајућим елементима прикључења.

Приступна саобраћајница која води до изложбеног дела винарије је ширине 6,0 m и нивелацијски усклађена са стањем на терену. Полупречници лепеза су у складу са меродавним возилом (БУС) и износе Rmin= 10,0 m.

Приступна саобраћајница економском (производном) делу винарије је ширине 4,0 m са полупречницима лепеза који задовољавају скретање меродавног возила (КВ2), Rmin= 10,0 m.

Приступна саобраћајница која води до улаза у угоститељски део винарије је предвиђена за доставна возила (ДВ). Ширина саобраћајнице је 4,0 m са полупречницима лепеза Rmin= 8,0 m.

Уз коловоз свих приступних саобраћајница су планирани ивичњаци одговарајућих димензија на адекватним местима оборени (уз паркинг површине).

Пешачке комуникације су омогућенe преко пешачких стаза ширине 1,2 m - 1,5 m, које су конципиране тако да повежу улазне правце и паркинг простор са предметним садржајима.

Паркинг простор за путничка возила је планиран уз приступну саобраћајницу која води до изложбеног дела винарије, као и уз приступну саобраћајницу некатегорисаног пута (катастарске парцеле број 934) са северне стране, а за потребе угоститељког објекта.

Укупан број паркинг места (ПМ) за путничка возила је 52, од којих је 4 ПМ резервисано за особе са инвалидитетом. Паркинзи су димензионисани у складу са стандардом Републике Србије (SRPS U.S4.234). Тип паркирања је управан, димензије 1 ПМ су 5,0 m х 2,5 m, а за особе са инвалидитетом 5,0 m х 3,7 m.

Такође, у оквиру целине 1 је обезбеђен и паркинг простор за аутобусе који је лоциран са јужне стране, уз приступну саобраћајницу некатегорисаног пута (катастарске парцеле број 9229). Планирана су 2 ПМ за аутобусе (димензије 1 ПМ су 3,5 m х 15,0 m). Маневар окретања аутобуса је могуће извести на почетку приступне саобраћајнице која води до изложбеног дела винарије (извршена је проверена проходност саобраћајног прикључка за маневар аутобуса).

Целина 2:

Саобраћајни приступ целини 2 је са некатегорисаног пута (катастарска парцела број 922 КО Ириг, јавна саобраћајна површина општине Ириг), са јужне стране.

Приступ капели и угоститељским објектима за смештај је преко колско-пешачке саобраћајнице.

Обзиром да је интезитет саобраћаја у оквиру целине 2 минималан, саобраћајница је ширине 3,5 m са полупречницима прикључења на јавну саобраћајну површину Rmin= 7,0 m и мимоилазницом са леве стране. На крају саобраћајнице је предвиђена окретница димензионисана за потребе ургентних возила (противпожарно возило).

Паркинг простор за путничка возила је планиран уз приступну колско-пешачку саобраћајницу. Предвиђено је 16 ПМ (тип паркирања – косо (45°), димензије 1 ПМ су 4,8 m х 2,5 m).

Колско манипулативне површине унутар комплекса (целина 1 и 2) су димензионисане у складу са захтеваним елементима, од савремених конструкција (асфалт, бетон), што омогућава кретање свих возила укључујући и ургентна. Пешачке стазе и паркинг површине у оквиру комплекса винарије треба да буду поплочане комбинацијом ломљеног камена и смеше трава отпорних на гажење.

Одвођење атмосферских вода са коловоза приступних саобраћајница је предвиђено подужним и попречним падовима који ће сувишну воду риголaма водити до сливника и затвореним канализационим системом до реципијента (упојни бунар).

8.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Снабдевање водом обезбедити бушењем бунара на сопственој парцели или на други начин у складу са прописима.[[3]](#footnote-4) Уколико постоји могућност снабдевање водом обезбедити прикључењем на најближи насељски систем водоснабдевања или регионални систем водоснабдевања.

Одвођење отпадних вода предвиђено је путем водонепропусних објеката за сакупљање и третман отпадних вода, који ће се периодично празнити аутоцистерном.

Изградња објеката за сакупљање и третман отпадних вода ће се вршити према следећим условима:

- да су приступачне за возило - аутоцистерну које ће их празнити;

- да су коморе изграђене од водонепропусних материјала;

- да су удаљене од свих објеката и међа према суседима најмање 3,0 m;

- да буду удаљене од бунара најмање 8,0 m.

Објекти комплекса винарије се могу прикључити на канализациону мрежу када се за то створе услови.

Нивелацијом саобраћајних површина одвођење површинских вода извешће се у оквиру парцеле на којој се гради кроз затворени систем (риголе, сливници, упојни бунар).

8.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Напајање електричном енергијом обезбедиће се из трансформаторске станице 20/0,4 kV напонског преноса снаге до 630 kVA, која се планира у комплексу.

До нове трансформаторске станице ће се изградити 20 kV прикључак, полагањем 20 kV кабла, од постојеће 20 kV мреже извод „Ириг“ из ТС 110/20 kV „Рума 1“, односно 20 кабловски вод типа XHE 49-A 3x (1x150mm2) који се расеца на релацији ТС 20/0,4 kV „Винска кућа“-ТС „Крсташице“ у путном појасу пута Рума-Нови Сад, код скретања за викенд насеље „Крсташице“ и кабловским спојницама се наставља двоструким 20 kV каблом истог типа и пресека до водних ћелија у новој ТС 20/0,4 kV, у складу са условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије.

Од трансформаторске станице вршиће се развод нисконапонским кабловима до планираних потрошача унутар планског простора.

Да би се простор у оквиру обухвата привео планираној намени и да би се стекли технички услови за прикључење купаца електричне енергије на дистрибутивни електроенергетски систем, потребно је изградити недостајуће објекте дистрибутивног електроенергетског система (средњенапонска мрежа, нисконапонска мрежа, дистрибутивна трансформаторска станица, прикључак).

Мрежа јавног осветљења ће се каблирати, а расветна тела поставити на стубове, или на објекте. За расветна тела користити изворе светлости у складу са новим технологијама развоја и мерама енергетске ефикасности.

Заштиту објеката од атмосферског пражњења извести у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“, број 11/96).

**Услови за изградњу мреже електроенергетске инфраструктуре**

* Електроенергетску мрежу градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1 kV do 400 kV (''Службени лист СФРЈ'', бр. 65/88 и ''Службени лист СРЈ'', бр.18/92);
* eлектроенергетска дистрибутивна мрежа (нисконапонска) ће бити грађена подземно;
* код подземне електроенергетске мреже дубина полагања каблова треба да буде најмање 0,8 - 1,0 m;
* није дозвољено паралелно вођење цеви водовода и канализације испод или изнад енергетских каблова;
* хоризонтални размак цеви водовода и канализације од енергетског кабла треба да износи најмање 0,5 m за каблове 35 kV, односно најмање 0,4 m за остале каблове;
* при укрштању цеви водовода и канализације могу да буду положени испод или изнад енергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,4 m за каблове 35 kV, односно најмање 0,3 m за остале каблове;
* уколико не могу да се постигну сигурносни размаци на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев, али и тада размаци не смеју да буду мањи од 0,3 m;
* при укрштању енергетских каблова, кабл вишег напонског нивоа се полаже испод кабла нижег напонског нивоа, уз поштовање потребне дубине свих каблова, на вертикалном растојању од најмање 0,4 m;
* хоризонтални размак електронског комуникационог кабла од енергетског кабла треба да износи најмање 0,5 m за каблове до 20 kV и 1 m за каблове 35 kV;
* при укрштању електронски комуникациони кабл се полаже изнад енергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,5 m;
* ако je енергетски кабл постављен у заштитну електропроводљиву цев (целом дужином паралелног вођења или најмање 3,0 m са обе стране места укрштања), a електронски комуникациони кабл постављен у електронепроводљиву цев, растојање мора да буде најмање 0,3 m;
* угао укрштања треба да je што ближи 90°, a у насељу најмање 30°;
* ако je угао укрштања мањи, енергетски кабл се поставља у челичну цев;
* нa местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
* удаљење оптичког кабла у односу на енергетски кабл je условљено једино сигурносним размаком због обављања радова;
* електричну инсталацију у објектима пројектовати и извести у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона „Службени лист СФРЈ“, бр. 53/88 и 54/88-испр. и „Службени лист СРЈ“, број 28/95;
* заштиту објеката од атмосферског пражњења извршити на основу прорачунског нивоа заштите и урадити у складу са Законом о заштити од пожара и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“, број 11/96).

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

* Трансформаторску станицу за 20/0,4 kV напонски пренос градити као монтажно-бетонску или зидану, у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије;
* Минимална удаљеност трансформаторске станице, као самосталног објекта, од осталих објеката треба да буде 3,0 m;
* Трансформаторску станицу градити као слободностојећи објекат, са једним трансформатором називне снаге до 630 kVA;
* За изградњу трансформаторске станице са једним трансформатором потребно је обезбедити слободан простор макс. димензија 5,8 m х 6,3;
* Приступ трафостаници обезбедити са јавне површине, ако се објекат трафостанице налази на регулационој линији, односно преко приступа комплекса јавној површини, ако се објекат трафостанице налази унутар самог комплекса или у неком другом објекту.

**Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру**

Услове, начин и место прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије (ДСЕЕ) дефинише надлежни оператор дистрибутивног система електричне енергије у складу са плановима развоја ДСЕЕ, законским и другим прописима.

8.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Предвиђено је грејање и хлађење објекта топлотним пумпама уз помоћ солара.

8.5. EЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

За потребе корисника планског простора потребно је изградити електронску комуникациону мрежу, како би се створили услови за примену и коришћење широкопојасних сервиса.

Одвијање телекомуникационог саобраћаја, може се обезбедити путем оптичког (коаксијалног) кабла, или бежичним приступом. Потребно је изградити прикључак до постојећег оптичког кабла у складу са условима надлежног оператера.

**Услови за изградњу мреже електронске комуникационе** **инфраструктуре**

* Електронску комуникациону мрежу градити подземно;
* Дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8-1,2 m;
* При паралелном вођењу електронских комуникационих и електроенергетских каблова до 10 kV најмање растојање мора бити 0,50 m и 1,0 m за каблове напона преко 10 kV. При укрштању најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,50 m, а угао укрштања око 90°;
* Удаљење оптичког кабла у односу на енергетски кабл je условљено једино сигурносним размаком због обављања радова;
* При укрштању електронског комуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода, канализације, вертикално растојање мора бити најмање 0,3 m;
* При приближавању и паралелном вођењу електронског комуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода и канализацијом хоризонтално растојање мора бити најмање 0,5 m.

**Прикључење на јавну ЕК мрежу:**

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

У циљу обезбеђења потреба за новим ЕК прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области ЕК потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ЕК канализације од приступне тачке парцеле до просторије планиране за смештај ЕК опреме унутар парцела корисника.

9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

За потребе пројектовања и изградње објеката, а ради дефинисања инжењерскогеолошких-геотехничких услова изградње и/или санације обавезно извршити примењена инжењерскогеолошка-геотехничка истраживања.

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На основу Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, брoj 114/08) објекат се не налази на листи објеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину (процењена производња вина је око 100.000 литара годишње, односно у просеку 270 литара дневно, па у складу са тим није потребно израдити студију о процени утицаја објекта на животну средину. Ипак, Инвеститор се обавезује да током израде пројектне документације поднесе Захтев за утврђивање потребе израде студије о процени утицаја на животну средину надлежном органу заштите животне средине, а у складу са Законом о заштити животне средине, Законом о процени утицаја на животну средину и наведеном Уредбом, као и пратећим подзаконским актима.

Изградња објекта и обављање делатности у објекту, може се вршити под условом да се не изазивају загађења или да се на други начин деградира животна средина.

Отпад који се генерише на парцели јесте комунални отпад (настао из туристичког дела објекта), као и органски отпад (настао из процеса ферментације и производње вина). Одлагање комуналног отпада врши се у контејнеру за комунални отпад. Контејнер је смештен на парцели у оквиру бетонираног простора, а тако да је омогућен лак приступ комуналној служби. Отпад се празни периодично према распореду за одвоз смећа Јавног комуналног предузећа.

Био отпад који остаје из процеса производње вина ће се одлагати у отворени резеревоар/базен, који ће се периодично празнити, или на одговарајућу површину на водонепропусну фолију, у оквиру комплекса винарије, а на довољној удаљености од објеката у којима бораве људи. Био отпад се може користити за ђубрење винограда. За коначну диспозицију и даљи третман, определиће се инвеститор у складу са основним принципима одрживог развоја и економичности понуђених решења.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

11.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

У обухвату Урбанистичког пројекта нису констатовани археолошки локалитети нити материјал са археолошким садржајем.

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

11.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На предметној локацији се не налазе простори под заштитом, нити станишта заштићених и строго заштићених врста. Ради заштите биодиверзитета, потребно је у комплексу винарије формирати зелене површине, а притом избегавати коришћење инвазивних врста за озелењавање.

Уколико се приликом земљаних и грађевинских радова у предметном простору открију геолошка или палеонтолошка налазишта (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, дужност је извођача радова и инвеститора да о томе обавесте надлежне органе у року од осам дана од дана проналаска, који ће увидом у конкретне материјале прописати начин и услове њихове даље заштите и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

12.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Заштита од елементарних непогода подразумева планирање простора у односу на могуће природне и друге појаве које могу да угрозе здравље и животе људи или да проузрокују штету већег обима, као и прописивање мера заштите за спречавање елементарних непогода или ублажавање њиховог дејства.

На предметној локацији могућ је *земљотрес* максималне јачине VII степени сеизмичког интензитета према Европској макросеизмичкој скали (ЕМС-98). У односу на структуру тј. тип објекта, дефинисане су класе повредивости односно очекиване деформације и оштећења на објектима. Тако би се у смислу интензитета и очекиваних последица на посматраном подручју, за VII степен сеизмичког интензитета манифестовао „силан земљотрес“. Мере заштите од земљотреса подразумевају правилан избор локације за градњу објеката, примену одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др., као и строго поштовање и примену важећих грађевинско техничких прописа за изградњу објеката на сеизмичком подручју. При пројектовању и утврђивању врсте материјала за изградњу или реконструкцију објеката обавезно је уважити могуће ефекте за наведени степен сеизмичког интензитета, како би се максимално предупредила могућа оштећења објеката под сеизмичким дејством.

*Одроњавање земљишта* нема велику учесталост и одвија се углавном као појединачна мања појава, али представља опасност за објекте који су изграђени близу лесних одсека. Подручје општине Ириг се налази у зони умереног до средњег интензитета *еолске ерозије*. Ризик од настанка и интензивирања ових процеса је, поред природних фактора, све чешће изазван људским деловањем.

Заштита објеката од *атмосферског пражњења* обезбеђује се извођењем громобранске инсталације у складу са одговарајућом законском регулативом.

За посматрано подручје није карактеристична изразита појава *града*, већ је оно подложно само повременим продорима олујних и градоносних облака.

Заштита од града се обезбеђује лансирним (противградним) станицама, са којих се током сезоне одбране од града испаљују противградне ракете. На предметној локацији не налази се ни једна лансирна станица са припадајућом заштитном зоном од 500 m.

На посматраном подручју доминирају *ветрови* из источног, североисточног као и северозападног правца. Основне мере заштите од ветра су дендролошке мере које подразумевају формирање одговарајућих зелених (ветрозаштитних) појасева одређених ширина, густина и врста дрвећа уз саобраћајнице и на местима где за то постоје услови.

Настајање *пожара*, који могу попримити карактер елементарне непогоде, не може се искључити без обзира на све мере безбедности које се предузимају на плану заштите. Узроци избијања пожара (на отвореном и затвореном простору) могу настати услед људске непажње, атмосферског пражњења (муња, гром), топлотног деловања сунца, експлозије и техничких разлога. Могућност настанка пожара је већа у насељеним местима која имају развијенију привреду, већу густину насељености, производне објекте и складишта робе и материјала са веома високим пожарним оптерећењем и сл. У погледу мера заштите од пожара, у фази пројектовања и изградње објеката са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

12.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ ДЕЈСТАВА

За простор који је предмет израде Урбанистичког пројекта нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље коју прописујe надлежни орган.

13. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКАТА

**Винарија**

Објекат винарије је вишефукционалан, први део се састоји из производног погона, канцеларија и изложбеног дела са могућношћу куповине производа, а други део је угоститељски са салама за ручавање и апартманима.

Садржај објекта:

* Подрум - 1: фоаје, продаја са изложбом, рампа, танкови, магацин, платформа, степениште;
* Подрум - 2: улаз, канцеларије, рампа, прерада, танкови, хладњача за грожђе, платформа, два степеништа, магацин енолских средстава, лабораторија, магацин репроматеријала, тоалет, хладњача, купатило, свлачионица, кухиња, радионица, рампа, мост, црвено вино – бурад, лифт, сервисна просторија
* Сутерен - угоститељски део: сала, шанк, предпростор, два тоалета, кухиња, две коморе, три магацина, ходник, мушка свлачионица, женска свлачионица, степениште, лифт, степениште – сервис, тераса;
* Приземље - угоститељски део: улаз, рецепција, степениште, лифт, офис, сала, тоалет, тераса, две просторије за седење, два простора за комуникације;
* Спрат - угоститељски део:степениште, тераса, остава, лифт, два апартмана, две терасе;
* Поткровље - угоститељски део: степениште, лифт, апартман.

Конструктивни склоп

Носећа конструкција је армирано-бетонска, вертикални серклажи и армирано-бетонска таваница са пуниоцима (ТМ и слично).

Материјализација

Фасада и зидови: Зидови се зидају гитер блоком (д-20cm), фасадни су обложени каменом вуном и обрађени племенитим малтером. Преградни зидови се зидају гитер блоком (д-12-20 cm). Фасада на делу терасе се завршава перголом која је оивичена бетонским рамом (стилизованим) и ослања се на два стуба.

Подови: Подне облоге се постављају лепљењем одговарајућим лепком за ту намену преко претходно нивелисане пливајуће цементне кошуљице. У апартманима се поставља паркет, док се у тоалетима и просторији кухиње постављају гранитне кeрамичке плочице. На степеништу су камена газишта преко АБ конструкције. Производни погон ће бити материјализован по „HACCAP“-у.

Плафони: Сви плафони у објекту су спуштени од гипс-картонских плоча. У тоалетима се постављају влагоотпорне плоче на плафону. Производни погон ће бити материјализован по „HACCAP“-у.

Отвори: Посебна пажња је посвећена енергетској ефикасности објекта и ниској емисији топлотне енергије. Због тога сви отвори на објекту су од застакљених дрвених профила са тeрмопан стаклом. Унутар објекта се постављају дрвена врата фурнирана од МДФ-а.

Опрема: Постављају се конзолне WC шоље и уградним водокотлићима и уградни лавабои. Ресторанска кухиња ће бити изведена по пројекту технолога и по „HACCAP“-у.

На прозорима су са унутрашње стране уграђени покретни застори за спречавање претеране инсолације. Грејање објекта је помоћу топлотних пумпи уз помоћ солара, камин је планиран у сали приземља.

Производни погон ће бити опремљен по „HACCAP“-у и пројекту технолога. Апартмани ће бити са паркетом у собама, керамиком у купатилима, мобилијар ће бити комбинација масива и медијапана.

Обликовање

Објекат је прилагођен амбијенту и формом и материјализацијом, угоститељски део ће бити у духу традиције репрезантативних објеката XIX века са свим пратећим елементима, док је фасада производног дела минималистичка са стакленим платном и кулом од опеке која представља везу између два стила на објекту.

За потребе објеката обезбедиће се снабдевање водом, одвођење отпадних фекалних и атмосферских вода, снабдевање електричном енергијом, као и обезбеђење прикључка на телекомуникациону мрежу.

**Угоститељски објекти за смештај**

Планирана су четири објекта смештај гостију винарије и капела. Сваки ће се састојати из две идентичне апартманске јединице на три етаже (приземље, спрат и галерија).

Објекти су орјентисани на југ. Својим минималистичким дизајном и употребом савремених материјала праве контраст у односу на објекат будуће винарије која је у духу неокласицизма.

У приземљу се налазе два двокреветна апартмана, а први спрат и поткровље (галерија) су једна целина и имају два апартмана са по две двокреветне собе и велики дневни боравак са припадајућим мокрим чворовима и кухињом.

Садржај објекта:

* Сутерен: кухиња и трпезарија, дневни боравак, предсобље, спаваћа соба, купатило, тоалет, кухиња и трпезарија, дневни боравак, предсобље, спаваћа соба, купатило, тоалет;
* Приземље: кухиња и трпезарија, дневни боравак, предсобље, спаваћа соба, купатило, кухиња и трпезарија, дневни боравак, предсобље, спаваћа соба, купатило;
* Поткровље: степениште, спаваћа соба, купатило, степениште, спаваћа соба, купатило.

Конструктивни склоп

Носећа конструкција је армирано-бетонска, вертикални серклажи и армирано-бетонска таваница са пуниоцима (ТМ и слично).

Материјализација

Фасада и зидови: Зидови се зидају клима блоком (д-20 cm), фасадни су обложени каменом вуном и сибирским аришом на етажама, а у приземљу бетон техником. Преградни зидови се зидају гитер блоком (д-12-20 cm). Објекат нема терасе и стрехе због планираног минималистичког обликовања.

Подови: Подне облоге се постављају лепљењем одговарајућим лепком за ту намену преко претходно нивелисане пливајуће цементне кошуљице. У апартманима се поставља паркет, док у тоалетима и просторији кухиње се постављају гранитне керамичке плочице. Степениште је дрвено.

Плафони: Сви плафони у објекту су спуштени од гипс-картонских плоча. У тоалетима се постављају влагоотпорне плоче на плафону.

Отвори:Посебна пажња је посвећена енергетској ефикасности објекта и ниској емисији топлотне енергије. Због тога сви отвори на објекту су од застакљених алу- профила са тeрмопан стаклом. Унутар објекта се постављају дрвена врата фурнирана од МДФ-а.

Опрема: Постављају се конзолне WC шоље и уградним водокотлићима и уградни лавабои. На прозорима су са унутрашње стране уграђени покретни застори за спречавање претеране инсолације. Грејање објекта је помоћу топлотних пумпи уз помоћ солара. Апартмани ће бити са паркетом у собама, керамиком у купатилима, мобилијар ће бити комбинација универа и медијапана.

Обликовање

Објекат је минималистички, сведених линија са фасадом у комбинацији сибирски ариш/ бетон и кровом од профилисаног сендвич лима у дезену антрацит и фасадном столаријом великих формата у антрацит дезену.

За потребе објеката обезбедиће се снабдевање водом, одвођење отпадних фекалних и атмосферских вода, снабдевање електричном енергијом, као и обезбеђење прикључка на телекомуникациону мрежу.

14. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Реализација урбанистичко-техничког документа ће се вршити фазно:

* Фаза „А“ - Винарија;
* Фаза „Б“ - Угоститељски објекти за смештај бр. 1;
* Фаза „В“ - Угоститељски објекти за смештај бр. 2;
* Фаза „Г“ - Угоститељски објекти за смештај бр. 3;
* Фаза „Д“ - Угоститељски објекти за смештај бр. 4;
* Фаза „Ђ“ - Капела,

а све у складу са пројектно техничком документацијом.

**В) ГРАФИЧКИ ДЕО**

**Г) ПРИЛОГ**

1. Извод из Просторног плана општине Ириг („Службени лист општина Срема“, број 31/21 и 38/21)

**ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ИРИГ**

(„Службени лист општина Срема“, број 31/21 и 38/21)

**III ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

**1. КОНЦЕПЦИЈУ УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА ИЛИ КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ ПРЕМА МОРФОЛОШКИМ, ПЛАНСКИМ, ИСТОРИЈСКО-АМБИЈЕНТАЛНИМ, ОБЛИКОВНИМ И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА**

**1.4. Грађевинско земљиште**

**1.4.2. Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља**

**Зоне кућа за одмор**

„Планом се дефинишу услови за уређење и изградњу за 4 карактеристичне зоне намењене за изградњу кућа за одмор, приказаних на графичком прилогу број 5.“

……………………

„За уређење и изградњу у оквиру зоне кућа за одмор „2“, „3“ и „4“ примењују се правила уређења дефинисана овим Планом.“

……………………

„Компатибилни садржаји, који се могу формирати у оквиру дефинисаних викенд зона „2“ и „4“ кроз израду одговарајућег урбанистичког плана су винарије и туристичко-рекреативни комплекс (садржаји у функцији угоститељства, рекреације и активног туризма - излетнички, спортско-рекреативни, едукативни). Увођењем нових садржаја у зону кућа за одмор не сме се нарушити примарна намена „зона кућа за одмор“.“

**IV ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

**5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА**

**5.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ КУЋА ЗА ОДМОР**

**5.3.3. Правила грађења за зону кућа за одмор „4“**

**а) Врста и намена објеката**

„Врста објекта: објекти могу бити само слободностојећи.

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

1. Главни објекат:

……..

* „винарија (са компатибилним туристичким садржајима: рестораном, смештајем и др.) само у зони кућа за одмор – локација 13.“

……..

1. Помоћни објекат:

* „помоћни објекат је у функцији главног објекта и гради се ако на парцели постоји главни објекат или је започета изградња главног објекта;
* помоћни објекти су: гаража за путничко возило, остава, летња кухиња, надстрешница, вртно сенило, дворишни камин, базен, ограда и инфраструктурни објекти (бунар, водомерни шахт, водонепропусна бетонска септичка јама, трансформаторска станица и сл), магацин уз пословни објекат/винарију;
* на грађевинској парцели је дозвољена изградња по једног помоћног објекта од свих напред наведених.“

…………………

„Дозвољена је изградња комплекса винарије у зони кућа за одмор – Локација 13 (КО Ириг, КО Ривица и КО Врдник) на основу предходно израђеног урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације.

Забрањена је изградња других стамбених објеката, непоменутих пословних и инфраструктурних објеката, производних, складишних и економских објеката, као и других помоћних објеката који нису наведени. Израдом урбанистичког плана, у зони кућа за одмор дозвољава се пренамена у компатибилне намене дефинисане овим Планом.“

**б) Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле**

„Услови за образовање грађевинске парцеле у зони кућа за одмор намењених за изградњу комплекса винарије (са компатибилним туристичким садржајима: рестораном, смештајем и др.), у подручју зоне кућа за одмор 5.13 су:

* Обавезна је израда урбанистичког пројекта на основу ког би се сагледали и сви остали услови за изградњу, а према датим правилима грађења;
* При парцелацији или препарцелацији катастарских парцела, а за потребе образовања нове грађевинске парцеле за комплекс винарије, минимална величина грађевинске парцеле комплекса винарије је 2,5 ha. Максимална величина грађевинске парцеле се не условљава. При парцелацији или препарцелацији обезбедити минималну ширину грађевинске парцеле од 20 m.
* Изузетно, може се дозволити и минимална величина грађевинске парцеле за комплекс винарије од 1,5 ha, уз услов да власник планиране винарије у суседству (које евентуално може да дели јавна саобраћајна површина), има парцелу под засадима винограда, површине минимум 1 ha (у власништву, односно вишегодишњем закупу на период дужи од 20 година, с тим да потписник Уговора о закупу пољопривредног земљишта мора бити исто физичко лице/привредни субјекат  који је и власник парцеле од минимум 1,5 ha). У овом случају, обе парцеле би се посматрале као јединствен комплекс винарије.“

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

„У зони кућа за одмор, на локацији број 13, за изградњу комплекса винарије (за коју је обавезна израда урбанистичког пројекта), грађевинска линија за главни објекат је на минимално 30 m у односу на регулациону линију пута (главни прилаз), а 15 m у односу на границе суседне парцеле.“

**г) Највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле**

* „У зони кућа за одмор, локација број 13, за изградњу комплекса винарије (за коју је обавезна израда урбанистичког пројекта) максимални дозвољени проценат заузетости је 30%.“

**д) Највећа дозвољена спратност или висина објеката**

* „Највећа дозвољена спратност главног објекта у комплексу винарије је П+1+Пк (Пс) (приземље + спрат + поткровље, односно повучени спрат). Дозвољена је изградња подземних етажа ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
* Највећа дозвољена спратност помоћних објеката (гаража за путничко возило, остава, летња кухиња, надстрешница, вртно сенило), је П (приземље).
* Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта (кота заштитног тротоара) и то:
* кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно нижа од нулте коте објекта (кота заштитног тротоара);
* кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута односно од нулте коте објекта (кота заштитног тротоара);
* Максимална висина главног објекта је 8 m (мерено од нулте коте објекта);
* Максимална висина помоћног oбјекта је 4 m (мерено од нулте коте објекта);
* Минимална светла висина етаже главног објекта је 2,4 m.
* Светла висина надзитка поткровне етаже је макс. 1,6 m (висина од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).“

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

„На грађевинској парцели у комплексу винарије дозвољава се изградња више главних објеката у функцији производње и угоститељства. Изградња других објеката на истој грађевинској парцели ће бити дефинисана урбанистичким пројектом у складу са условима из овог Плана.“

„Водонепропусни објекат за сакупљање и третман отпадних вода (септичка јама) лоцирати на парцели на којој се гради објекат, на мин. 3 m од границе парцеле и других објеката.“

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

„За сваку грађевинску парцелу неопходно је обезбедити колско-пешачки прилаз минималне ширине 2,5 m, са минималним унутрашњим радијусом кривине од 5 m. За паркирање возила за сопствене потребе мора се обезбедити паркинг простор у оквиру властите грађевинске парцеле.

Простор за паркирање возила у комплексу винарије у зони кућа за одмор ће се дефинисати урбанистичким пројектом.“

**з) Инфраструктурна опремљеност**

„Снабдевање водом обезбедити бушењем бунара на парцели или на други начин, у складу са прописима. Уколико постоје могућност, снабдевање водом обезбедити прикључењем на најближи насељски систем или регионални систем водоснабдевања.

Одвођење отпадних вода решити путем водонепропусних објеката за сакупљање и третман отпадних вода, које периодично празнити аутоцистерном.

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

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

**и) Ограђивање парцеле**

„Услови за ограђивање комплекса винарије у зони кућа за одмор ће се дефинисати урбанистичким пројектом.“

**ј) Архитектонско обликовање и материјализација**

„За комплекса винарије у зони кућа за одмор препоручује се изградња објеката високоградње и нискоградње уклопљена у предео непосредног окружења комплекса. Препоручује се изградња укопаних етажа и озелењених равних кровова.“

2. Копија плана

3. Изводи из листа непокретности

4. Оверен катастарско-топографски план

5. Услови надлежних органа и институција прибављени за потребе израде Урбанистичког пројекта

6. Сагласност странака о препарцелацији

7. Закључак Комисије за планове општине Ириг

8. Идејно решење винарије

Пројекат архитектуре

1. Идејно решење апартмана

Пројекат архитектуре

1. Графички прилог бр. 3: Ситуациони приказ саобраћајних површина, препарцелација, регулационо нивелационо решење

   локације, грађевинске линије и спратност [↑](#footnote-ref-2)
2. Графички приказ бр. 3: Ситуациони приказ саобраћајних површина, препарцелација, регулационо нивелационо решење

   локације, грађевинске линије и спратност [↑](#footnote-ref-3)
3. Положај бунара на парцели је приказан оријентационо. Тaчан положај ће се утврдити након хидрогеолошких и

   геофизичких испитивања терена. [↑](#footnote-ref-4)