

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ КУЋА ЗА ОДМОР СПРАТНОСТИ П
У ОКВИРУ ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА КОЈИ ЧИНЕ
КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БР. 1476/2 И 1477/2 КО ВРДНИК**



YUGO BIRO, Београд

Београд,
април 2023. године

ИНВЕСТИТОР: Миломир Митровић
Његошева 38/126
Београд

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: „YUGO BIRO", Београд

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ: „YUGO BIRO", Београд

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ: Љубомир Бошковић, дипл. инж. арх

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Љубомир Бошковић, дипл. инж. арх.

ДИРЕКТОР: Љубомир Бошковић, дипл. инж. арх.

Београд
април 2023. године

САДРЖАЈ:

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.0 ОПШТИ ДЕО

- 1.1. Увод
- 1.2. Правни основ
- 1.3. Плански основ
- 1.4. Положај и границе локације

2.0 ОПИС РЕШЕЊА ПРОЈЕКТА

- 2.1. Правила за формирање грађевинске парцеле
- 2.2. Карактеристике, стандард и параметри из планске документације
- 2.3. Вредновање микролокације за изградњу станице за снабдевање горивом
- 2.4. Положај објекта на парцели
- 2.5. Инжењерско геолошки услови
- 2.6. Саобраћајне површине
- 2.7. Комунална инфраструктура
 - 2.6.1. Водовод
 - 2.6.2. Канализација
 - 2.6.3. Електроенергетска мрежа
 - 2.6.4. Телекомуникациона мрежа
 - 2.6.5. Грејање објекта
- 2.6. Зелене површине
- 2.7. Заштита животне средине
- 2.8. Заштита непокретних културних добара
- 2.9. Евакуација отпадака
- 2.10. Заштита од елементарних непогода и обезбеђење потреба НО
- 2.11. Идејно решење
- 2.12. Смернице за спровођење

Б. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

	размера:
0.1. Шира ситуација	1/500
0.2. Приказ обухвата пројекта	1/250
0.3. Регулационо и нивелационо решење (са основом приземља)	1/250
0.4. Регулационо и нивелационо решење (са основом крова)	1/250
0.4. Синхрон план	1/250

В. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

- В.1. Текстуални део
- В.2. Графички прилози

Г. ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Копија катастарског плана број 953-208-23828/2022 од 27.12.2022. године
- Лист непокретности број 2911 за к.п. 1476/2 и 1477/2 КО Врдник
- Катастарски топографско план број 952-208-116168/2022 од јануара 2023. године
- Копија плана подземних инсталација 956-302-30249/2022 од 23.12.2022. године
- Информација о локацији број 04-353-2-296/2022 од 07.02.2023. године
- Услови ЈКП
- Пројекат геодетског обележавања

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ КУЋА ЗА ОДМОР СПРАТНОСТИ П
У ОКВИРУ ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА КОЈИ ЧИНЕ
КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БР. 1476/2 И 1477/2 КО ВРДНИК
ОПШТИНА: ИРИГ**

1. ОПШТИ ДЕО

1.1. УВОД

Изради Урбанистичког пројекта за изградњу кућа за одмор спратности П+Пк у оквиру грађевинског комплекса који чине катастарске парцеле бр. 1476/2 и 1477/2 КО Врдник приступа се на захтев инвеститора Миломира Митровића из Београда, улица Његошева 38/12б, у циљу урбанистичке разраде локације условљене важећим планом.

На почетку израде пројекта носиоцу израде је достављена следећа документација:

- Копија катастарског плана број 953-208-23828/2022 од 27.12.2022. године
- Катастарско топографски план број 952-208-116168/2022 од јануара 2023. године
- Копија плана подземних инсталација 956-302-30249/2022 од 23.12.2022. године
- Информација о локацији број 04-353-2-296/2022 од 07.02.2023. године
- Услови ЈКП

Наведена документација налази се у прилогу и саставни је део пројекта.

1.2. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду урбанистичког пројекта заснива се на одредбама:

- Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), посебно члан 60-64,
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“ број 32/19)

Циљ израде пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације условљена важећим планом. Потврђивање урбанистичког пројекта представља основ за израду пројекта препарцелације катастарских парцела бр. 1476/2 и 1477/2 КО Врдник и издавање локацијских услова према одредбама члана 53, Закона о планирању и изградњи .

1.3. ПЛАНСКИ ОСНОВ

На простор у обухвату овог пројекта примењују се План детаљне регулације зоне кућа за одмор 5.15. у КО Врдник („Службени лист општине Срем“ бр 31/22). Према наведеном планском документу, к.п. 1476/2 и 1477/2 КО Врдник налазе се већим делом у зони кућа за одмор и мањим делом у зони јавних саобраћајних површина. За организовање грађевинског комплекса за изградњу кућа за одмор условљена је даља разрада израдом урбанистичког пројекта.

Сходно одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), урбанистички пројекат се израђује у складу са урбанистичким планом.

1.4. ПОЛОЖАЈ И ГРАНИЦЕ ЛОКАЦИЈЕ

Граница комплекса Урбанистичког пројекат обухвата к.п. 1476/2 и 1477/2 КО Врдник. Локација на којој се планира реализација планираних објелата је неизграђена, терен је у благом нагибу ка југозападу око 8-10%, обрастао травом и ниским растињем. Локација се налази на око 2 км северно од центра Врдника на потесу „УГОРЕ“ на путу ка Змајевцу.

1.5. ОБУХВАТ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом обухваћене су к.п. 1476/2 и 1477/2 уписани у лист непокретности бр. 2911 КО Врдник укупне површине 5202 m² од чега се према Плану детаљне регулације зоне кућа за одмор у КО Врдник („Службени лист општине Срем“ бр 31/22) највећи део налази у површинама остале намене, а мали део у оквиру регулације планираних саобраћајница и није у обухвату овог пројекта.

2.0 ОПИС РЕШЕЊА ПРОЈЕКТА

2.1. ПРАВИЛА ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Планом детаљне регулације зоне кућа за одмор 5.15. у КО Врдник („Службени лист општине Срем“ бр 31/22), за образовање грађевинских парцеле у зони кућа за одмор намењених за изградњу грађевинског комплекса условљено је:

- обавезна израда урбанистичког пројекта на основу кога ће се сагледати сви остали услови за изградњу према правилима грађења;
- минимална величина грађевинске парцеле за зону куће за одмор је 750 m²;
- минимална ширина грађевинске парцеле је 10 m;
- минимална ширина парцеле приступног пута је 8 m;
- у случају када приступни пут мења правац, на скретању планирати проширење коридора за потребе обезбеђења саобраћајане прегледности и угла скретања;
- грађевинска парцела приступног пута мора имати директан приступ јавној саобраћајној површини.

Овим урбанистичким пројектом предлаже се формирање шест грађевинских парцеле намењених изградњи кућа за одмор у оквиру грађевинског комплекса (ГП1-6) и једне грађевинске парцеле за приступни пут (ПП).

ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	Ко	Катастарска парцела:	Површина дела (m ²)	Укупна површина (m ²)
ГП1	Врдник	Део 1476/2	-	811
ГП2	Врдник	Део 1476/2	-	750
ГП3	Врдник	Део 1476/2	-	755
ГП4	Врдник	Део 1476/2	-	751
ГП5	Врдник	Део 1476/2	498	815
		Део 1477/2	317	
ГП6	Врдник	Део 1476/2	424	757
		Део 1477/2	333	
ПП	Врдник	Део 1476/2	-	211

Граница грађевинских парцела приказане су у графичком прилогу Б.1. “Обухват пројекта”.

2.2. КАРАКТЕРИСТИКЕ, СТАНДАРДИ И ПАРАМЕТРИ ИЗ ПЛАНА

Према Плану детаљне регулације зоне кућа за одмор у КО Врдник („Службени лист општине Срем" бр 31/22) простор у обухвату овог пројекта налазе се у зони кућа за одмор.

Компатибилни садржаји овом типу становања су: трговина, пословање, угоститељство, хотели, туризам, занатске услуге, предшколске установе, специјалне образовне установе, здравствене установе, сале за рекреацију, гараже и слично. Максимални удео делатности је 20%.

За формирање грађевинских парцела у оквиру грађевинског комплекса утврђени су следећи стандарди:

- минимална површина парцеле је 750 m²
- минимални фронт парцеле је 10,0 m
- свака парцела која испуњава наведене нормативе постаје грађевинска парцела

Зона изградње је дефинисана грађевинским линијама:

- 5 m од регулације (према графичком прилогу из Плана)
- објекти су сободностојећи
- у односу на границе парцела са суседима, грађевинска линија за све објекте минимално 3 m,

У наведеном плану капацитети објеката и архитектонско обликовање дефинисани су на следећи начин:

- максимална БРГП објекта на парцели је 150 m²
- максимални индекс заузетости парцеле је 10%
- максимална спратност је П+Пк
- максимална висина објекта је 8,0 m
- висина објекта је растојање од приступног тротоара до коте лома поткровне етаже;
- кота улаза за становање је од 0,3 m до 1,2 m од нулте коте;
- минимални проценат зелених површина је 40%,
- паркирање решити на парцели
- дозвољена изградња помоћних објеката
- последњу етажу решити као поткровље.
- максимална висина назитка поткровља је 1,6 m од пода поткровне етаже до прелома кровне косине.

Ограђивање парцеле дозвољено је транспарентном оградом висине 1,5 m.

За парцелу приступног пута дефинисани су следећи услови:

- минимална ширина парцеле приступног пута је 8 m,
- када приступни пут мења правац, на скретању планирати проширење коридора за потребе обезбеђења саобраћајне прегледности и угла скретања
- парцела приступног пута мора имати директан приступ јавној саобраћајној површини.

• *Информација о локацији број 04-353-2-296/2022*

У складу са правилима наведеног урбанистичког плана овим пројектом остварени су следећи урбанистички параметри:

Табела : Упоредни приказ планираних и остварених урбанистичких параметара

Урбанистички показатељи	Планирано ПДР	Остварено ИДР					
		ГП1	ГП2	ГП3	ГП4	ГП5	ГП6
	Куће за одмор у грађевинском комплексу						
Површина парцеле	Мин 750 m ²	811 m ²	750 m ²	755 m ²	751 m ²	815 m ²	757 m ²
Ширина фронта	10,0 m	24,4 m	22,3 m	26,4 m	36,4 m	21,0 m	25,9 m
Број објеката на парцели	1	1	1	1	1	1	1
Спратност објекта	П+Пк	П	П	П	П	П	П
Положај објекта	Слободностојећи	Слободностојећи					
Намена објекта	Кућа за одмор	Кућа за одмор					
Индекс заузетости	макс. 10%	9,2%	10%	9,9%	10%	9,2%	9,9%
БРГП	Макс 150 m ²	75 m ²	75m ²	75m ²	75m ²	75m ²	75 m ²
Слободне и зелене површине	мин. 40%	631 m ² 78%	577m ² 77%	578m ² 77%	547m ² 77%	632m ² 78%	566m ² 76%
Нулта кота (m _n v)		306	305,7	303	302,5	300,5	299,3
Кота улаза за становање	0,3 - 1,2 m изнад нулте коте	307 (+1,0 m)	306,7 (+1,0 m)	300 (+1,0 m)	300 (+1,0 m)	300 (+1,0 m)	300 (+1,0 m)
Максимана висина главног објекта	8,0 m (изнад нулте коте)	5,1m (311,1)	5,1m (310,8)	5,1m (308,1)	5,1m (307,6)	5,1m (305,6)	5,1m (304,4)
Удаљење од регулационе линије	5.0 m	5.0 m 17,9 m	20,6 m	8,1 m	-	5,4 m	-
Растојање од бочне границе парцеле	Мин 3.0m	8,2 m	6,9 m 3,0 m	5,9 m	3.0 m 5.0 m	3.0 m	7.0 m 6,6 m
Растојање од задње границе парцеле	Мин 3,0m	7,5 m	8.2 m	12.9 m	5.0 m	14.9 m	10.0 m
Услови за ограђивање парцеле	транспарентна ограда висине 1,5 m	Пројектом предвиђено транспарентна ограда висине 1,5 m					
Евакуација отпада	-	У судове на парцели					
Норматив за паркирање	На парцели	2 ПМ на парцели Укупно 12 ПМ					
Бруто укупно у комплексу	6x150m ² = 900 m ²	450 m ²					
	Приступни пут	ПП					
Минимална ширина	8,0 m	8,0 m					

2.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Дозвољена је изградња слободностојећих објеката у оквиру зоне грађење према грађевинским линијама дефинисаних планом и правилима за удаљење од границе суседних парцела. Зоне грађења и положај објеката су приказана на графичком прилогу број Б2: Зоне грађења".

ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Према докуменатцији из плана, терен је погодан за урбанизацију.

У даљој фази пројектовања неопходно је извршити детаљна геолошка истраживања терена у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС" бр. 101/15 и 95/18) као и као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и Елабората о резултатима геолошких истраживања ("Службени гласник РС" бр. 51/96 и 45/19).

2.4. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Приступ парцелама ГП1 и ГП2 је из планиране јавне саобраћајнице са источне стране комплекса. Приступ парцелама ГП3, ГП4, ГП5 и ГП6 је са парцеле приступног пута (ПП). Ширина парцеле ПП је 8,0м.

За потребе паркирања планирана су по 2 паркинг места унутар сваке грађевинске парцеле.

2.5. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

2.6.1. Водовод

Простор у окружењу припада водоводном подсистему Врдник којим управља Ј.П. „Водовод“ из Руме. Постојећа мрежа подсистема није кататрски снимљена, делом је изведена од азбестцементних цеви, дотрајала, недовољне пропусне моћи и са смањеним капацитетом снабдевања.

Важећим планом планирана је изградња водоводне мреже у регулацији јавних саобраћајница.

Локација урбанистичког пројекта у постојећем стању налази се у неповољној зони водоснабдевања и тренутно нема услова за прикључење на водовдну мрежу. Услови за прикључење ће се стећи након реконструкције и побољшања стања система за насеље Врдник.

Према прибављеним Условим надлежног ЈП „Водовод Рума“ до изградње водоводног система водоснабдевање планираних објеката остварити изградњом поједначних бунара или бунара за комплекс са уградњом уређаја за дотеривање квалитета воде по прописаним критеријумима. Након изградње водоводне мреже прикључење обавити по новим условима.

- *Услови ЈП „Водовод Рума“ број 312/1 од 01.03.2023. године. године*

2.6.2. Канализација

Локација предметног урбанистичког пројекта налази се на простору без изведене канализационе мреже.

Важећим планом планирана је изградња сепарационе канализационе мреже у регулацији јавних саобраћајница.

До изградње месног канализационог система одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла извести ПВЦ цевима до водонепропусне септичке јаме.

Кишне воде системом ригола одводити у слободне зелене површине.

Након изградње канализационог система извршити прикључења према условима који ће се прибавити тим поводом.

- *Услови ЈП „Водовод Рума“ број 312/1 од 01.03.2023. године. године*

2.6.3. Електроенергетска мрежа

Важећим планом планирана је изградња електроенергетске мреже у регулацији јавних саобраћајница.

Прикључење планираних објеката извршити у складу са условима надлежног предузећа а по нормативима и стандардима за ту врсту посла.

За прикључење на спољну електричну мрежу прибавити писмену сагласност на место прикључка.

2.6.4. Телекомуникациона мрежа

На предметном подручју у близини комплекса не постоји изграђена подземна телекомуникациона мрежа. Могуће је прикључење на изграђену мрежу јужно од комплекса приближно удаљену око 300 m.

Пре прикључења планираних објеката на телекомуникациону мрежу у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ – служба за мрежне операције Сремска Митровица извршити трасирање и обележавање трасе постојећих каблова помоћу инструмената трагача и потом одредити начин заштите постојећих телекомуникационих каблова.

За полагање приводног кабла обезбедити приступ објектима путем приводне тк канализације

- *Услови Телеком Србија број Д210-73194/ од 20.02.2023. године*

2.6.5. Загревање објекта

Не постоје изграђене топловодна ни гасоводна мрежа на предметном подручју.

Загревање објекта предвиђено је преко котлова на чврсто гориво смештених у сваки објекат појединачно.

Важећим Планом предвиђена је изградња гасоводне мреже у регулацији планираних саобраћајница.

Након изградње гасоводне мреже биће могуће прикључење према условима надлежног дистрибутера који ће бити прибављени за ту сврху.

2.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

У складу са наманом објекта планира се затравњивање слободних површина са садњом полеглог и ниског украсног растиња као и садница воћа и вискоих лишћара. За садњу изабрати врсте еколошки прилагођене намени простора.

У зони заштите жичаре планирано је само затравњивање и садња полеглог и ниског украсног растиња.

2.8. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У циљу заштите животне средине урбанистичким и архитектонско-грађевинским решењима елиминисани су или минимизирани могући штетни утицаји.

Ради заштите од екстремних климатских утицаја, предвиђене су све одговарајуће грађевинско - техничке мере заштите као што су термоизолација зидова, кровова, употреба брисолеја, засена и сл..

Планирано је прикључење будућих садржаја на све комуналне инфраструктурне системе осим топловода. Грејање је предвиђено преко котла на чврсто гориво.

Даљом разрадом пројекта, кроз израду техничке документације применити техничке услове у складу са Техничким условима за пројектовање зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј201:1990.

2.9. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

У обухвату Урбанистичког пројекта нема непокретно културних добара нити културних добара под предходном заштитом. Обухвата пројекта се налази у подручју Просторно културно-историјске целине „Фрушка гора са манастирима и другим споменицима културе“.

Уколико се приком извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе инвеститор и извођач радова су дужни да одмах, без одлагања обуставе све радове и о томе обавесте Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици и да предузму мере да се налаз не уништи, не оштети и сачува на месту и у положају у коме је откривен. Инвеститор је дужан по члану 110 Закона о културним добрима (Службени гласник РС, бр.71/94, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон, 6/22-др. закон и 35/21-др. закон,).

2.10. ЗАШТИТА 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 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.

2.11. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДАКА

Комунални отпад кућног типа прикупљати у судове за смеће на самој локацији.

О одвожењу прикупљеног отпада стараје се надлежно комунално предузеће у складу са динамиком својих активности.

2.11. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПОТРЕБА НО

У циљу заштите од потреса планирани објекат реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката Високоградње у сеизмичким подручјима (“Сл.лист.СФРЈ” бр.31/81, 49/82, 29/83 и 52/90).

Ради заштите од пожара објекат реализовати у складу са одредбама следећих прописа:

- Закон о заштити од пожара (“Сл. гласник СРС”, бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018)
- објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према

Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС", бр. 3/2018).

- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", бр.8/95) и других техничких прописа и стандарда за такву врсту објекта
- Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објекта од пожара ("Сл.лист СФРЈ" бр. 7/84),
- Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл.лист СФРЈ", бр.53, 54/88 и 28/95)
- Правилник о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења ("Сл.лист СРЈ", бр.11/96),
- Одлука о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода ("Сл. лист града Београда" бр.14/77),
- Правилник о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Сл.лист СФРЈ", бр.10/90)

У поступку издавања Локацијских услова обавезно је прибављање Услова са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од Управе противпожарне полиције.

2.12. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

Планирана је изградња типских објекта постављених у складу са морфологијом терена на појединачним грађевинским парцелама. Терен је у нагибу од истока ка западу са укупном денивелацијом око 8м..

Идејна решења и технички опис, као и табеларни приказ планираних садржаја по етажама саставни су део овог пројекта и приложени су у виду засебног сепарата.

2.12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Сходно одредбама чл.60. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон , 9/20 и 52/21), овај урбанистички пројекат је основ за издавање локацијских услова као и за препарцелацију катастарских парцела бр. 1476/2 и 1477/2 КО Врдник.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Љубомир Бошковић,
дипл. инж. арх.