

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ИРИГ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Служба за имовинско-правне послове и урбанизам
Број: 04-353-195/2018
Дана: 03.10.2018.године
И Р И Г, Војводе Путника 1
Тел. 022/ 400-623; факс: 462-035

Општинска управа општине Ириг- Служба за имовинско-правне послове и урбанизам, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09 и 81/09- испр., 64/10- одлука УС, 24/11, 42/13- УС, 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14 и 145/14), члана 29. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 18/16) и члана 12. Одлуке о општинској управи ("Сл. лист општина Срема", бр. 38/08, 29/09, 6/10 и 8/17), поступајући по захтеву Скупштина општине Ириг, ул. Војводе Путника бр. 1, издаје

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
о могућностима и ограничењима изградње објекта
на к.п. бр.2950/1 К.О. Врдник**

Скупштина општина Ириг, ул. Војводе Путника бр. 1, поднела је захтев овом органу за издавање информације о локацији о могућностима и ограничењима изградње објекта на к.п. бр. 2950/1 К.О. Врдник.

Саставни део информације о локацији чини:

УРБАНИСТИЧКО МИШЉЕЊЕ за Информацију о локацији о могућностима и ограничењима изградње објекта на к.п. бр. 2950/1 К.О. Врдник, издато под бр. 2/2-109/18 од 01.10.2018. године, од стране обрађивача плана- Јавног урбанистичког предузећа "ПЛАН" из Руме, ул. 27 Октобра 7а.

- Извод из Плана генералне регулације насеља Врдник - Графички прилог бр. 4 а- Планирана функционална организација насеља са претежном наменом површина
- Мишљење Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици

I ПЛАНСКИ ОСНОВ

Увидом у План генералне регулације насеља Врдник ("Службени лист општина Срема", број 30/14, 9/15, 20/15 и 23/18) утврђено је следеће:

- Катастарска парцела бр. 2950/1 Ко Врдник налази се у грађевинском подручју насеља Врдник, у зони пословања у функцији туризма и угоститељства.
- Предметна парцела има приступ на јавни пут-улицу Радничку (к.п. бр. 1277 ко Врдник).

Увидом у јавни сервис Републичког геодетског завода, утврђено је следеће:

- Катастарска парцела бр. 2950/1 КО Врдник површине бр. 89а 95м², јавна својина.

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Планом генералне регулације насеља Врдник прописана су следећа правила изградње и уређења за зону пословања у функцији туризма и угоститељства:

Намена и врста објеката

Главни објекти: туристичко-угоститељски објекти за пружање услуге исхране и/или смештаја (хотели, ресторани/са преноћиштем, кафићи, Пицерије, посластичарнице, летње баште, бунгалови) и пословно-услужни објекти (туристичке агенције, продавнице брзе хране, пецива, пића и сувенира, фризерски и педикир салони, соларијуми и сл.) и у комбинацијама. Спортскорекреативни објекти (рекреативни затворени и отворени базени, топли базени са термоминералном водом, јакузи базени, брчкавци за најмлађе, терени за мале спортове, тениски терени, рекреативни терени за одбојку на трави или песку, сале/отворени простори за куглање и стони тенис, гардеробе и свлачионице, купатила, сауне, теретане и сл.),

Пратећи објекти: помоћни објекти, портирнице, гараже, оставе, надстрешнице, санитарни пропусници, трафостанице, објекти за смештај телекомуникационе и РТВ опреме, котларнице, бунари, ограде и сл.

Врста објеката: објекти се могу градити као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Величина парцеле у зони пословања у функцији туризма и угоститељства мора бити довољна да прими све планиране садржаје основне намене, као и пратеће садржаје у склопу једне функционалне целине, уз обезбеђење дозвољеног степена искоришћености земљишта и индекса изграђености, при чему поједини комплекси могу бити на једној или више грађевинских парцела.

Површина грађевинске парцеле:

- за хотелске комплексе, туристичка насеља, кампове и сл. износи најмање 2000 m², са ширином уличног фронта од минимално 25,0m;
- за остале угоститељске објекте износи најмање 250m², са ширином уличног фронта од минимално 15,0m;
- туристичке објекте у оквиру просторне културно-историјске целине "Нова колонија" задржава се постојећа парцелација.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Објекти се граде до грађевинске линије или унутар површине ограничене грађевинским линијама.

Грађевинска линија слободностојећих објеката хотелских комплекса и сл. објеката је увучена у односу на регулациону линију за 5,0 m, а у односу на границу суседне парцеле за 3,0 m (а изузетно 1,0 m), под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта.

Грађевинска линија објеката у низу поклапа се са регулационом линијом, а у односу на границу суседне парцеле на границу или за дилатацију, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите.

Објекти у низу одмичу се од суседа за дилатацију.

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

Максималан дозвољен индекс заузетости земљишта на грађевинској парцели у зони пословања у функцији туризма и угоститељства је:

- за хотелске комплексе и туристичка насеља 50%;
- за парцеле осталих угоститељских објеката 75%;
- за пословно-туристичке објекте у оквиру просторне културно-историјске целине "Нова колонија" 100%.

Највећа дозвољена спратност објеката

Највећа дозвољена спратност објеката у зони пословања у функцији туризма и угоститељства зависи од њихове намене:

- за хотелске комплексе на парцелама површине најмање 2000 m² макс. П+4+Пк;
- за појединачан објекат хотела макс. П+3+Пк;
- за остале главне објекте макс. П+1+Пк;
- за пословно-туристичке објекте у оквиру просторне културно-историјске целине "Нова колонија" макс. П+1;
- пратећи/помоћни објекти П.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност два објекта је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0м.

Изградња објеката у низу, када је међусобна удаљеност два објекта 0м, тј. само за ширину дилатације, може се дозволити, ако су задовољени функционални услови и услови противпожарне заштите.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Трафостанице за сопствене потребе градити као зидане или монтажобетонске, за рад на 20 kV напонском нивоу. Минимална површина за изградњу трафостанице треба да буде 5,0 m x 6,0 m, а минимална удаљеност од других објеката је 3,0 m. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу затражити од надлежног предузећа.

Парцеле, односно комплекси, могу се ограђивати пуном (зиданом), транспарентном или комбинованом оградом, максималне висине до 2,0m, с тим да ограда на регулационој линији могу бити искључиво транспарентне или комбинација зелене живе и транспарентне ограде. Ограда на углу мора бити транспарентна, односно комбинација зидане и транспарентне ограде, ради прегледности саобраћаја.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m, а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује или на граници парцеле у договору са суседима. Капије и врата на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле или комплекса, уз услов да висина те ограде не може бити већа од Висине спољне ограде и да су обезбеђени проточност саобраћаја и услови противпожарне заштите.

обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,0 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,8 m.

Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине унутар појединих парцела, функционалних целина и комплекса извести у зависности од врсте очекиваних возила и расположивог простора, са свим потребним елементима за комфортно кретање.

У оквиру грађевинске парцеле минимална ширина пешачке стазе је 1,8 m, а минимална ширина колске саобраћајнице је 3,0 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно мин. 7,0 m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите. Коловозну конструкцију интерних саобраћајница и платоа димензионисати у зависности од врсте возила која се очекују. За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и евентуално друга очекивана возила, и уредити га у зависности од изабраног система, врста очекиваних возила и расположивог простора. Препоручен систем за паркирање је управни, са димензијама једног паркинг места 4,8 m x 2.3 m за путничка возила. Паркинге за бицикле изводити по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6 m² - 0,7 m² по бициклу.

Заштита суседних објеката

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. 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 етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0 m,
- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

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 према предњем дворишту мање од 1,2 m, 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 0,6 m, 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 0,9 m, 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 5,0 m) мање од 1,2 m, али укупна

површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако те степенице савлађују висину од 0,9 m. Степенице које савлађују висини вишу од 0,9 m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9 m 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. 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 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 m,
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (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 међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета $h=1,8$ m.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи, код изградње унизу, нужно осветљење може се остварити преко светларника.

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

Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

Саобраћајна инфраструктура: Колски прикључак на јавни пут извести у складу са условима из овог Плана и јавног предузећа задуженог за насељске саобраћајнице, минималне ширине 3,0 m.

Водопривредна инфраструктура: Прикључење објеката на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на минимално 1,0 m иза регулационе линије. У складу са условима противпожарне заштите предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже.

Прикључење објеката на канализациону фекалну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Отпадне воде из базена, пре упуштања у канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у атмосферску канализацију или на зелене површине унутар парцеле комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

Електроенергетска инфраструктура: Прикључење објеката на електроенергетску инфраструктуру извести подземним прикључним водом са јавне мреже у улици или са трафостанице за веће потрошаче.

Трафостанице градити као зидане, монтажне бетонске или у оквиру објекта за рад на 20 kV напонском нивоу. Трафостанице градити унутар парцеле купца, а минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m.

Средњенапонску 20 kV и нисконапонску мрежу градити подземно, по условима грађења подземне електроенергетске мреже. Прикључење ће се вршити из кабловских прикључних кутија постављених на јавној површини или директно на фасаду објекта, за објекте чија се грађевинска линија поклапа са регулационом (када се предња грађевинска линија поклапа са регулационом линијом).

Целокупну електроенергетску мрежу и трафостанице градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежне електродистрибуције.

Гасна инфраструктура: Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. При изградњи гасног прикључка поштовати одредбе важећих прописа, који ову област уређују. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну гасну мрежу затражити од надлежног дистрибутера гаса. Траса цевовода се води најкраћим путем имора остати трајно приступачна. Цевовод се полаже на дубину укопавања од мин. 0,8 m, а најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m.

Гасни прикључак не полаже се ускладишта запаљивих и експлозивних материја. Мерно регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљен од електричног ормарића минимално 1,0 m као и од отвора на објекту (прозора, врата) минимално 1,0 m мерено по хоризонтали.

Телекомуникациона инфраструктура: Прикључење објеката на ТТ, КДС и Интернет мрежу извести подземним прикључком на телекомуникациону, КДС и интернет мрежу у улици по условима надлежног предузећа.

Подземну телекомуникациону мрежу унутар парцеле корисника градити по условима грађења подземне телекомуникационе мреже на јавном земљишту.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан начин (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената).

обавезна је израда косог крова, а кровови могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни. Врсту кровне конструкције и нагиб крова треба ускладити са врстом кровног покривача.

Фасаде објеката могу бити слободно третиране, али у погледу архитектонског обликовања, при избору боја и материјала, пожељно је да сви објекти у овој зони, а обавезно сви објекти усклопу појединих просторних и функционалних целина (спортски центар, аква парк, хотелски комплекс и др.), буду међусобно усаглашени, тако да уз одговарајуће партерно решење (попличавање, озелењавање и урбани мобилијар) чине привлачну, атрактивну и хармоничну амбијенталну целину.

Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката

Реконструкција постојећих објеката, који се могу задржати и уклопити у планиране садржаје, ће се вршити ускладу са правилима грађења - намена, спратност, обликовање и сви др. урбанистички показатељи, који су већ дати овим планом за

изградњу објеката у овој зони.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедоносни и други услови

Сви објекти морају бити изграђени и реконструисани у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са "Правилником отехничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења" ("Службени лист СРЈ", број 11/96).

Спортско-рекреативни, угоститељски и други објекти намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Изградња и функционисање објеката, односно извођење радова и бављење делатношћу може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде, ваздуха, наруши природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина,

Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.

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

у технолошком процесу рада затворених и отворених базена предвиђена је рецикулација пречишћене воде, с тим да све отпадне воде настале у том процесу се пре упуштања у насељску канализацију морају пречистити до дозвољеног хемијског састава. Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, поплочаних и манипулативних површина могу се упустити у атмосферску канализацију.

Услови за озелењавање

у склопу зоне пословања у функцији туризма и угоститељства формираће се тзв. зелене површине ограниченог коришћења, унутар парцела појединих садржаја (као што су комплекс хотела, итд.), у форми пејзажних групација, пре Свега, аутохтоних врста, али и декоративног дрвећа и шибља, које је прилагођено условима средине, око објеката, паркинга, Платоа и саобраћајница, а у складу са просторним могућностима. На површинама за угоститељско-туристичке садржаје:

- за хотелске комплексе, туристичка насеља, кампове и сл., обезбедити најмање 30% озелењених површина, које треба одговарајуће хортикултурно уредити;
- за парцеле осталих угоститељских објеката обезбедити најмање 10% озелењених површина, које треба одговарајуће хортикултурно уредити.

За објекат непокретног културног добра од великог значаја - "Термоцентрала", Планом генералне регулације насеља Врдник прописано је:

Објекат техничке културе-термоцентрала рудника угља

Остаци објекта термоцентрале рудника угља се налазе у улици Радничкој на К.П. бр. 2950/1 КО Врдник. Саграђена и стављена у погон 1911. године. зграда је приземна зидана хала са двосливним крововима, са стилским елементима класицизма. Главна подужна фасада је рашчлањена плитким пиластрима, високим лучним улазом и приступним степеништем. Лево и десно од улаза пиластрима су развојена прозорска окна, налик на бифоре, које се лучно завршавају испод кровног венца. Током НАТО бомбардовања зграда је претрпела колетерална оштећења.

Посебни услови и мере заштите за објекат техничке културе-термоцентрала рудника угља

Дозвољава се реконструкција споменика културе на основу очуване техничке документације Завода и старих фотографија,

Реконструкцију извести уз обавезно очување традиционалног начина градње-масивни конструктивни зидови од пуне опеке завршно омалтерисане, кровни покривач извести од етернит плоча или поставити лимени покривач од сегмената сложених по дијагонали (димензије плоча треба да буду усклађене са димензијама етернит плоча 40смx40см). Извести лимене лантерне уз дозвољену примену савремених материјала за скривене елементе.

Није дозвољена промена положаја, димензија изгледа, распореда и материјализација отвора на фасадама реконструисане термоцентрале, за браварију користити профилисане металне лајсне, завршно обојене црном мат бојом.

Дозвољава се постављање кровних прозора на кровним равнима у оси отвора на фасади.

Дозвољава се пренамена и промена намене постојеће функције у пословну, угоститељску, или сличну намену.

Дозвољава се доградња, надградња или изградња нових објеката на припадајућој парцели у другом плану, са доминантном визуром културног добра-термоцентрале, изградња нових објеката може да се реши у новим материјалима (стакло-челик или сл.).

Дозвољава се фазност у реализацији пројеката реконструкције.

Обавезно је прибављање појединачних мера техничке заштите за израду пројектне документације за све врсте радова на споменику културе.

III НАПОМЕНА

- Издата информација о локацији важи док је на снази План на основу кога је издата.

Обрађивач:

Ивана Рушпај

Ивана Рушпај

ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева,
2. А р х и в и.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ
УПРАВЕ,
Оливера Филиповић-Протић

Оливера Филиповић-Протић