

ОПШТИНА ИРИГ

**-НАЦРТ-**

**ИЗМЕНА И ДОПУНА  
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ДЕЛА БЛОКОВА БР. 21 И 21.1  
У К.О. ИРИГ**

Јун, 2017. Године

**ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ "ПЛАН"  
ОПШТИНА РУМА**

**ИЗМЕНА И ДОПУНА  
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ДЕЛА БЛОКОВА БР. 21 И 21.1  
У К.О. ИРИГ**

**НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :**



**ОПШТИНА ИРИГ**

Носилац израде плана:



**ЈУП "ПЛАН" РУМА**

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

Одговорни урбаниста: МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл.инж.

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

Сарадници: ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл.инж.ел.

МАРИЈА ЗЕЦ, дипл.инж.саобр.- мастер

Рума, Јун 2017. године

## ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- Члан 35. Став 7. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10- одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС и 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14);
- Одлука о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације дела блокова бр. 21 и 21.1 У К.О. Ириг ("Сл. лист општина Срема", бр. 7/17).

### Тачка 1.

На основу Одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације дела блокова бр. 21 и 21.1 У К.О. Ириг ("Сл. лист општина Срема", бр. 7/17), планско остаје у истим границама.

### Тачка 2.

Измене и допуне Плана детаљне регулације дела блокова бр. 21 и 21.1 У К.О. Ириг, садрже Текстуални део.

### Тачка 3.

У делу текста наслова 2. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ПРЕРАСПОДЕЛА, мења се став 1, и гласи:

"Планом посматрани простор дела блокова 21 и 21.1 обухвата делове катастарских парцела уличних коридора (бр. 11997, 11696, 9798, 5007/24), парцела каналске мреже (бр. 1192/1, 1193) те парцеле јавних површина за спорт и рекреацију и образовање (бр. 11831, 11825, 11829) у К.О. Ириг, које су планиране за јавно грађевинско земљиште."

### Тачка 4.

Мења се текст наслова 3. НАМЕНА ПОВРШИНА-ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ, КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА, и то став/пасус 2. и гласи:

"Северни део посматране целине, у виду претежно равног терена, између два канала намењен је садржајима спорта и рекреације **и образовању**. Поред постојећег фудбалског терена **и балон хале**, који се овим планом задржавају.

### Тачка 5.

У Планском делу, наслова 8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА - УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ОБЈЕКТЕ, додаје се поднаслов 8.3. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ОБРАЗОВАЊА на страни 27, а смернице за правила уређења и изградње преузимају се из Плана генералне регулације насеља Ириг и Правилника о ближим условима у погледу простора, опреме и наставних средстава за остваривање наставних планова и програма образовања и васпитања за стручне предмете за образовне профиле у трогодишњем и четворогодишњем трајању у стручним школама у подручју рада пољопривреда, производња и прерада хране ("Службени гласник РС-Просветни гласник", бр. 16/2015 и 10/2016) и гласе:

## I. Врста и намена објеката

Главни објекти: објекти намењени образовању.

Други објекат на парцели: физкултурна сала, лабораторије, складишта и сл.

Помоћни објекти: отворени спортски терени, гараже, оставе, ограде и сл.

## II. Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за формирање парцеле одредиће се на основу следећих параметара:

- Површина грађевинске парцеле износи најмање 500m<sup>2</sup>;
- ширина уличног фронта је најмање 10,0m;
- обухват деце (од 15-19 година) је 100%;
- број ученика у учионици је 25-30;
- изграђена површина је најмање 7,5m<sup>2</sup> по ученику;
- слободна површина је 25-30m<sup>2</sup> по ученику;

## III. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију.

Главни објекат се на парцели гради уз бочну границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације.

Слободностојећи објекат (основни габарит без испада), односно објекат постављен предњом фасадом ка регулацији, се гради на најмање 1,0m од границе парцеле претежно западне оријентације, односно, на најмање 3,0m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.

## IV. Индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 30%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 0,8.

У склопу парцеле обезбедити најмање 40% зелених површина.

## V. Највећа дозвољена спратност објеката

Највећа дозвољена спратност и висина објеката је:

- главни објекат највише П+1+Пк;
- помоћни објекат највише П+Пк.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити највише 1,2m виша од коте нивелете јавног или приступног пута;

- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, ката пода је највише 2,2m од планиране коте уличног тротоара.

## **VI. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

Други објекти на парцели објекти се граде у дубини парцеле, на одговарајућој удаљености од главног објекта.

Најмања међусобна удаљеност другог објекта од главног објекта је половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m.

Висина другог објекта на парцели не може бити већа од висине главног објекта.

## **VII. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Висина помоћних објеката, не може бити већа од висине главног објекта.

Помоћни објекти се граде у дубини парцеле, иза главног објекта, уз услов да се објекат од границе парцеле гради на најмање 1,0m одстојања.

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

## **VIII. Заштита суседних објеката**

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

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

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне мање од 2,0m по целој ширини објекта с висином изнад 2,5m;
- платнене конзолне надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 2,0m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;

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

- на делу објекта према предњем дворишту до 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 (ако је растојање објекта до границе парцеле најмање 1,5m) до 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 (ако је растојање објекта до границе парцеле најмање 3,0m) до 0,9m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према задњем дворишту (ако је растојања објекта до границе парцеле најмање 5,0m) до 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице не смеју прелазити регулациону линију. Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за најмање 3,0m и ако те степенице савлађују висину до 0,9m.

Степенице које савлађују висину до 0,9m, а постављају се на бочни или задњи део објекта, не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта. Степенице које савлађују висину преко 0,9m улазе у основни габарит објекта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне, 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.

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

На зиду који је лоциран на заједничкој граници не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, висине парапета најмање 1,8m, површине до 0,8m<sup>2</sup>.

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%.

## **IX. Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објекта**

Спољни изглед објекта, облик крова, изглед оgrade, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектном документацијом.

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима), као и са временским контекстом.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици, блоку и зони.

Фасаде објекта могу бити од стандардних, а и савремених материјала (стакло, алукобонд и сл.), природног или вештачког камена, од фасадне опеке или малтерисане и бојене.

Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу – мора бити онемогућено пењање на ограду (избегавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује тегола и цреп.

Изузетно, ако је то оправдано решење, може се дозволити кров благог нагиба до 10°, а као покривач се, у том случају, препоручује лим.

Код суседних објеката исте спратности морају бити исте (или бар усклађене) висине венца и слемена, као и нагиб крова. Кровни прозори код косих кровова могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баджа).

Висина надзетка поткровне етаже (на грађевинској линији) износи највише  $h=1,6\text{m}$  рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома косине таванице, а одређује се према конкретном случају.

Пројектном документацијом предвидети места за клима уређаје у објекту и решење одвођења воде из клима-уређаја. За пословне и јавне објекте се препоручује уградња централних инсталација за климатизацију.

Пројектном документацијом предвидети и место за истицање фирми, уколико су у приземљу објекта предвиђени локали. Висина места за истицање фирми треба да буде усклађена са суседним објектима. Уколико не постоје претходно изграђени објекти, место за истицање фирми је изнад локала, а не сме да прелази коту пода првог спрата.

Надзиђивање објеката се врши увек над целим објектом. Уколико се надограђују објекти који са суседним објектима чине низ, мора се посебно водити рачуна да нагиби кровних равни (уличних и дворишних) буду усклађени са суседним објектима, што ће условити њихове димензије и облик.

Надзидане етаже морају чинити складну архитектонску целину са објектом који се надограђује, без обзира за коју се варијанту решења одлучи пројектант (истоветна архитектура и материјали; коришћење принципа и елемената композиционог плана постојећег објекта у савременом изразу; освремењавање целокупног волумена зграде преобликовањем фасаде).

Осим наведених измена, текст Плана детаљне регулације дела блокова бр. 21 и 21.1 У К.О. Ириг се у потпуности задржава.

Графички део плана се у потпуности задржава.