

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ИРИГ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Служба за имовинско-правне послове и урбанизам
Број: 04-353-35/2019
Дана: 14.03.2019. 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, 132/14, 145/14 и 83/18), и члана 12. Одлуке о општинској управи ("Сл. лист општина Срема", бр. 38/08, 29/09, 6/10 и 8/17), поступајући по захтеву Скупштине општине Ириг, улица Војводе Путника бр. 1, издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

о могућностима и ограничењима изградње објеката
на к.п. бр. 4781/1 и 4879 КО Врдник

Скупштина општина Ириг, улица Војводе Путника бр. 1, поднела је захтев овом органу за издавање информације о локацији о могућностима и ограничењима изградње објеката на к.п. бр. 4781/1 и 4879 КО Врдник.

Саставни део информације о локацији чини:
УРБАНИСТИЧКО МИШЉЕЊЕ за Информацију о локацији о могућностима и ограничењима изградње објекта на к.п. бр. 4781/1 и 4879 КО Врдник, издато под бр. 2/2-30/19 од 13.03.2019. године, од стране обрађивача плана- Јавног урбанистичког предузећа "ПЛАН" из Руме, ул. 27 Октобра 7а.

- Извод из Плана генералне регулације насеља Врдник - 4.а Планирана функционална организација насеља са претежном наменом површина
- Извод из Просторног плана општине Ириг - 6-2 Зона кућа за одмор - 2 (КО Врдник)

I ПЛАНСКИ ОСНОВ

Увидом у *Просторни план општине Ириг* ("Службени лист општина Срема", бр. 13/14) и *План генералне регулације насеља Врдник* ("Службени лист општина Срема", бр. 30/14, 9/15, 20/15, 23/18), утврђено је следеће:

- Катастарска парцела бр. 4781/1 КО Врдник се налази у грађевинском подручју насеља Врдник. Већи део парцеле је у зони рекреативно туристичких комплекса и један део је намењен за пружни коридор. Део парцеле се налази у оквиру археолошког локалитета "Водице". Предметна парцела има излаз на јавни пут - главни насељски пут на к.п. бр. 5302/2 КО Врдник (државни пут IIБ реда бр. 130).
- Катастарска парцела бр. 4879 КО Врдник се налази на грађевинском земљишту изван грађевинског подручја насеља Врдник, у зони кућа за одмор 2. Предметна парцела има излаз на јавни пут (к.п. бр. 71842, 4900, 4902, 4847 КО Врдник).
- Катастарске парцеле бр. 4781/1 и 4879 КО Врдник се налазе у зони потенцијалних клизишта.

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

- Катастарска парцела бр. 4781/1 КО Врдник уписана у лист непокретности бр. 3148 КО Врдник, је површине 5 ha 40 a 85 m², пашњак, земљиште у грађевинском подручју, јавна својина својина-Општина Ириг.
- Катастарска парцела бр. 4879 КО Врдник уписана у лист непокретности бр. 3148 КО Врдник, је површине 1ha 55 a 24 m, пашњак 3. класе, грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, јавна својина Општина Ириг.

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Планом генералне регулације насеља Врдник дата су правила за изградњу у зони рекреације и едукативног туризма:

Зоне рекреације и едукативног туризма планиране су као самосталне целине у северном и југоисточном делу насеља. Потреба за деконцентрацијом садржаја рекреације и туризма (за чију градњу и коришћење постоји евидентан интерес), односно њихово лоцирање по периферији насеља (деградиране површине на локалитету бившег копа рудника на северу, површине под пашњацама на југоистоку) у контактної зони са пределима изражене природне вредности (шуме националног парка, станишта заштићених врста животиња) резултирали су формирањем зона рекреације и едукативног туризма, односно зона у којој ће се начином уређења и грађења максимално заштитити постојеће природне вредности непосредног окружења, али и створити могућности физичког им приближавања заинтересованих корисника у рекреативно едукативне сврхе (посматрање птица, лептира и сл.). На тај начин ће се створити и средства за даље активности у заштити наведених вредности тог локалитета. Зоне рекреације и едукативног туризма заузимају укупну површину од 76,27 ha.

На локацији у североисточном делу насеља унутар овог комплекса треба формирати зелене површине, тако да заузимају до 80% укупне површине. У оквиру овог процента треба формирати заштитно зеленило ободом комплекса, користећи дендролошке врсте које су заступљене у Националном парку, првенствено аутохтоне.

На локацији у југоисточном делу насеља потребно је задржати травни покривач пашњака, с обзиром да са на већем делу овог простора налази станиште заштићених и строго заштићених врста. Око објеката рекреације и туризма ван зоне станишта, могуће је озелењавање аутохтоним дендролошким врстама.

Намена и врста објеката

Главни објекти: објекти едукативног туризма: визиторски центар, видиковци, објекат старог рудника у сврху едукативне презентације, затим рекреативни објекти (аква парк) и сличним садржајима за разоноду, топли базени са термоминералном водом, тениски терени, рекреативни терени за одбојку на трави или песку, голф терени, отворени простори за куглање и стони тенис, ауто камп.

Пратећи објекти: помоћни објекти, инфо пунктови, 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 рекреације и едукативног туризма 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 (аква парк, рекреативни центар и др.) могу бити на једној или више грађевинских парцела. Површина грађевинске парцеле износи најмање 5000m², са ширином уличног фронта најмање 40,0 m.

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 је увучена у односу на регулациону линију за 15,0 m, а у односу на границу суседне парцеле за 5,0 m, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, односно да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта.

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

Највећи дозвољен индекс заузетости парцеле грађевинској парцели у овој зони је 20% под објектима.

Највећа дозвољена спратност објеката

Највећа дозвољена спратност објеката зависи од њихове намене:

- хотел, визиторски центар: највише п+1+Пк;
- сви остали главни објекти: највише п+1;
- пратећи/помоћни објекти: П.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

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

Изградња објеката у низу, када је међусобна удаљеност два објекта 0m, односно 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 монтажне бетонске, за рад на 20kV напонском нивоу. Најмања 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, висине највише до 2,0 m, 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 највише 0,2 m, а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9 m.

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 оградни не могу се отворити ван регулационе линије. Дозвољено је преграђивање функционални 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. Колска саобраћајница прилаза парцели је ширине најмање 3,5 m са најмањим унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз парцели је ширине најмање 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 најмања ширина пешачке стазе је 1,8 m, а најмања ширина колске саобраћајнице је 3,0 m, са унутрашњим радијусом кривине од најмање 5,0 m, односно најмање 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 најмање 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 0,9m. Степенице које савлађују висини вишу од 0,9m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. 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 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m;
- шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 m;
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

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 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, ширине најмање 3,5 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 најмање 1,0m 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 20kV напонском нивоу. Трафостанице градити унутар парцеле купца, а најмања Удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m. Средњенапонску 20kV 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 и мора Остати трајно

приступачна. Цевовод се полаже на дубину укопавања од најмање 0,8 m, а најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m. Гасни прикључак не полаже се у складишта 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 најмање 1,0 m као и од отвора на објекту (прозора, врата) најмање 1,0 m мерено по хоризонтали.

Телекомуникациона инфраструктура: Прикључење објекта 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 објекта

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 објекта 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 објекта

Реконструкција постојећих објекта, који се могу задржати и уклопити у Планиране садржаје, ће се вршити у складу са правилима грађења- намена, спратност, обликовање и сви други урбанистички показатељи, који су већ дати планом за изградњу објекта 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 објекта у складу са "Правилником о техничким нормативима за заштиту објекта 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 објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Изградња и функционисање објекта, односно извођење радова и бављење делатношћу може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објекта,

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 аква парка (систем 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.

У делу простора зоне рекреације и едукативног туризма који се налази под заштитом Завода за заштиту природе, услове уређења и грађења прибавити од Завода за заштиту природе.

Услови за озелењавање

У склопу зони рекреације и едукативног туризма формираће се тзв. зелене површине ограниченог коришћења, унутар парцела појединих садржаја (као што су: аква парк, спортски центар, 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 аква парк и спортски центар мора се обезбедити најмање 50%, а на површинама за угоститељско-туристичке садржаје обезбедити најмање 70% Озелењених површина, које треба одговарајуће хортикултурно уредити.

Планом генералне регулације насеља Врдник за железнички саобраћај је прописано:

Плановима вишег реда (РПП АПВ, ППО Ириг) су планиране активности на регионалном пружном правцу Нови Сад – Врдник – Рума, са планираном трасом паралелном са државним путем I реда бр. 21 у зони тунела, док би у оквиру насеља Врдник и ка Руми траса пратила коридор демонтиране пруге Врдник - Рума. Овим планом је оријентационо положена траса (делом по коридору демонтиране пруге), док би за дефинитивну реализацију ове пруге било потребно извршити студијска и теренска истраживања која би утврдила оправданост трасе и њену каснију изградњу.

Планом генералне регулације насеља Врдник за археолошке локалитете прописане су мере заштите:

Потес "РУКА", локалитет "Водица"

Локалитет се налази око 1 km јужно од села, са благом девијацијом према истоку. Ситуиран је на брегу са чије се западне стране налази долина у којој је смештено село. Налази се уз северну ивицу асфалтног пута Ириг -Врдник, а западно од тврдог пута Ириг - Врдник, који је ван употребе.

Мере заштите непокретних културних добара

Општи услови заштите непокретних културних добара узони обухвата Плана:

- у зони просторних културно-историјских целина обавезно очување постојеће уличне матрице, карактеристика просторне организације, регулационе и грађевинске линије, нивелације јавних колско-пешачких површина;
- у зони просторних културно-историјских целина обавезно је очување постојећих визура и непокретних добара као реперних објеката;
- ако се у току извођења грађевинских и других радова, наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;
- инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради страживања локације;
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;
- обавезно прибављање појединачних мера техничке заштите за израду пројектне документације за све врсте радова и изградње у посматраном простору ПГР-а.

Просторним планом општине Ириг дата су правила за изградњу у зони кућа за одмор и рекреацију:

- Парцела на којој се гради викенд објекат не може бити мања од 1500m²;
- у постојећим викенд зонама, у којима је парцелација извршена пре доношења Просторног плана, парцела може да буде и мање површине, али не мање од 800 m²;
- На парцели се може изградити један викенд објекат са помоћним објектима који су у функцији основног објекта (остава, гаража и сл.);
- Укупна површина свих објеката (габарит хоризонталне пројекције изграђених објеката) на парцели износи 10% (десет) од површине парцеле, али не више од 150 m²;
- Грађевинска линија треба да се налази на растојању не мањем од 10,0 m од регулационе линије јавног пута;
- Растојање објеката од границе са суседним парцелама треба да је најмање 2,5 m;
- Највећа спратност викенд објекта је П+Пк. На нагнутим теренима дозвољава се изградња помоћних просторија у сутерену викенд објекта;
- Архитектонска обрада објекта треба да буде прилагођена непосредном амбијенту и околном пејзажу, односно архитектонском наслеђу овог подручја.
- Препоручује се да ограда око парцеле буде од живице, висине 1,5 m.

Постоје тенденције за градњу и других садржаја у оквиру ове зоне, од којих су компатибилни пословање, у области туризма и угоститељства, спорта и рекреације. У овој зони није дозвољена изградња производних објеката, а од складишних дозвољена је изградња само винских подрума.

У случају потребе промене регулације приступних путева, као и градња наведених компатибилних садржаја туризма, угоститељства спорта и рекреације. Услови уређења и грађења у овој зони дефинисаће се урбанистичким планом, према смерницама из

Просторног плана.

За изградњу других садржаја осим кућа за одмор Просторним планом је прописано следеће:

Услови за уређење и изградњу компатибилних садржаја туризма, угоститељства, спорта и рекреације ће се вршити на основу плана детаљне регулације, уз поштовање следећих смерница:

- Могу се градити садржаји и објекти у функцији спорта, рекреације и различитих видова туризма, као што су: излетнички, спортско рекреативни, здравствено-реhabилитациони, културно-манifestациони, еколошки, етно туризам и сл.;
- Комплекс мора бити опремљен неопходном саобраћајном, водном, енергетском и електронско комуникационом инфраструктуром;
- Све површине намењене јавном коришћењу морају бити изграђене у складу са потребама хендикепираних лица и лица са посебним потребама;
- Основни урбанистички показатељи, спратност објеката и други услови за уређење и изградњу биће дефинисани урбанистичким планом, у складу са законском регулативом која ову област уређује, када буду познати корисници простора и конкретни садржаји.

У овој зони није дозвољена изградња производних објеката, а од складишних дозвољена је изградња само винских подрума.

Планом генералне регулације насеља Врдник за клизишта је прописано:

У зонама потенцијалних клизишта (ако нису евидентирана), могућа је градња уз претходно испитивање геомеханике тла (израдити *елаборат носивости земљишта*) у циљу евидентирања клизишта. На деловима територије где су евидентирана клизишта, забрањује се свака градња објеката или било каква активност која би у случајевима турсног померања тла могла да допринесе увећању штетних ефеката.

Заштита од клизишта:

На приказаним зонама потенцијалних клизишта (ако нису евидентирана) могућа је градња уз претходно испитивање геомеханике тла (израдити *елаборат носивости земљишта*) у циљу евидентирања клизишта.

На деловима територије где су евидентирана клизишта, забрањује се свака градња објеката или било каква активност која би у случајевима турсног померања тла могла да допринесе увећању штетних ефеката.

Санирање активних клизишта и спречавање појава нових извршиће се применом техничких и биолошких мера, и то:

- спречавањем продирања атмосферских и проточних вода кроз одређене геолошке слојеве, односно кроз постојеће клизне равни,
- одвођењем вода из водоносних слојева у паду у зони клизних равни, односно каптирањем свих вода које потхрањују клизишта,
- изградњом потпорних зидова, дренажних објеката и дренажних система на већим потезима појава клизишта,
- пошумљавањем угрожених подручја врстама са разгранатим кореновим системом.

III ЗАКЉУЧАК

Од катастарске парцеле бр. 4781/1 КО Врдник неопходно је одвојити земљиште јавне намене за пружни коридор од осталог грађевинског земљишта.

За изградњу на к.п. бр. 4781/1 КО Врдник неопходно је прибавити мишљење и сагласност стручне службе надлежног завода за заштиту споменика културе у

Сремској Митровици.

За пружни коридор неопходна је израда Плана детаљне регулације.

За било какву изградњу на предметним парцела,а неопходно је предходно испитивање геомеханике тла и израдити Елаборат носивости земљишта.

IV НАПОМЕНА

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

Обрађивач:

Ивана Рушпај

Рушпај Ивана

ДОСТАВИТИ:

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

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ,
Оливера Филиповић-Протић





ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ "ПЛАН" РУМА

РУМА 27 Октобра 7а , тел/факс 022 430 726

E-mail; jup@planruma.rs

ПИБ: 101913393, МБ: 08161259, бр.ев. ПДВ: 128282282, текући рачун: 160-920216-48

Број: 2/2-30/19
Датум: 13.03.2019.

ОПШТИНА ИРИГ
ОПШТИНСКА УПРАВА

ОПШТИНА ИРИГ
Служба за имовинско-правне послове и урбанизам

Примљено: 14 MAR 2019			
Орг. јед.	Број	Датум	Вредност

Урбанистичко мишљење

-о могућностима и ограничењима изградње објеката
на к.п. бр. 4781/1 и 4879 КО Врдник-

На Ваш захтев бр. 04-353-35/2019 од 13.03.2019. за издавања Урбанистичког мишљења о могућностима и ограничењима изградње објеката на к.п. бр. 4781/1 и 4879 КО Врдник, након увида у постојећу планску и урбанистичку документацију, **Просторног плана општине Ириг** ("Службени лист општина Срема", бр. 13/14) и **План генералне регулације насеља Врдник** ("Службени лист општина Срема", бр. 30/14, 9/15, 20/15, 23/18), утврдили смо следеће:

- Катастарска парцела бр. 4781/1 КО Врдник се налази у грађевинском подручју насеља Врдник. Већи део парцеле је у зони рекреативно туристичких комплекса и један део је намењен за пружни коридор. Део парцеле се налази у оквиру археолошког локалитета "Водице". Предметна парцела има излаз на јавни пут - главни насељски пут на к.п. бр. 5302/2 КО Врдник (државни пут IIБ реда бр. 130).
- Катастарска парцела бр. 4879 КО Врдник се налази на грађевинском земљишту изван грађевинског подручја насеља Врдник, у зони кућа за одмор 2. Предметна парцела има излаз на јавни пут (к.п. бр. 71842, 4900, 4902, 4847 КО Врдник).
- Катастарске парцеле бр. 4781/1 и 4879 КО Врдник се налазе у зони потенцијалних клизишта.

Увидом у јавни сервис Републичког геодетског завода, утврдили смо:

- Катастарска парцела бр. 4781/1 КО Врдник уписана у лист непокретности бр. 3148 КО Врдник, је површине 5 ха 40 а 85 м², пашњак 4. класе, земљиште у грађевинском подручју, јавна својина својина-Општина Ириг.
- Катастарска парцела бр. 4879 КО Врдник уписана у лист непокретности бр. 3148 КО Врдник, је површине 1 ха 55 а 24 м², пашњак 3. класе, грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, јавна својина-Општина Ириг.

Планом генералне регулације насеља Врдник дата су правила за изградњу у зони рекреације и едукативног туризма:

Зоне рекреације и едукативног туризма планиране су као самосталне целине у северном и југоисточном делу насеља. Потреба за деконцентрацијом садржаја рекреације и туризма (за чију градњу и коришћење постоји евидентан интерес), односно њихово лоцирање по периферији насеља (деградиране површине на локалитету бившег копа рудника на северу, површине под пашњацима на југоистоку) у контактної зони са пределима изражене природне вредности (шуме националног парка, станишта заштићених врста животиња) резултирали су формирањем зона рекреације и едукативног туризма, односно зона у којој ће се начином уређења и грађења максимално заштитити постојеће природне вредности непосредног окружења, али и створили могућности физичког им приближавања заинтересованих корисника у рекреативно едукативне сврхе (посматрање птица, лептира и сл.).

Трафостанице за сопствене потребе градити као зидане или монтажано-бетонске, за рад на 20kV напонском нивоу. Најмања 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 оградавати пуном (зиданом), транспарентном или комбинованом оградом, висине највише до 2,0 m, 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 највише 0,2 m, а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградајује или на граници парцеле у договору са суседима. Капије и врата на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије. Дозвољено је преградавање 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. Колска саобраћајница прилаза парцели је ширине најмање 3,5 m са најмањим унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз парцели је ширине најмање 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 комфорно кретање.

У оквиру грађевинске парцеле најмања ширина пешачке стазе је 1,8 m, а најмања ширина колске саобраћајнице је 3,0 m, са унутрашњим радијусом кривине од најмање 5,0 m, односно најмање 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 најмање 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:

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 и мора остати трајно приступачна. Цевовод се полаже на дубину укопавања од најмање 0,8 m, а најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m. Гасни прикључак не полаже се у складишта 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 најмање 1,0 m као и од отвора на објекту (prozора, врата) најмање 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 у склопу 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 у складу са правилима грађења - намена, спратност, обликовање и сви други урбанистички показатељи, који су већ дати 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 о техничким 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.

положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;

- инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради страживања локације;
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;
- обавезно прибављање појединачних мера техничке заштите за израду пројектне документације за све врсте радова и изградње у посматраном простору ПГР-а.

Просторним планом општине Ириг дата су правила за изградњу у зони кућа за одмор и рекреацију:

- Парцела на којој се гради викенд објекат не може бити мања од 1500 m²;
- У постојећим викенд зонама, у којима је парцелација извршена пре доношења Просторног плана, парцела може да буде и мање површине, али не мање од 800 m²;
- На парцели се може изградити један викенд објекат са помоћним објектима који су у функцији основног објекта (остава, гаража и сл.);
- Укупна површина свих објеката (габарит хоризонталне пројекције изграђених објеката) на парцели износи 10% (десет) од површине парцеле, али не више од 150 m²;
- Грађевинска линија треба да се налази на растојању не мањем од 10,0 m од регулационе линије јавног пута;
- Растојање објеката од границе са суседним парцелама треба да је најмање 2,5 m;
- Највећа спратност викенд објекта је П+Пк. На нагнутим теренима дозвољава се изградња помоћних просторија у сутерену викенд објекта;
- Архитектонска обрада објекта треба да буде прилагођена непосредном амбијенту и околном пејзажу, односно архитектонском наслеђу овог подручја.
- Препоручује се да ограда око парцеле буде од живице, висине 1,5 m.

Постоје тенденције за градњу и других садржаја у оквиру ове зоне, од којих су компатибилни пословање, у области туризма и угоститељства, спорта и рекреације. У овој зони није дозвољена изградња производних објеката, а од складишних дозвољена је изградња само винских подрума.

У случају потребе промене регулације приступних путева, као и градња наведених компатибилних садржаја туризма, угоститељства спорта и рекреације. Услови уређења и грађења у овој зони дефинисаће се урбанистичким планом, према смерницама из Просторног плана.

За изградњу других садржаја осим кућа за одмор Просторним планом је прописано следеће:

Услови за уређење и изградњу компатибилних садржаја туризма, угоститељства, спорта и рекреације ће се вршити на основу плана детаљне регулације, уз поштовање следећих смерница:

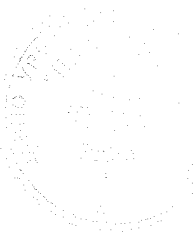
- Могу се градити садржаји и објекти у функцији спорта, рекреације и различитих видова туризма, као што су: излетнички, спортско-рекреативни, здравствено-рехабилитациони, културно-манifestациони, еколошки, етно туризам и сл.;
- Комплекс мора бити опремљен неопходном саобраћајном, водном, енергетском и електронско комуникационом инфраструктуром;
- Све површине намењене јавном коришћењу морају бити изграђене у складу са потребама хендикепираних лица и лица са посебним потребама;

Стварни трошкови израде Урбанистичког мишљења су у складу са ценовником ЈУП "План" Рума, усвојеног на седници Скупштине општине Рума.

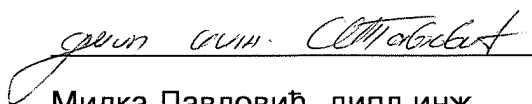
Обрађивач:



Тања Ковачевић, диа-мастер



Директор:



Милка Павловић, дипл.инж.