



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ИРИГ
ОПШТИНСКА УПРАВА

Служба за имовинско правне послове и урбанизам

Општинске управе општине Ириг: _____

(потпис овлашћеног лица)

Комисија за планове: _____

(потпис председника Комисије)

Број:

Дана:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ДЕО ПОДРУЧЈА У ОКВИРУ ЗОНЕ КУЋА ЗА ОДМОР
КО ВЕЛИКА РЕМЕТА**

- НАЦРТ ПЛАНА -



ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ“ НОВИ САД



E - 2806

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Свјетлана Реко

Свјетлана Реко, дипл. инж. арх.

ДИРЕКТОР

Предраг Кнежевић
Предраг Кнежевић, дипл. правник

ИРИГ, јун 2022. година



**НАЗИВ ПЛАНСКОГ
ДОКУМЕНТА:**

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ДЕО ПОДРУЧЈА У ОКВИРУ ЗОНЕ КУЋА ЗА
ОДМОР КО ВЕЛИКА РЕМЕТА
- НАЦРТ ПЛАНА-

ИНВЕСТИТОР:

"VIRTUS PROPERTIES" DOO, БЕОГРАД

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

ОПШТИНА ИРИГ
Служба за имовинско правне послове и
урбанизам Општинске управе општине Ириг

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:

ЈП „Завод за урбанизам Војводине“
Нови Сад, Железничка 6/III

ВД ДИРЕКТОРА:

Предраг Кнежевић, дипл. правник

ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА:

мр Владимир Пихлер, дипл. инж. арх.

Е–БРОЈ:

2806

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Свјетлана Реко, дипл. инж. арх.

СТРУЧНИ ТИМ:

Свјетлана Реко, дипл. инж. арх.
Далибор Јурица, дипл. инж. геод.
Марија Зец, маст. инж. саобр.
Бранко Миловановић, дипл. инж. мелио.
Зорица Санадер, дипл. инж. елект.
Милан Жижич, дипл. инж. маш.
Наташа Медич, дипл. инж. пејз. арх.-мастер
Тања Ковачевић, дипл. инж. арх.
Радованка Шкрбић, дипл. инж. арх.
др Оливера Добривојевић, дипл. простор. план.
др Тамара Зеленовић Васиљевић
Марина Митровић, маст. проф. географ.
Теодора Томин Рутар, дипл. прав.
Радован Ристић, ел. техничар
Ђорђе Кљаић, геод. техничар
Драгана Матовић, оператер
Ђорђе Кљаић, геод. техн.
Душко Ђоковић, копирант



САДРЖАЈ**А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА****Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА**

УВОД	1
ОПШТИ ДЕО	2
1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	2
1.1. ПРАВНИ ОСНОВ	2
1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ	4
2. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	5
2.1. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА (СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА).....	5
2.2. ОПИС ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА	5
3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	6
ПЛАНСКИ ДЕО	8
I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	8
1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА	8
2. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ ИЛИ ЗОНЕ ...	9
3. ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА	9
3.1. ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА	9
3.1.1. Зона јавних саобраћајних површина.....	10
3.1.2. Зона потока	10
3.1.3. Зона кућа за одмор	10
3.1.4. Зона комплекса кућа за одмор	10
3.2. БИЛАНС ПОВРШИНА.....	11
4. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ	12
5. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ ...	12
5.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ	12
5.2. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	13
5.3. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ	15
6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	15
7. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ	15
7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА	15
7.1.1. Услови за уређење саобраћајне инфраструктуре.....	15
7.1.2. Услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре.....	16
7.1.3. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру	17
7.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА	17
7.2.1. Услови за уређење водне и комуналне инфраструктуре.....	17
7.2.2. Услови за изградњу водне и комуналне инфраструктуре.....	18
7.2.3. Услови за прикључење на водну и комуналну инфраструктуру	19
7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	19
7.3.1. Услови за уређење електроенергетске инфраструктуре	19
7.3.2. Услови за изградњу електроенергетске инфраструктуре	20
7.3.3. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру	24
7.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	25
7.4.1. Услови за уређење термоенергетске инфраструктуре	25
7.4.2. Услови за изградњу термоенергетске инфраструктуре	25
7.4.3. Услови за прикључење на термоенергетску инфраструктуру	28
7.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА (ЕК) ИНФРАСТРУКТУРА.....	28



7.5.1. Услови за уређење ЕК инфраструктуре	28
7.5.2. Услови за изградњу ЕК инфраструктуре.....	28
7.5.3. Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру.....	29
7.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	29
7.6.1. Зелене површине јавног коришћења	29
7.6.2. Зелене и слободне површине ограниченог коришћења.....	30
7.6.3. Општи услови озелењавања и формирања нових зелених површина.....	31
8. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ	
КУЛТУРНИХ ДОБАРА.....	32
8.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА	32
8.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА.....	33
9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	34
10. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И	
ЗДРАВЉА ЉУДИ.....	35
11. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЕЛЕМЕНТАРНИХ	
НЕПОГОДА, АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА	36
11.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА	36
11.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈЕ И ТЕХНИЧКО ТЕХНОЛОШКИХ	
УДЕСА.....	38
11.3. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД РАТНА ДЕЈСТВА/ОДБРАНА	38
12. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	
ЧИНЕ ПРИСТУПАЧИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ	39
13. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА	
ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ	
ДОЗВОЛЕ.....	39
II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	40
1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	40
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ КУЋА ЗА ОДМОР	41
3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ КОМПЛЕКСА КУЋА ЗА ОДМОР	45
3.1. Правила грађења за изградњу кућа за одмор у комплексу кућа за одмор	45
3.2. Правила грађења за коридор интерне саобраћајнице.....	49
3.3. Правила грађења за коридор пешачке стазе.....	49
3.4. Правила грађења за мини парк.....	49
3.5. Правила грађења за спортско-рекреативну површину.....	49
3.6. Правила грађења за површину за комунални објекат.....	50
4. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА.....	50
5. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ,	
ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И	
УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА	51
6. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА.....	51
7. ПРИМЕНА ПЛАНА	52

В) ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

Р.бр.	Назив графичког прилога	Размера
Назив графичког прилога постојећег стања		
1.	Граница Плана са постојећом детаљном наменом површина и објеката	1:1000
Назив графичког прилога планских решења		
2.	Границе Плана	1:1000
3.	Подела простора на карактеристичне целине и зоне са основном наменом површина	1:1000
4.	Планирана детаљна намена површина	1:1000
5.	Регулациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и грађевинске линије, са планом грађевинских парцела и смерницама за њихово спровођење	1:1000
6.	Саобраћајна инфраструктура и нивелациони план	1:1000
7.	Карактеристични профили јавних саобраћајних површина	1:100
8.	Водна и комунална инфраструктура	1:1000
9.	Енергетска и електронска комуникациона инфраструктура	1:1000



Списак табела

Табела 1: Биланс површина по целинама и зонама са приказом детаљне намене11

Табела 2: Списак координата новоодређених међних тачака12

Табела 3: Попис парцела за јавне и остале намене14

Табела 4: Минимална дозвољена хоризонтална растојања подземних гасовода од стамбених објеката, објеката у којима стално или повремено борави већи број људи (од ближе ивице цеви до темеља објекта)26

Табела 5: Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних гасовода $10 < MOP \leq 16 \text{ bar}$ и челичних и ПЕ гасовода $4 < MOP \leq 10 \text{ bar}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима26

Табела 6: Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода $MOP \leq 4 \text{ bar}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима26

Табела 7 : Минимална хоризонтална растојања подземних гасовода од надземне електро мреже и стубова далековода26

Табела 8: Минимална хоризонтална растојања МРС, МС и РС од стамбених објеката и објеката у којима стално или повремено борави већи број људи26

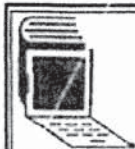
Табела 9: Минимална хоризонтална растојања МРС од осталих објеката27

Табела 10: Минимална дубина укопавања челичних и ПЕ гасовода, мерена од горње ивице цеви, код укрштања са другим објектима27



A) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА





5000187864940

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 08068313

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активан

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОСТОРНО И УРБАНИСТИЧКО
ПЛАНИРАЊЕ И ПРОЈЕКТОВАЊЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ
ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД

Скраћено пословно име

ЈР ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина

НОВИ САД

Место

НОВИ САД

Улица

Железничка

Број и слово

6/III

Спрат, број стана и слово

/ /

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта

zavurbvo@gmail.com

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања

16.02.1959

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности

7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подациПорески Идентификациони Број (ПИБ) **Подаци од значаја за правни промет
Текући рачуни**

Контакт подациИнтернет адреса **Подаци о статусу / оснивачком акту**Датум важећег статута Датум важећег оснивачког акта **Законски (статутарни) заступници****Физичка лица**

1.	Име	<input type="text" value="Предраг"/>	Презиме	<input type="text" value="Кнежевих"/>
	ЈМБГ	<input type="text" value="1611976820129"/>		
	Функција	<input type="text" value="Директор"/>		
	Ограничење супотписом	<input type="text" value="не постоји ограничење супотписом"/>		

Надзорни одбор**Председник надзорног одбора**Име Презиме ЈМБГ **Чланови надзорног одбора**1. Име Презиме ЈМБГ 2. Име Презиме ЈМБГ **Чланови / Сувласници**

Подаци о члануПословно име Регистарски /
Матични број **Подаци о капиталу****Новчани**износ датум
 износ датум
 Удео износ(%)**Подаци о члану**Пословно име Регистарски /
Матични број **Подаци о капиталу****Новчани**износ датум
 износ датум
 Удео износ(%)**Подаци о члану**Пословно име Регистарски /
Матични број **Подаци о капиталу****Новчани**износ датум

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

11.05.2017



износ(%)

Удео

0,200000000000

Подаци о члану

Пословно име

Регистарски /
Матични број

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

05.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

Подаци о члану

Пословно име

Регистарски /
Матични број

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

04.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

Подаци о члану

Пословно име

Регистарски /
Матични број

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

26.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

Подаци о члану

Пословно име

Opština Bač

Регистарски /
Матични број

08012814

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

12.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

Подаци о члану

Пословно име

Opština Veočin

Регистарски /
Матични број

08439940

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

26.04.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

Подаци о члану

Пословно име

Регистарски /
Матични број



Подаци о капиталу

Новчани

износ датум

износ датум

Удео износ(%)

Подаци о члану

Пословно име

Регистарски /
Матични број

Подаци о капиталу

Новчани

износ датум

износ датум

Удео износ(%)

Подаци о члану

Пословно име

Регистарски /
Матични број

Подаци о капиталу

Новчани

износ датум

износ датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

02.06.2017

Удео

износ(%)

0,200000000000

Подаци о члану

Пословно име Opština Vrbas

Регистарски /
Матични број 08285071

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

29.05.2017

Удео

износ(%)

0,200000000000

Подаци о члану

Пословно име Opština Žabalj

Регистарски /
Матични број 08157111

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

03.05.2017

Удео

износ(%)

0,200000000000

Подаци о члану

Пословно име Opština Indija

Регистарски /
Матични број 08027536

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

12.05.2017



износ(%)

Удео

0,200000000000

Подаци о члану

Пословно име

Opština Irig

Регистарски /
Матични број

08032165

Подаци о капиталу**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

12.04.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

Подаци о члану

Пословно име

Opština Kanjiža

Регистарски /
Матични број

08141231

Подаци о капиталу**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

26.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

Подаци о члану

Пословно име

Регистарски /
Матични број

Подаци о капиталу

Новчани

износ датум

износ датум

Удео износ(%)

Подаци о члану

Пословно име

Регистарски /
Матични број

Подаци о капиталу

Новчани

износ датум

износ датум

Удео износ(%)

Подаци о члану

Пословно име

Регистарски /
Матични број

Подаци о капиталу

Новчани

износ датум

износ датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

10.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000



Подаци о члану

Пословно име Општина Plandište

Регистарски /
Матични број 08057567

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

23.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

Подаци о члану

Пословно име Општина Apatin

Регистарски /
Матични број 08350957

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

06.09.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

Подаци о члану

Пословно име Општина Ada

Регистарски /
Матични број 08070636

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

31.08.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

Подаци о члану

Пословно име

Grad Kikinda

Регистарски /
Матични број

08176396

Подаци о капиталу**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

21.08.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

Подаци о члану

Пословно име

Opština Odžaci

Регистарски /
Матични број

08327700

Подаци о капиталу**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

18.09.2018

износ(%)

Удео

0,200000000000

Подаци о члану

Пословно име

Регистарски /
Матични број



Подаци о капиталу

Новчани

износ датум

износ датум

износ(%)
Удео

Подаци о члану

Пословно име

Регистарски /
Матични број

Подаци о капиталу

Новчани

износ датум

износ датум

износ(%)
Удео

Подаци о члану

Пословно име

Регистарски /
Матични број

Подаци о капиталу

Новчани

износ датум

Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	08.05.2017
Удео	износ(%) 0,200000000000

Основни капитал друштва

Новчани	
износ	датум
Уписан: 659.968,59 EUR, у противвредности од 40.021.353,26 RSD	
Уписан: 1.680.896,91 RSD	
Уписан: 240.128,13 RSD	
Уписан: 80.042,71 RSD	
Уписан: 80.042,71 RSD	
Уплаћен: 1.680.896,91 RSD	
Уплаћен: 240.128,13 RSD	
Уплаћен: 659.968,59 EUR, у противвредности од 40.021.353,26 RSD	30.06.2002
Уплаћен: 80.042,71 RSD	18.09.2018
Уплаћен: 80.042,71 RSD	17.07.2019

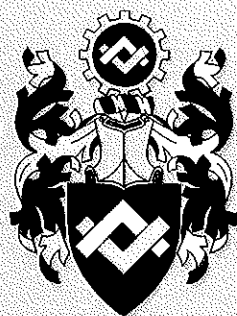
Забелешбе

1	Тип	-
	Датум	21.09.2005
	Текст	На основу Одлуке Скупштине АП Војводине од 27.06.2002. године

овај субјект уписа променио је облик и организује се као Јавно
предузеће за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање
ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINA, NOVI SAD.

Регистратор, Миладин Маглов





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Свјетлана М. Реко

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2709964135009

одговорни урбаниста

за руковођење изradом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце

200 0699 04



У Београду,
29. априла 2004. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.



БРОЈ: 1479/1
ДАНА: 28-06-2022

Знак: СМР
Веза: Е-2806

У складу са чланом 38. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/21) и члана 27. став 2 тачка 2) Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19)

Одговорни урбаниста на изради **Плана детаљне регулације за део подручја у оквиру зоне кућа за одмор у КО Велика Ремета, Свјетлана Реко, дипл.инж.арх.**, број лиценце 200 0699 04

ИЗЈАВЉУЈЕ

да је **нацрт овог планског документа, после стручне контроле, а пре јавног увида:**

- 1) припремљен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона,
- 2) припремљен и усклађен са извештајем о стручној контроли
- 3) усклађен са планским документима ширег подручја.

Одговорни урбаниста:
Број лиценце:

Свјетлана Реко, дипл.инж.арх.
200 0699 04

Печат:



Потпис:

Svetlana Reko

Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА



УВОД

На основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за део подручја у оквиру зоне кућа за одмор у КО Велика Ремета („Службени лист општина Срема“, број 31/21), приступило се изради Плана детаљне регулације за део подручја у оквиру зоне кућа за одмор у КО Велика Ремета (у даљем тексту: План). Саставни део Одлуке о изради Плана је Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације за део подручја у оквиру зоне кућа за одмор у КО Велика Ремета, које је донела Служба за имовинско правне послове и урбанизам Општинске управе општине Ириг, број 04-350-16/2021 од 29.07.2021. године.

Носилац израде Плана је Служба за имовинско правне послове и урбанизам Општинске управе општине Ириг. Обрађивач Плана је Јавно предузеће за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање „Завод за урбанизам Војводине“ Нови Сад, Железничка 6/III.

Циљ израде Плана је стварање планског основа за уређење и изградњу комплекса кућа за одмор и услова за изградњу кућа за одмор на појединачним парцелама. Планирање, коришћење и заштита простора у обухвату Плана засниваће се на принципима заштите животне средине и одрживог коришћења подручја, заштите природних ресурса и добара, биодиверзитета читавог подручја, заштите здравља људи.

На основу чл. 45а Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/21), након доношења Одлуке о изради Плана приступило се изради Материјала за рани јавни увид, ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, планираном претежном наменом површина и очекиваним ефектима планирања.

Материјал за рани јавни увид Плана изложен је у току раног јавног увида у периоду од 08.12.2021. до 22.01.2021. године. У току раног јавног увида предметног Плана није пристигла ни једна примедба.

Надлежним органима и организацијама упућени су захтеви за издавање услова и података за потребе израде Плана, на основу чега је израђен предметни Нацрт Плана.



ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.1. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације за део подручја у оквиру зоне кућа за одмор у КО Велика Ремета (у даљем тексту: План) представља Одлука о изради Плана детаљне регулације за део подручја у оквиру зоне кућа за одмор у КО Велика Ремета („Службени лист општина Срема“, број 31/21). Саставни део Одлуке о изради Плана је Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације за део подручја у оквиру зоне кућа за одмор у КО Велика Ремета, које је донела Служба за имовинско правне послове и урбанизам Општинске управе општине Ириг, број 04-350-16/2021 од 29.07.2021. године.

Садржина и начин израде Плана регулисани су Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/21) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19).

Правни оквир израде Плана чине следећи законски и подзаконски акти:

- Закон о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10-исправка, 14/16, 95/18-др. закон и 71/21);
- Закон о култури („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 13/16, 30/16-исправка, 6/20, 47/21 и 78/21);
- Закон о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11-др. закон, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон, 6/20 и 35/21-др. пропис);
- Закон о територијалној организацији Републике Србије („Службени гласник РС“, бр. 129/07, 18/16, 47/18 и 9/20-др. закон);
- Закон о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 18/10, 65/13, 15/15-УС, 96/15, 113/17-др. закон, 27/18-др. закон и 9/20-др. закон);
- Закон о поступку уписа у катастар непокретности и водова („Службени гласник РС“, број 41/18, 95/18, 31/19 и 15/20);
- Закон о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, бр. 129/07, 83/14-др. закон, 101/16-др. закон, 47/18 и 111/21-др. закон);
- Закон о јавним службама („Службени гласник РС“, бр. 42/91, 71/94, 79/05-др. закон и 83/14-др. закон);
- Закон о експропријацији („Службени гласник РС“, бр. 53/95, 23/01-СУС, „Службени лист СРЈ“, број 16/01-СУС и „Службени гласник РС“ број 20/09 и 55/13-УС);
- Закон о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС“, бр. 62/06, 65/08-др. закон, 41/09, 112/15, 80/17 и 95/18-др. закон);
- Закон о пољопривреди и руралном развоју („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 10/13-др. закон, 101/16, 67/21-др. закон и 114/21);
- Закон о сточарству („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 93/12 и 14/16);
- Закон о ветеринарству („Службени гласник РС“, бр. 91/05, 30/10, 93/12 и 17/19-др. закон);
- Закон о добробити животиња („Службени гласник РС“, број 41/09);
- Закон о дивљачи и ловству („Службени гласник РС“, број 18/10 и 95/18-др. закон);
- Закон о заштити и одрживом коришћењу рибљег фонда („Службени гласник РС“, број 128/14 и 95/18-др. закон);
- Закон о шумама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 89/15 и 95/18-др. закон);
- Закон о шумама („Службени гласник РС“ бр. 46/91, 83/92, 53/93-др. закон, 54/93, 60/93-исправка, 67/93-др. закон, 48/94-др. закон, 54/96, 101/05-др. закон, престао да важи осим одредби чл. 9. до 20.);
- Закон о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др. закон);



- Закон о водама („Службени гласник РС“, бр. 46/91, 53/93, 53/93-др. закон, 67/93-др. закон, 48/94-др. закон, 54/96, 101/05-др. закон, престао да важи осим одредаба чл. 81. до 96.);
- Закон о туризму („Службени гласник РС“, број 17/19);
- Закон о угоститељству („Службени гласник РС“, број 17/19);
- Закон о спорту („Службени гласник РС“, број 10/16);
- Закон о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, број 101/15, 95/18-др. закон и 40/21);
- Закон о путевима („Службени гласник РС“, број 41/18 и 95/18-др. закон);
- Закон о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13-УС, 55/14, 96/15-др. закон, 9/16-УС, 24/18, 41/18, 41/18-др. закон, 87/18, 23/19 и 128/20-др. закон);
- Закон о железници („Службени гласник РС“, број 41/18);
- Закон о безбедности у железничком саобраћају („Службени гласник РС“, број 41/18);
- Закон о интероперабилности железничког система („Службени гласник РС“, број 41/18, осим одредаба члана 11. ст. 6. и 7, члана 15. став 2, члана 17. став 19. тачка 1), члана 19. ст. 5. и 6, члана 20. став 2, члана 30. став 4. и члана 33. које се примењују од дана приступања Републике Србије Европској унији);
- Закона о превозу путника у друмском саобраћају („Службени гласник РС“, бр. 68/15, 41/18, 44/18-др. закон, 83/18, 31/19 и 9/20);
- Закон о енергетици („Службени гласник РС“, број 145/14, 95/18-др. закон и 40/21);
- Закон о енергетици („Службени гласник РС“, бр. 57/11, 80/11-исправка, 93/12 и 124/12, престао да важи осим одредаба члана 13. став 1. тачка б) и став 2. у делу који се односи на тачку б) и члан 14. став 2.);
- Закон о електронским комуникацијама („Службени гласник РС“, бр. 44/10, 60/13-УС, 62/14 и 95/18-др. закон);
- Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09-др. закон, 43/11-УС, 14/16, 76/18 и 95/18-др. закон);
- Закон о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 25/15);
- Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10);
- Закон о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09);
- Закон о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21-др. закон);
- Закон о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 96/21);
- Закон о заштити земљишта („Службени гласник РС“, број 112/15)
- Закон о здравственој заштити („Службени гласник РС“, бр. 25/19, осим одредбе члана 115. став 1. тачка 2) овог закона, која се примењује истеком 36 месеци од дана ступања на снагу овог закона);
- Закон о заштити од нејонизујућих зрачења („Службени гласник РС“, број 36/09);
- Закон о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18-др. закон);
- Закон о биоцидним производима („Службени гласник РС“, бр. 109/21);
- Закон о хемикалијама („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 92/11, 93/12 и 25/15);
- Закон о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника („Службени гласник РС“, број 104/09),
- Закон о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС“ бр. 44/77, 45/85 и 18/89 и „Службени гласник РС“, бр. 53/93, 67/93, 48/94, 101/05 -др закон и 54/15 - др. закон; престао да важи у делу којим се уређује област запаљивих и горивних течности и запаљивих гасова);
- Закон о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“, број 87/18);
- Закон о транспорту опасне робе („Службени гласник РС“, бр. 104/16, 83/18, 95/18-др. закон и 10/19-др. закон);
- Закон о одбрани („Службени гласник РС“, бр. 116/07, 88/09, 88/09-др. закон, 104/09-др. закон, 10/15 и 36/18);
- Закон о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18-др. закон);



- Закон о одбрани од града („Службени гласник РС“, број 54/15);
- Уредба о категоризацији државних путева („Службени гласник РС“, бр. 105/13, 119/13 и 93/15);
- Уредба о класификацији вода („Службени гласник СРС“, број 5/68);
- Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник СРС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);
- Уредба о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, број 102/10);
- Уредба о режимима заштите („Службени гласник РС“, број 31/12);
- Уредба о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врсте ограничења која се могу увести у заштитним зонама („Службени гласник РС“, број 34/13) и др.

1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Услови и смернице од значаја за израду Плана дати су Просторним планом општине Ириг, „Службени лист општина Срема“, бр. 31/21 и 38/21 (у даљем тексту: Просторни план).

Према Просторном плану посматрано подручје се налази у зони кућа за одмор и то већим делом у зони кућа за одмор „4“ (на локацији 5₆) и мањим делом у зони кућа за одмор „2“ (на локацији 5₇) која се налази у граници подручја посебне намене Националног парка „Фрушка гора“.

Северним делом планског подручја пролази општински пут („вински пут“, као терцијарни туристички правац) и дистрибутивни гасовод (са заштитним појасом гасовода) за насеље Велика Ремета, а преко дела посматраног подручја прелази електроенергетски вод 20 kV и 110 kV (са заштитним појасом далековода).

Посматрано подручје се налази у:

- Подручју од међународног значаја за птице (ИРА);
- Подручју од међународног значаја за птице (РВА) и
- Одабраном подручју од међународног значаја за дневне лептире (РВА).

Према Рефералној карти 4 „Карта спровођења“ за посматрано подручје прописана је обавезна израда плана детаљне регулације.

У текстуалном делу Просторног плана, у поглављу „V Имплементација“, под тачком „1. Смернице за спровођење Плана“, под подтачком „1.2. Смернице за израду планова детаљне регулације“, дата је подподтачка „1.2.2. Смернице за израду плана детаљне регулације за зону кућа за одмор“:

„За потребе дефинисања регулације јавних површина (приступног пута, потока и сл.), дефинисања површина компатибилних намена у оквиру зоне кућа за одмор, начина обезбеђења приступа грађевинској парцели, односно грађевинском комплексу, дефинисања начина опремања туристичком и другом инфраструктуром, дефинисања додатних мера за заштиту подручја, као и за потребе изградње објеката компатибилних намена, организовање нових садржаја или повећања постојећих капацитета, неопходна је израда плана детаљне регулације, према смерницама из Плана и у складу са условима прибављеним од надлежних завода за заштиту, од надлежних органа и других организација у чијој је надлежности издавање услова.

Израдом плана обезбедити услове за изградњу објеката за одмор и повремено становање (кућа за одмор). Минимална величина грађевинске парцеле намењене изградњи куће за одмор је 1000 m², а минимална ширина парцеле је 15 m.“



Компатибилни садржаји, који се могу формирати у оквиру дефинисаних викенд зона кроз израду плана детаљне регулације су: винарије и туристичко-рекреативни комплекс (садржаји у функцији угоститељства, рекреације и активног туризма - излетнички, спортско-рекреативни, едукативни).

Увођењем нових садржаја у зону кућа за одмор не сме се нарушити примарна намена „зона кућа за одмор“. У зонама кућа за одмор израдом планског докумената дефинисати коридоре јавних саобраћајних површина, минималне ширине од 8 m, у оквиру којих дефинисати начин инфраструктурног опремања за потребе планираних садржаја.

При изради плана детаљне регулације обавезна је примена свих мера заштите дефинисаних Планом. Обавезно је извести примењена геолошка истраживања (инжењерскогеолошка-геотехничка и хидрогеолошка истраживања геолошке средине за потребе пројектовања и изградње објеката, заштите животне средине и природних добара и објеката геонаслеђа, санације и рекултивације терена), ради дефинисања инжењерскогеолошких-геотехничких услова изградње и/или санације, као и других карактеристика геолошке средине.“

„Максимална спратност главних објеката је П+1+Пк (приземље + један спрат + поткровље). Изградња подрумских, сутеренских етажа је дозвољена само ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. При планирању објеката водити рачуна да се максимално испоштује конфигурација терена тј., пад терена треба да прати и каскадна изградња објеката. Препоручује се изградња кровова са косим кровним равнима које прате пад терена, али дозвољена је и изградња равних зелених кровова. Обезбедити минимално 40% слободних зелених површина.

За паркирање возила за сопствене потребе (за запослене и кориснике услуге) мора се, у складу са потребама, обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и друга очекивана возила у оквиру комплекса.“

2. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

2.1. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА (СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА)

Предметна локација се налази у КО Велика Ремета.

Границом обухвата Плана су обухваћене следеће целе катастарске парцеле бр: 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298/1, 298/2, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305/1, 305/2, 306, 307, 309, 310, 311/1, 311/2, 312, 313, 314, 316, 317, 318, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563 и 564, као и делови катастарских парцела бр.: 1200, 1208, 1209 и 1210.

Површина локације обухваћене Планом износи око 9,08 ha.

2.2. ОПИС ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Опис границе грађевинског подручја и попис катастарски парцела је идентичан опису обухвата Плана.



3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Природни услови

Насеље Велика Ремета и подручје обухвата Плана се налази у североисточном делу општине Ириг, на јужним падинама Фрушке горе. Простире се на надморској висини од 240 – 290 m и представља једно од највиших насеља на Фрушкој гори. У погледу рељефа, простор обухваћен Планом налази се на сремској лесној заравни и представља подручје интензивног спирања и јаружања.

Шире посматрано, геолошку грађу терена чини слојевита и неравномерна стенска маса, како у погледу састава тако и у погледу испуцалости и осталих инжењерскогеолошких својстава, са израженим процесом клижења и јаружања, спирања и бујица. У погледу геомеханичких карактеристика терена заступљени су комплекси састављени од чврстих до веома чврстих седиментних стена, средње до мале деформисаности, претежно везане кластичне стене. У погледу литолошког састава заступљен је флиш и флишолики стенски комплекс представљен пешчарима, алевролитима, глинцима, лапорцима, конгломератима, лапоровитим кречњаком.

Начин коришћења простора

Подручје обухваћено Планом налази се на грађевинском земљишту, највећим делом на грађевинском земљишту изван грађевинског подручја насеља – зона кућа за одмор (већим делом у локацији 5.6., мањим делом у локацији 5.7.), а малим западним делом је на грађевинском земљишту у грађевинском подручју насеља Велика Ремета.

Подручје обухвата Плана се налази источно од насеља Велика Ремета, одмах уз Национални парк „Фрушка гора, са његове јужне стране. Најдоминантнија намена у постојећем стању је зона кућа за одмор. На посматраном подручју има изграђених објеката високоградње, делом у југоисточном делу подручја обухвата Плана (са кућама за одмор и помоћним објектима) и по један објекат у северозападном и североисточном делу обухвата Плана.

У северном делу посматраног подручја је коридор општинског пута чија траса залази и у насеље Велика Ремета. Јужним делом подручја обухвата Плана, од северозапада ка југу, а затим ка североистоку, пружа се приступна саобраћајница у зони кућа за одмор.

Већи део посматраног подручја је обрастао самониклим травама, шибљем и растињем.

Саобраћајна инфраструктура

Саобраћајни приступ друмским путем подручју обухвата Плана омогућен је преко главне и приступне насељске саобраћајнице насеља Велика Ремета, које се налазе са западне стране планског подручја. Веза са ширим окружењем и државном путном мрежом обезбеђује се општинским путем са северне стране. Југозападним и југоисточним делом планског подручја пружа се приступна саобраћајница у зони кућа за одмор, која представља продужетак приступне насељске саобраћајнице.

Експлоатационо стање саобраћајница није на задовољавајућем нивоу. Општински пут са ширином коловоза од око 3,5 m захтева реконструкцију и употпуњавање садржаја попречног профила у зависности од просторних могућности (ширина коридора је око 8,0 m). Коловоз приступне саобраћајнице је од пошљунчаног и земљаног застора, што захтева изградњу од савремених конструкција (асфалт, бетон), као и решавање површинског одвођења атмосферских вода.

Постојеће стање представља добру основу за реализацију свих планираних садржаја, уз неопходне захтеве у смислу изградње саобраћајне инфраструктуре.



Водна и комунална инфраструктура

Насеље Велика Ремета нема организовано јавно водоснабдевање, већ се то одвија индивидуално путем бунара бушених на парцелама корисника. Канализациона мрежа у насељу такође не постоји, већ се отпадне воде прикупљају септичким јамама.

Електроенергетска инфраструктура. Снабдевање електричном енергијом корисника планског подручја обезбеђено је из ТС 110/20 kV „Рума 1“ преко 20 kV извода „Мали Радинци“. У обухвату Плана се налази 20 kV и 0,4 kV мрежа дистрибутивног система електричне енергије и 20/0,4 kV трафостаница, преко којих је обезбеђено снабдевање електричном енергијом постојећих корисника. Средњенапонска електродистрибутивна 20 kV мрежа је изграђена као надземна са Al-Ce проводницима на бетонским и гвоздено-решеткастим стубовима и као подземна са средњенапонским кабловским водовима. Нисконапонска електродистрибутивна мрежа је изграђена као надземна са Al-Ce проводницима или СКС (самоносиви кабловски сноп) на бетонским и гвоздено-решеткастим стубовима и као подземна са нисконапонским 1 kV кабловским водовима.

За планиране садржаје потребно је обезбедити одговарајућу електроенергетску инфраструктуру (средњенапонску и нисконапонску мрежу и објекат трафостанице).

Преко дела обухвата Плана прелази надземни вод 110 kV бр.124/1 ТС Нови Сад 1 - ТС Рума 1, који ће представљати ограничење за изградњу објеката испод и у близини надземног вода.

Термоенергетска инфраструктура

На простору обухвата Плана постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа, притиска до 4 bar, од ПЕ цеви положене у коридору главне насељске саобраћајнице и дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви (ПЕ), притиска од 4 bar до 10 bar, у коридору општинског пута, за снабдевање гасом насеља Велика Ремета.

Електронска комуникациона инфраструктура. На простору обухвата Плана постоји електронска комуникациона инфраструктура, изграђена надземно и подземно у коридорима саобраћајница за потребе постојећих корисника простора. За нове кориснике потребно је обезбедити широкопојасну мрежу за потребе обезбеђења мултимедијалних сервиса.

ПЛАНСКИ ДЕО

У складу са Законом о планирању и изградњи саставни део овог Плана су:

- правила уређења;
- правила грађења и
- графички део.

I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

За потребе спровођења и разраде планских опредељења дефинисаних Просторним планом општине Ириг, као и за потребе стратегије развоја овог дела општине Ириг за подручје обухвата Плана утврђују се правила уређења којим се дефинише: концепција уређења карактеристичних целина и карактеристичних зона одређених Планом; планирана основна и детаљна намена површина; регулационе линије јавних саобраћајних површина, правци и коридори за јавну и осталу саобраћајну, водну, комуналну, енергетску и електронску комуникациону инфраструктуру; услови за уређење јавних и осталих зелених површина као и услови и мере заштите. Реализацијом планираних садржаја, а уз придржавање мера заштите животне средине, живота и здравља људи, очекује се подстицање одрживог и стабилног економског развоја овог дела Општине.

1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА

На основу валоризације постојећег стања: природних и створених услова, просторно-планске документације, специфичности овог и контактеног дела грађевинског земљишта (зоне кућа за одмор и насеља Велика Ремета) и шумског земљишта (Националног парка „Фрушка гора“), за подручје обухвата Плана утврђује се концепција уређења.

Сагледавањем затеченог стања и уз уважавање програмског задатка од Инвеститора и Носиоца израде Плана, а на основу добијених услова и података од институција у чијој је надлежности њихово издавање, дефинисане су јавне и остале површине на грађевинском земљишту у подручју обухвата Плана, као и неопходни инфраструктурни капацитети (потреба проширења постојећих капацитета односно, потреба за дефинисањем нових коридора и изградњом нових инфраструктурних капацитета).

Концепција уређења овог дела грађевинског земљишта изван грађевинског подручја насеља – дела зоне кућа за одмор у КО Велика Ремета у целости је ослоњена на постојећу јавну саобраћајну матрицу. Просторни распоред и правац пружања постојећих саобраћајних коридора је задржан уз дефинисање услова за њихово проширење, уређење и изградњу.

Уз дефинисану саобраћајну матрицу наслања се постојећа зона кућа за одмор, а Планом се дефинише и зона комплекса кућа за одмор.

У зони кућа за одмор дају се услови за изградњу кућа за одмор и њима пратећих, помоћних објеката.

Комплекс кућа за одмор представља грађевински комплекс који ће се састојати од више повезаних самосталних функционалних целина, односно грађевинских парцела различите намене. Преовлађујућа намена су површине намењене изградњи кућа за одмор, а остале површине су намењене заједничком коришћењу корисника унутар наведеног комплекса. У комплексу кућа за одмор дефинишу се услови за образовање грађевинских парцела за:

- потребе изградње планираних кућа за одмор и њима пратећих, помоћних објеката,
- просторе намењене заједничком коришћењу унутар комплекса:
 - коридор интерне саобраћајнице;



- коридор пешачке стазе;
- мини парк;
- спортско-рекреативна површина;
- као и површина за комунални објекат.

2. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ ИЛИ ЗОНЕ

Простор у обухвату Плана подељен је на **две карактеристичне целине:**

- површине за јавне намене и
- површине за остале намене.

У односу на претежну намену, урбанистичке и друге показатеље издвојене су **четири карактеристичне зоне:**

- зона јавних саобраћајних површина,
- зона потока,
- зона кућа за одмор,
- зона комплекса кућа за одмор.

Површине за јавне намене чини зона јавних саобраћајних површина и зона потока.

У оквиру зоне јавних саобраћајних површина дефинисана су три коридора јавних саобраћајних површина:

- коридор општинског пута,
- коридор главне насељске саобраћајнице;
- коридор приступне саобраћајнице.

У оквиру зоне потока дефинисан је коридор потока.

Површине за остале намене чини зона кућа за одмор и зона комплекса кућа за одмор.

У зони кућа за одмор је планирана површина за изградњу кућа за одмор.

У зони комплекса кућа за одмор дефинисани су:

- површина за изградњу кућа за одмор у комплексу кућа за одмор,
- коридор интерне саобраћајнице,
- коридор пешачке стазе,
- мини парк,
- спортско-рекреативна површина и
- површина за комунални објекат.

3. ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА

Детаљна намена површина је дефинисана по зонама и основним наменама и приказана је на графичком приказу „4. Планирана детаљна намена површина“.

3.1. ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА

За све планиране намене у подручју обухвата Плана важи директна примена Плана, а према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите и
- општим правилима грађења.



3.1.1. Зона јавних саобраћајних површина

Зону јавних саобраћајних површина чине три коридора: коридор општинског пута, коридор главне насељске саобраћајнице и коридор приступне саобраћајнице.

Ови коридори су део површине за јавне намене у којим је утврђена (или се Планом утврђује) регулација и нивелација саобраћајних површина, водоводне, канализационе, енергетске и телекомуникационе инфраструктуре и површине намењене за подизање зелених површина уз јавне саобраћајнице. Планом се дају услови за полагање, паралелно вођење и укрштање за исте и различите инфраструктурне инсталације, услови прикључења на инсталације као и услови за полагање инсталација у односу на дрвеће и шибље. У наведеним коридорима се дају и услови за прикључење грађевинских парцела на јавне саобраћајне површине унутар њих.

Регулација коридора општинског пута у обухвату Плана се у већем делу задржава осим минималних проширења у северном и северозападном делу посматраног подручја. У овом коридору дају се услови за реконструкцију и доградњу постојећег коловоза општинског пута и услови за уређење зелених површина уз ову саобраћајну површину.

Постојећа регулација коридора главне насељске саобраћајнице-трасе општинског пута кроз насеље се задржава у постојећем стању у обухвату Плана. У овом коридору дају се такође услови за реконструкцију и доградњу постојећег коловоза главне насељске саобраћајнице-трасе општинског пута кроз насеље, као и услови за уређење зелених површина уз ову саобраћајну површину.

Планом се дефинише проширење коридора приступне саобраћајнице и услови за реконструкцију и доградњу постојећег коловоза приступне саобраћајнице. Осим услова за прикључење грађевинских парцела на приступну саобраћајницу дају се услови и за прикључење интерне саобраћајнице на њу за потребе приступа корисника комплексу кућа за одмор.

3.1.2. Зона потока

Планом се задржава део коридор потока са условима за уређење и изградњу у оквиру коридора и условима за уређење и изградњу на осталом земљишту у односу на поток.

Поток ће и у наредном периоду бити реципијент за прихватање и одвођење свих сувишних вода са овог простора. Планским решењима треба омогућити боље услове за прихватање атмосферских вода, реконструкцијом и уређењем корита, уз обезбеђивање потребне ширине и коте дна потока, нагиба косина и коте високих вода. Воде које се уливају у поток својим степеном пречишћености и режимом упуштања морају да задовоље све важеће законске норме.

3.1.3. Зона кућа за одмор

Зона кућа за одмор намењена је изградњи кућа за одмор на појединачним грађевинским парцелама и њима пратећих помоћних објеката.

3.1.4. Зона комплекса кућа за одмор

На посматраном подручју планирана је изградња једног грађевинског комплекса – комплекса кућа за одмор. Преовлађујућа намена унутар комплекса су површине, грађевинске парцеле намењене изградњи кућа за одмор. Остале површине су намењене заједничком коришћењу корисника унутар наведеног комплекса као самосталне повезане функционалне целине, грађевинске парцеле различитих намена: коридори интерних саобраћајница, коридори пешачких стаза, мини парк, спортско-рекреативна површина као и површина за комунални објекат.



Планирано је ограђивање целог комплекса кућа за одмор са дефинисањем улазних капија и контролисаног улаза/излаза у/из комплекса. Преко коридора интерних саобраћајница обезбеђује се приступ свим планираним садржајима унутра комплекса. У наведеним коридорима планирано је полагање неопходне водоводне, канализационе, енергетске и електронске комуникационе инфраструктуре. Планиран је и мини парк и спортско-рекреативна површина за потребе обезбеђивања услова за дружење и заједничко квалитетније провођење слободног времена будућих корисника на посматраном подручју.

3.2. БИЛАНС ПОВРШИНА

У табели 1. дат је биланс планиране детаљне намене земљишта по целинама и зонама из Плана на основу читавања са графичких прилога.

Табела 1: Биланс површина по целинама и зонама са приказом детаљне намене

Подела подручја обухвата Плана на целине и зоне са детаљном наменом површина		Површина			
		ha	ar	m ²	%
I	Површине јавне намене	-	80	99	8,92
1.	Зона јавних саобраћајних коридора	-	79	11	8,71
	Коридор општинског пута:	-	26	51	2,92
	- општински пут	-	17	55	
	- зелене површине уз јавну саобраћајницу (општински пут)	-	8	82	
	- колски прилази парцели	-	-	14	
	Коридор главне насељске саобраћајнице:	-	11	35	1,25
	- главна насељска саобраћајница	-	5	54	
	- зелене површине уз јавну саобраћајницу (главну насељску саобраћајницу)	-	5	06	
	- колски прилази парцели	-	-	75	
	Коридор приступне саобраћајнице у зони кућа за одмор:	-	41	25	4,54
	- приступна саобраћајница у зони кућа за одмор	-	22	10	
	- зелене површине уз јавну саобраћајницу (приступну саобраћајницу у зони кућа за одмор)	-	18	31	
	- колски прилази парцели	-	-	84	
2.	Зона потока	-	1	88	0,21
	Коридор потока:	-	1	88	0,21
	- поток	-	1	00	
	- зелена површина уз поток	-	-	88	
II	Површине за остале намене	8	26	63	91,01
1.	Зона кућа за одмор	2	98	77	32,89
	Површине за изградњу кућа за одмор	2	98	77	32,89
2.	Зона комплекса кућа за одмор	5	27	86	58,12
	Површине за изградњу кућа за одмор у комплексу кућа за одмор	4	08	23	44,94
	Коридор интерне саобраћајнице:		75	56	8,31
	- интерна саобраћајница		37	36	
	- пешачка стаза		1	10	
	- колски прилази парцели		5	12	
	- зелене површине уз интерну саобраћајницу		31	98	
	Коридор пешачке стазе:		17	16	1,89
	- пешачка стаза		5	23	
	- зелене површине уз пешачку стазу		11	93	
	Мини парк		5	92	0,65
	Спортско-рекреативна површина		21	00	2,31
	Површина за комунални објекат	-	-	24	0,02
Σ	Укупна површина подручја обухвата Плана	9	08	28	100,00



4. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

У складу са планским решењем и прописима о експропријацији земљишта, земљишту јавних намена припадају следеће новоформиране парцеле, које обухватају целе и делове катастарских парцела:

- **I** грађевинска парцела за општински пут: део катастарске парцеле број 1208,
- **II** грађевинска парцела за главну насељску саобраћајницу – траса општинског пута кроз насеље: део катастарске парцеле број 1208,
- **III** грађевинска парцела за приступну саобраћајницу у зони кућа за одмор: цела катастарска парцела 560, као и делови катастарских парцела бр.: 1209, 1210, 292, 298/2, 299, 300, 301, 302, 304, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 561, 562, 563 и 564,

све у КО Велика Ремета.

5. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ

5.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом регулације су дефинисане постојеће и новоодређене међне тачке за формирање:

- парцела површина јавне намене: општински пут, главна насељска саобраћајница и приступна саобраћајница,
- као и парцела остале намене (у комплексу кућа за одмор): интерне саобраћајнице, пешачке стазе, мини парк, спортско-рекреативна површина и парцела на површинама за изградњу кућа за одмор.

Табела 2: Списак координата новоодређених међних тачака

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
1	7416013.47	5000840.62	67	7416274.72	5000564.90
2	7415997.90	5000846.42	68	7416249.10	5000545.45
3	7415989.20	5000848.05	69	7416246.42	5000543.26
4	7415979.08	5000848.08	70	7416222.81	5000524.41
5	7415955.09	5000827.60	71	7416157.35	5000539.73
6	7415954.24	5000807.87	72	7416186.39	5000556.82
7	7415892.38	5000745.38	73	7416192.26	5000565.44
8	7415955.99	5000746.19	74	7416189.46	5000570.28
9	7415955.99	5000747.73	75	7416185.51	5000577.07
10	7415955.77	5000761.72	76	7416182.82	5000575.51
11	7415964.31	5000762.08	77	7416174.30	5000584.02
12	7416002.66	5000785.33	78	7416174.52	5000595.94
12	7416012.86	5000777.06	79	7416158.86	5000594.11
14	7415998.16	5000773.25	80	7416163.24	5000615.21
15	7416006.99	5000770.51	81	7416130.74	5000617.68
16	7416037.78	5000792.55	82	7416134.59	5000622.28
17	7416040.78	5000803.53	83	7416107.26	5000641.89
18	7416059.06	5000800.44	84	7416130.74	5000672.11
19	7416050.19	5000792.85	85	7416145.09	5000646.52
20	7416023.84	5000773.65	86	7416149.12	5000639.61
21	7416034.39	5000764.92	87	7416146.77	5000716.16
22	7416051.30	5000750.83	88	7416150.20	5000710.13
23	7416094.56	5000741.38	89	7416167.88	5000695.35
24	7416078.60	5000723.56	90	7416161.66	5000689.93
25	7416073.26	5000717.59	91	7416176.09	5000664.53
26	7416045.43	5000745.38	92	7416180.68	5000676.93



Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
27	7416019.95	5000766.48	93	7416197.10	5000653.22
28	7416032.63	5000746.25	94	7416187.36	5000644.70
29	7416007.58	5000719.72	95	7416205.20	5000613.37
30	7416030.20	5000716.13	96	7416200.06	5000644.82
31	7416040.69	5000704.38	97	7416215.81	5000613.73
32	7416050.60	5000696.79	98	7416211.04	5000603.12
33	7416058.78	5000690.50	99	7416216.89	5000602.59
34	7416114.82	5000702.57	100	7416214.84	5000584.53
35	7416099.32	5000688.63	101	7416217.84	5000582.55
36	7416081.77	5000672.84	102	7416233.38	5000565.98
37	7416039.09	5000635.62	103	7416219.61	5000602.35
38	7416050.48	5000651.30	104	7416251.35	5000599.50
39	7416071.97	5000667.22	105	7416267.60	5000591.80
40	7416084.64	5000651.74	106	7416279.51	5000591.91
41	7416061.12	5000622.81	107	7416301.94	5000622.85
42	7415999.08	5000647.47	108	7416276.92	5000605.23
43	7416008.66	5000641.08	109	7416270.44	5000605.82
44	7416016.70	5000638.11	110	7416245.33	5000608.07
45	7416036.01	5000628.21	111	7416291.75	5000647.90
46	7416050.85	5000619.55	112	7416264.08	5000636.15
47	7416100.22	5000632.70	113	7416233.25	5000629.74
48	7416104.98	5000628.73	114	7416257.23	5000651.79
49	7416129.77	5000608.02	115	7416281.14	5000672.76
50	7416110.09	5000583.80	116	7416253.57	5000663.21
51	7416103.29	5000574.69	117	7416233.73	5000678.14
52	7416154.33	5000587.50	118	7416241.59	5000682.90
53	7416134.50	5000563.10	119	7416264.25	5000705.45
54	7416174.87	5000572.71	120	7416237.71	5000689.29
55	7416179.32	5000561.95	121	7416227.33	5000686.89
56	7416151.87	5000545.82	122	7416219.47	5000703.86
57	7416142.38	5000538.37	123	7416215.68	5000710.07
58	7416174.62	5000507.80	124	7416201.45	5000718.65
59	7416190.87	5000492.49	125	7416221.48	5000715.90
60	7416205.01	5000477.44	126	7416249.89	5000733.22
61	7416201.51	5000500.00	127	7416341.29	5000603.58
62	7416255.93	5000540.69	128	7415912.26	5000727.88
63	7416287.66	5000564.63	129	7415911.99	5000725.85
64	7416316.52	5000587.05	130	7415920.22	5000724.12
65	7416313.39	5000594.74	131	7415922.21	5000725.07
66	7416285.99	5000573.60	132	7415921.86	5000726.79

5.2. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Планом парцелације се образују парцеле површина јавне намене:

- општински пут,
 - главна насељска саобраћајница,
 - приступна саобраћајница,
- као и парцеле остале намене у зони комплекса кућа за одмор:
- интерне саобраћајнице,
 - пешачке стазе,
 - мини парк,
 - спортско-рекреативна површина,
 - парцеле за изградњу кућа за одмор.



Табела 3: Попис парцела за јавне и остале намене

Површине јавне намене	Намена	Парцеле			
		целе	делови	ознака	
	општински пут	-	1208	(I)	
	главна насељска саобраћајница	-	1208	(II)	
	приступна саобраћајница	560	1209, 1210, 292, 298/2, 299, 300, 301, 302, 304, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 561, 562, 563, 564	(III)	
Површине остале намене	Намена	Парцеле			
		целе	делови	ознаке	
	интерне саобраћајнице	-	307, 309, 312, 313, 314	(1)	
			304, 305/1, 305/2, 306, 307	(2)	
			292, 298/2, 299	(3)	
	пешачке стазе	-	298/2	(4)	
			307, 312	(5)	
			310, 312	(6)	
	мини парк	-	310	(7)	
	спортско-рекреативна површина	303	304, 305/1	(8)	
	површина за комунални објекат	-	314	(9)	
	парцеле за изградњу кућа за одмор			314	(A1)
				310, 312	(A2)
				314	(A3)
				314	(A4)
				312, 313	(A5)
				309, 310, 312	(B1)
				307, 309, 312	(B2)
				307, 312	(B3)
				307	(B4)
				307	(B5)
				305/1, 307	(B6)
				305/1, 307	(B7)
				305/1	(B8)
				305/1, 306	(C1)
				305/2	(C2)
				305/1, 305/2	(C3)
				305/1	(C4)
				304, 305/1	(C5)
				292, 298/1, 299, 300	(D1)
				292, 298/1, 299, 300	(D2)
				298/2	(D3)
298/2				(D4)	
298/2				(D5)	
298/2				(D6)	
298/2				(D7)	
292, 298/2, 299				(D8)	
292, 298/2, 299				(D9)	
292, 298/2, 299	(D10)				
292	(E1)				
292	(E2)				
292, 298/2, 299	(E3)				
298/2	(E4)				
292, 298/2, 299	(E5)				
292	(E6)				
292	(E7)				
292	(E8)				
292	(E9)				
293	(F1)				
293	(F2)				



5.3. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Планом нивелације је задржано постојеће стање на површинама јавне намене (општински пут, главна насељска саобраћајница и приступна саобраћајница), док су за површине остале намене намењене јавном коришћењу унутар комплекса (интерне саобраћајнице) дати следећи нивелациони елементи: коте прелома нивелете саобраћајница и нагиби нивелете саобраћајница.

6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Урбанистички и други услови за уређење и изградњу:

- јавних саобраћајних коридора (коридора општинског пута, коридора главне насељске саобраћајнице - траса општинског пута и коридора приступне саобраћајнице у зони кућа за одмор) и
 - коридора потока,
- дају се у оквиру тачке „7. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре са условима за прикључење и условима за уређење зелених и слободних површина“. Положај саобраћајних површина дефинисан је графичким прилогом „Саобраћајна инфраструктура и нивелациони план“.

7. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ

7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

7.1.1. Услови за уређење саобраћајне инфраструктуре

Простор предвиђен за урбанистичку разраду је већим делом грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља Велика Ремета, а мањим делом грађевинско земљиште – грађевинско подручје насеља Велика Ремета.

Положај простора у односу на саобраћајну мрежу насеља Велика Ремета, веза са ширим окружењем и државном путном мрежом даје овом простору повољне услове за даљи развој.

Саобраћајно решење је конципирано тако да омогући квалитетну приступачност свим садржајима у обухвату Плана, планираном комплексу кућа за одмор као и осталим појединачним парцелама намењеним за изградњу кућа за одмор. Саобраћајни прикључци - колски прилази појединачним парцелама, као и прикључење интерних саобраћајница комплекса кућа за одмор на главну насељску и приступне саобраћајнице, морају се изградити са свим неопходним елементима који ће омогућити безбедно и неометано прикључење, без утицаја на безбедност и проточност саобраћајних токова.

Унутар јавних саобраћајних површина нису планиране посебне површине за немоторна кретања (пешачка и бицикличка).

Општински пут, који се пружа северним делом планског подручја, задржава регулацију са минималном корекцијом на рачун катастарске парцеле број 311/1. Задржава се и регулација главне насељске саобраћајнице. Планом се дефинише нова регулација приступних саобраћајница, као и саобраћајно решење унутар комплекса кућа за одмор са дефинисаним колским и пешачким површинама.



7.1.2. Услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре

Општи услов за изградњу/реконструкцију саобраћајне инфраструктуре је израда Идејних пројеката и пројеката за грађевинску дозволу за све саобраћајне капацитете уз придржавање одредби:

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18);
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13-УС, 55/14, 96/15-др. закон и 9/16-УС, 24/18, 41/18, 87/18, 23/19 и 128/20-др. закон);
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11);
- Техничких прописа из области путног инжењеринга;
- SRPS-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

Општински пут

За потребе заштите пута и саобраћаја на њему дефинисани су заштитни појасеви:

- заштитни појас је ширине **5 m** са обе стране пута, рачунајући од крајње тачке земљишног појаса на спољну страну;
- појас контролисане изградње је површина од границе заштитног појаса пута са спољне стране у ширини од **5 m**.

Општински пут са следећим програмско-пројектним елементима:

- постојећа ширина коридора ($\sim 7,0-16,0$ m), планирана ширина у обухвату Плана је мин. 8,0 m;
- коловоз ширине 5,5 m тј. (2 x 2,5 m саобраћајне траке + 2 x 0,25 m ивичне траке/ ивичњаци);
- рачунска брзина $V_{rac} = 50$ km/h;
- носивост коловоза за средње тежак саобраћај (оптерећење мин. 60 kN по осовини);
- једнострани нагиб коловоза (максимално 2,5%);
- укрштање са категорисаном путном мрежом - површинске раскрснице;
- паркирање у оквиру коридора није дозвољено.

Главна насељска саобраћајница (траса општинског пута кроз насеље)

У коридору главне насељске саобраћајнице придржавати се следећих пројектних елемената:

- задржава се постојећа регулација главне насељске саобраћајнице;
- коловоз има ширину 5,5 m (2 x 2,5 m саобраћајне траке + 2 x 0,25 m ивичне траке/ ивичњаци);
- носивост коловозне конструкције је за средње тежак саобраћај (мин. оптерећење 60 kN по осовини);
- нагиб коловоза је једностран (максимално 2,5%);
- паркинг површине у оквиру коридора главне насељске саобраћајнице, а у обухвату Плана, нису предвиђене;
- прикључак интерне саобраћајнице комплекса кућа за одмор на главну насељску саобраћајницу извести са радијусима прикључења у складу са меродавним возилом и уз обезбеђење потребне прегледности у зони раскрснице.

Приступне саобраћајнице викенд зони

- уводи се нова регулација приступних саобраћајница од мин. 8,0 m;
- планиран је коловоз од ширине мин. 5,0 m за двосмерно кретање возила (2 x 2,25 m саобраћајне траке + 2 x 0,25 m ивичне траке/ ивичњаци);
- носивост коловозне конструкције је за средњи или лак саобраћај (мин. оптерећење 60 kN по осовини);
- нагиб коловоза је једностран (максимално 2,5%);
- паркирање није предвиђено у коридору приступних саобраћајница;



- бицикличички и пешачки токови су интегрисани са моторним токовима;
- одвођење атмосферских вода са коловоза приступних саобраћајница је предвиђено гравитационо, подужним и попречним падовима који ће сувишну воду водити до сливника и затвореним атмосферским канализационим системом до реципијента (поток).

7.1.3. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру

Грађевинским парцелама обезбедити колски прилаз, односно прикључак на јавну саобраћајницу, минималне ширине 2,5 m, уз сагласност управљача - јавног комуналног предузећа, које је задужено за саобраћајнице у оквиру грађевинског подручја.

7.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

7.2.1. Услови за уређење водне и комуналне инфраструктуре

Насеље Велика Ремета још увек нема организовано водоснабдевање, већ се домаћинства водом снабдевају из индивидуалних копаных бунара. Насеље ће, када се за то стекну услови, бити прикључено на планирани регионални систем водоснабдевања „Источни Срем“. До изградње и повезивања на систем, даљи развој водоснабдевања развијаће се у правцу који је сада у функцији, уз повећање броја црпних бушотина на постојећим или новим извориштима, са изградњом појединачних уређаја за дотеривање квалитета воде по захтеваним критеријумима, као и изградњом неопходних елемената у системима (резервоари, црпне станице, коморе итд.). Снабдевање водом у оквиру рубних предела насеља и атару, као и тамо где нема могућности за снабдевање водом преко водоводне мреже, биће решено индивидуално, путем бушених бунара.

Снабдевање водом зоне кућа за одмор вршити из артешких водоносних слојева уз строгу контролу исправности воде пре и у току експлоатације. Код свих врста изворишта, а посебно код изворишта чије су воде намењене водоснабдевање становништва, морају се предузети све мере развоја и превентивне заштите изворишта вода од случајног или намерног загађивања. Посебну пажњу посветити избору места за бушење, као и регулисању зоне око бунара и објеката у мрежи, а све у складу са Законом о водама.

Насеље Велика Ремета нема изграђен канализациони систем, већ се отпадне воде сакупљају путем септичких јама. Основни задатак канализационог система је потпуна хидротехничка санитација урбаних простора. Фекални канализациони системи треба да прикупе и одведу ван територије све отпадне воде формиране при употреби и коришћењу. Предвиђено је да у оквиру насеља сва домаћинства и привредни субјекти буду прикључени на канализациони систем са постројењем за третман отпадних вода које се генеришу само у оквиру насеља. Систем за сакупљање отпадних вода обухватиће примарну и секундарну канализациону мрежу са припадајућим објектима. Под системом за одвођење отпадних вода подразумевају се и главни одводни колектори, са одговарајућим (успутним) објектима, којима се сакупљене отпадне воде доводе до постројења за пречишћавање. Пре упуштања отпадних вода у реципијент предвиђа се њихово пречишћавање на централним уређајима за пречишћавање отпадних вода, а за насеље је планирана изградња индивидуалног ППОВ. До изградње канализационог система за цело насеље, проблем одвођења отпадних вода решавати изградњом потребног броја водонепропусних септичких јама, које ће се периодично празнити аутоцистернама, ангажовањем надлежне комуналне организације, а садржај одвозити на депонију. Јаме се могу градити за објекте на појединачној парцели, или за групу објеката/корисника (више појединачних објеката прикључују се на једну септичку јаму одговарајућег капацитета). Јаме ће се повезати на канализациони систем насеља, када исти буде изведен.

Атмосферска канализација на простору насеља подразумева мрежу канала којом ће се одводити атмосферске воде чији су протицаји током године врло променљиви, и отпадне воде од поливања и прања платоа, са уливама у најближе канале путем уређених испуста који су осигурани од ерозије и који не залазе у протицајни профил канала/потока. Поменуте воде треба одвести са асфалтних површина (платоа, саобраћајница, тротоара, паркинг простора) гравитационо и са кровова олуцима слободним падом. Повећана количина атмосферских вода и скраћено време концентрације, услед сталне урбанизације насеља, наводи на решење проблема отвореном каналском мрежом. За одвођење атмосферских вода предвиђа се изградња кишне канализације, а најједноставније је одвођење атмосферских вода у путне јаркове или риголе поред саобраћајница. Кишну канализацију конципирати за меродавне услове (временски пресек, урбанизованост простора, рачунска киша, итд.), а етапно реализовати тако да се изграђено рационално уклапа у будуће решење. Крајњи реципијент за прихват ових вода је поток Шеловренац.

7.2.2. Услови за изградњу водне и комуналне инфраструктуре

- Око планираних изворишта подземних вода, дефинисати зоне и појасеве санитарне заштите изворишта према Правилнику о начину одређивања и одржавања зона и појасева санитарне заштите објеката за снабдевање водом за пиће;
- Пролазак испод саобраћајница и укрштање са осталим уличним инсталацијама обезбедити челичном заштитном цеви, односно према рангу пута и условима путне привреде;
- Сви радови на пројектовању и изградњи водоводног система морају се извести у складу са законом и уз сагласност надлежних органа;
- Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу који ће бити уграђен, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације;
- Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1 m. Монтажу цевовода извршити према пројекту са свим фазонским комадима и арматуром. Након монтаже извршити испитивање цевовода на пробни притисак. Пре пуштања у експлоатацију, извршити испирање и дезинфекцију цевовода. Шахте за смештај арматуре и фазонских комада урадити на за то потребним местима од бетона МБ 30, на основу статичког прорачуна. Приликом паралелног вођења цевовода или његовог укрштања са постојећим објектима инфраструктурних мрежа поштовати међусобна хоризонтална и вертикална одстојања;
- Трасу водоводне мреже полагаати између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зелени појас;
- Трасе ровова за полагање водоводне инсталације се постављају тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре; минимално растојање од других инсталација је 1,2 m, изузетак се врши у зонама где није могуће испуњење услова, али тако да не сме угрожавати стабилност осталих објеката (мин. 0,5 m).
- Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објеката износи 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.
- Минимална дубина изнад водоводних цеви износи 1,0 m мерено од горње ивице цеви, а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.
- Водоводне инсталације се постављају изнад инсталација фекалне канализације на одстојању мин. 2 DN.
- На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин. 1,0 m са сваке стране.
- На траси предвидети постављање довољног броја надземних противпожарних хидраната.
- Приликом реализације водовода придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење и одржавање мреже.



- По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже извршити катастарско снимање изграђене мреже, а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација.
- Санитарно-фекалне отпадне воде и технолошке отпадне воде могу се испуштати у градску (насељску) канализациону мрежу, а потом одвести на централни ППОВ. Услове и сагласност за прикључење прибавити од надлежног ЈКП.
- Сви објекти за сакупљање и третман атмосферских и отпадних вода морају бити водонепропусни и заштићени од продирања у подземне издани и хаваријског изливања.
- До изградње јавне канализације, санитарно-фекалне отпадне воде се могу упуштати у водонепропусне септичке јаме, без упијајућег бунара, уз одговарајући предtretман, које ће се периодично празнити, ангажовањем надлежног комуналног предузећа. Изградњу водонепропусних септичких јама вршити према следећим условима:
 1. да су приступачне за возило - аутоцистерну које ће их празнити,
 2. да су коморе изграђене од водонепропусних бетона,
 3. да су удаљене од свих објеката и међа према суседима најмање 3,0 m,
 4. да се лако могу преоријентисати на јавну канализациону мрежу након њене изградње,
 5. да буду удаљене од бунара најмање 8 m.
- Атмосферске воде, чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, околне површине, риголе и др., путем уређених испуста који су осигурани од ерозије. На месту улива атмосферских вода из јавне атмосферске канализације у поток предвидети уливне грађевине које својим габаритом не залазе у протицајни профил потока и не нарушавају стабилност обале. Испред улива атмосферских вода у поток, предвидети изградњу таложника и решетки ради отклањања нечистоћа;
- За атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина, предвидети одговарајући предtretман (сепаратор уља, таложник) пре испуста у јавну атмосферску канализациону мрежу;

7.2.3. Услови за прикључење на водну и комуналну инфраструктуру

Обзиром да у насељу нема постојеће инфраструктуре, услови за прикључење планираних објеката на насељски водоводни и канализациони систем ће се стећи по изградњи истих, а услове и сагласност за прикључење прибавити од надлежног ЈКП.

7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

7.3.1. Услови за уређење електроенергетске инфраструктуре

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

Напајање електричном енергијом комплекса кућа за одмор обезбедиће се из планиране сопствене трансформаторске станице 20/0,4 kV, монтажано-бетонске, зидане или компактне, са могућношћу уградње трафоа снаге до 630 kW. Напајање трансформаторске станице биће обезбеђено 20 kV кабловским водом са постојећег 20 kV и 0,4 kV надземног вода или од постојећег 20 kV кабловског вода за напајање СТС 20/0,4 kV „Убавац“, у складу са условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије. Напајање електричном енергијом осталих потрошача обезбедиће се из дистрибутивних трансформаторских станица и јавне мреже дистрибутивног система електричне енергије.

Од трансформаторске станице у комплексу кућа за одмор ће се вршити развод нисконапонским 1 kV кабловским водовима за напајање корисника планског подручја.



Остали потрошачи ван комплекса кућа за одмор ће се подземним или надземним прикључком прикључити на јавну дистрибутивну мрежу, у складу са условима прикључења надлежног оператора мреже дистрибутивног система електричне енергије.

Потребе за електричном енергијом могу се делом обезбедити и из обновљивих извора енергије (сунчева енергија).

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

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

Преко дела обухвата Плана прелази траса далековода 110 kV бр.124/1 ТС Нови Сад 1 - ТС Рума 1, те је потребно поштовати услове грађења у близини надземног вода, односно у заштитном појасу далековода.

7.3.2. Услови за изградњу електроенергетске инфраструктуре

- Електроенергетска мрежа (средњенапонска и нисконапонска) у комплексу кућа за одмор ће бити грађена подземно у коридорима интерних саобраћајних површина, на минималном растојању 0,5 m од коловоза и пешачких стаза, а и 1,0 m од границе парцеле;
- електроенергетска мрежа дистрибутивног система електричне енергије градити надземно или подземно у коридорима јавних саобраћајница;
- надземну дистрибутивну мрежу градити на бетонским и гвоздено-решеткастим стубовима, самоносећим кабловским водом (СКВ) или Al-ће проводницима;
- стубове поставити на минималном растојању од 0,5 m од коловоза и ван колских прилаза објектима;
- висина најнижих проводника треба да буде 6,0 m од тла;
- код подземне дистрибутивне електроенергетске мреже и електроенергетске мреже у комплексу кућа за одмор дубина полагања каблова треба да буде најмање 0,8 - 1,0 m;
- није дозвољено паралелно вођење цеви водовода и канализације испод или изнад енергетских каблова;
- хоризонтални размак цеви водовода и канализације од енергетског кабла треба да износи најмање 0,5 m за каблове 35 kV, односно најмање 0,4 m за остале каблове;
- при укрштању цеви водовода и канализације могу да буду положени испод или изнад енергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,4 m за каблове 35 kV, односно најмање 0,3 m за остале каблове;
- уколико не могу да се постигну сигурносни размаци на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев, али и тада размаци не смеју да буду мањи од 0,3 m;
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- није дозвољено паралелно вођење гасовода испод или изнад енергетског кабла;
- хоризонтални размак и вертикално растојање при паралелном вођењу и укрштању гасовода од енергетског кабла треба да износи најмање 0,8 m;
- при укрштању се цев гасовода полаже испод енергетског кабла;
- вертикално растојање при укрштању и хоризонтални размак при паралелном вођењу може да буде најмање 0,3 m, ако се кабл постави у заштитну ПВЦ цев дужине најмање 2 m, са обе стране места укрштања, или целом дужином паралелног вођења;
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- надземни делови гасовода морају бити удаљени од стубова далековода СН (средњенапонских) и НН (нисконапонских) водова за најмање висину стубова увећану за 3 m;
- приликом грађења гасовода потребно је радни појас формирати тако да тешка возила не прелазе преко енергетског кабла на местима где исти није заштићен;

- при укрштању енергетских каблова, кабл вишег напонског нивоа се полаже испод кабла нижег напонског нивоа, уз поштовање потребне дубине свих каблова, на вертикалном растојању од најмање 0,4 m;
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- у случају недовољне ширине коридора, међусобни размак енергетских каблова у истом рову одређује се на основу струјног оптерећења и не сме да буде мањи од 0,07 m при паралелном вођењу, односно 0,2 m при укрштању. Обезбедити да се у рову каблови међусобно не додирују, између каблова се целом дужином трасе поставља низ опека монтираних насатице на међусобном размаку од 1 m;
- хоризонтални размак електронског комуникационог кабла од енергетског кабла треба да износи најмање 0,5 m за каблове до 20 kV и 1 m за каблове 35 kV;
- при укрштању електронски комуникациони кабл се полаже изнад енергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,5 m;
- ако је енергетски кабл постављен у заштитну електропроводљиву цев (целом дужином паралелног вођења или најмање 3,0 m са обе стране места укрштања), а електронски комуникациони кабл постављен у електронепроводљиву цев, растојање мора да буде најмање 0,3 m;
- угао укрштања треба да је што ближи 90°, а у насељеном подручју најмање 30°;
- ако је угао укрштања мањи, енергетски кабл се поставља у челичну цев;
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- пошто оптички кабл није осетљив на утицаје електромагнетне природе, удаљење оптичког кабла у односу на енергетски кабл је условљено једино сигурносним размаком због обављања радова;
- забрањује се постављање шахтова електронских комуникационих каблова на трасу енергетског кабла (пролаз енергетског кабла кроз шахт);
- није дозвољено паралелно вођење енергетског кабла испод или изнад топловода;
- хоризонтални размак енергетског кабла од спољне ивице канала за топловод треба да износи најмање 0,6 m за каблове до 35 kV, односно најмање 0,7 m за каблове 35 kV;
- уколико не могу да се постигну најмањи размаци, примењују се додатне заштитне мере којима се обезбеђује да температурни утицај топловода на кабл не буде већи од 20°C, као: појачана изолација између топловода и енергетског кабла, примена каблова са изолацијом од умреженог полиетилена (XP00-ASJ, XHE 49-A), примена металних екрана између кабла и топловода, примена постељице од специјалних мешавина за затрпавање топловода и кабла, или се енергетски кабл поставља у азбестно-цементну цев дужине 2,0 m са обе стране места укрштања;
- при укрштању се енергетски кабл поставља изнад топловода, а изузетно испод топловода;
- вертикални размак енергетског кабла од топловода треба да износи најмање 0,5 m за каблове до 1 kV, 0,6 m за каблове 10 kV, 0,8 m за каблове 20 kV, 1 m за каблове 35 kV;
- укрштање се не сме извести у топловодним каналима и шахтовима;
- између енергетског кабла и топловода се при укрштању поставља топлотна изолација од полиуретана, пенушаваг бетона итд.;
- при укрштању и паралелном вођењу енергетског кабла за осветљење и топловода треба да износи најмање 0,3 m;
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- приликом грађења топловода потребно је радни појас формирати тако да тешка возила не прелазе преко енергетског кабла на местима где исти није заштићен;
- није дозвољено паралелно вођење енергетског кабла испод коловоза;
- енергетски кабл поставити мин. 1,0 m од коловоза;
- при укрштању са путем угао укрштања треба да је што ближи 90°, а најмање 30°;
- на местима укрштања и крајевима цеви поставити одговарајуће ознаке.

Услови за изградњу јавног осветљења:

- светиљке за осветљење јавних саобраћајница поставити на стубове електроенергетске мреже или засебне стубове поред саобраћајница и пешачких стаза;
- светиљке за осветљење интерних саобраћајница и комплекса кућа за одмор поставити на стубове поред саобраћајница, пешачких стаза или у зеленим површинама, као и на објекте;
- користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.

За потребе заштите заштићених и строго заштићених дивљих врста, осветљење предметног простора треба да буде функционално у што већој мери, уз примену свих техничких решења која смањују негативно дејство осветљења на живи свет:

- на предметном простору није дозвољено емитовање покретних светлосних снопова и светлосних снопова усмерених према небу нити украсно осветљење спољних делова изнад висине крошње дрвећа;
- украсно осветљење објеката у складу са интересима заштите фауне (одређени временски период осветљења, усмерени снопови, осветљење само карактеристичних делова), осветљење смањити на минимум током друге половине ноћи итд.);
- ради смањења утицаја на ноћне врсте летећих животиња, за изворе ноћног осветљења изнад нивоа приземља (тераса, степениште итд.) изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости;
- код осветљења стаза и саобраћајница, светлосни снопови треба да буду усмерени према земљи (применити тела чије техничко решење спречава осветљење горњих делова крошње).

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

- трансформаторску станицу у комплексу кућа за одмор градити за 20/0,4 kV напонски пренос као монтажну-бетонску, зидану или компактну у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије;
- дистрибутивне трансформаторске станице се могу градити на јавној површини, или површинама остале намене, са омогућеним несметаним приступом са јавне саобраћајне површине;
- Дистрибутивне трансформаторске станице градити за 20/0,4 kV напонски пренос као монтажне-бетонске, зидане, компактне или стубне у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије;
- мин. удаљеност трансформаторске станице од осталих објеката треба да буде 3,0 m;
- трансформаторске станице градити као слободностојећи објекти, а могуће је изградити једноструке (са једним трансформатором називне снаге до 630 kVA или двоструке (са два трансформатора називне снаге до 630 kVA и могућношћу прикључења до 16 нисконапонских извода);
- за изградњу оваквих објеката обезбедити слободан простор правоугаоног облика минималних димензија 5,8 x 6,3 m за изградњу једноструке, а 7,1 x 6,3 m за изградњу двоструке монтажне-бетонске трансформаторске станице, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране;
- за стубне трансформаторске станице предвидети простор правоугаоног облика минималних димензија 4,2 x 2,75 m за постављање стуба за трансформаторску станицу;
- поред објекта трансформаторске станице на јавним површинама обавезно предвидети слободан простор за изградњу слободностојећег ормана мерног места за регистравање утрошене електричне енергије јавног осветљења;
- напајање трансформаторске станице извести кабловски са места прикључења, по условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије.



Услови за реконструкцију постојеће електроенергетске мреже:

Реконструкција постојеће електроенергетске мреже вршиће се на основу овог Плана и обухвата грађевинске радове у заштитном појасу, којима се може променити габарит, волумен, положај или опрема постојећег објекта, као и замена елемената на постојећим објектима, којима се не мења њено целокупно функционисање.

Заштитни појас за подземне водове (каблове) од ивице армирано-бетонског канала дефинисан је Законом о енергетици („Службени гласник РС“, број 145/14) и износи:

1) за напонски ниво од 1 kV до 35 kV, укључујући и 35 kV, 1 m.

Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са обе стране вода од крајње фазног проводника износи:

1) за напонски ниво 110 kV, 25 m;

Заштитни појас за трансформаторске станице на отвореном износи:

1) за напонски ниво од 1 kV до 35 kV, 10 m.

Свака градња испод или у близини надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV условљена је: Законом о енергетици Законом о планирању и изградњи, Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ“, број 65/88 и „Службени лист СРЈ“, број 18/92), Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V („Службени лист СФРЈ“, број 4/74), Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 V („Службени лист СРЈ“, број 61/95), Законом о заштити од нејонизујућих зрачења („Службени гласник РС“, број 36/09) са припадајућим правилницима, од којих се посебно издваја: Правилник о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС“, број 104/09) и Правилник о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања („Службени гласник РС“, број 104/09), SRPS N.CO.105 Техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења („Службени лист СФРЈ“, број 68/86), SRPS N.CO.101-Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења-Заштита од опасности, SRPS N.CO.102-Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења-Заштита од сметњи („Службени лист СФРЈ“, број 68/86), као и SRPS N.CO.104-Заштита телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења-Увођење телекомуникационих водова у електроенергетска постројења („Службени лист СФРЈ“, број 49/83).

У случају градње испод или у близини далековода, потребна је сагласност надлежног предузећа и израда Елабората о могућности градње планираних објеката у заштитном појасу далековода.

Остали општи технички услови:

- У заштитном појасу, испод, изнад или поред електроенергетског објекта, супротно закону, техничким и другим прописима не могу се градити објекти, изводити други радови, нити засађивати дрвеће и друго растиње.
- Оператор преносног система надлежан за енергетски објекат дужан је да о свом трошку редовно уклања дрвеће или гране и друго растиње које угрожава рад енергетског објекта.
- Власници и носиоци права на непокретностима које се налазе у заштитном појасу, испод или поред енергетског објекта не могу предузимати радове или друге радње којима се онемогућава или угрожава рад енергетског објекта без претходне сагласности енергетског субјекта који је власник, односно корисник енергетског објекта.
- Приликом извођења радова, као и касније приликом експлоатације планираних објеката, водити рачуна да се не наруши сигурносна удаљеност од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV.
- Испод и у близини далековода не садити дрвеће које се својим растом може приближити на мање од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV.



- Зобрањено је коришћење прскалица и воде у млазу за заливање уколико постоји могућност да се млаз воде приближи на мање од 5 m од проводника далековода напонског нивоа 110 kV.
- Зобрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода.
- Нисконапонске, телефонске прикључке, прикључке на кабловску телевизију и друге прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом.
- Приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини далековода, ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода. Терен испод далековода се не сме насипати.
- Све металне инсталације (електроинсталације, грејање и сл.) и други метални делови (ограде и сл.) морају да буду прописно уземљени. Нарочито водити рачуна о изједначењу потенцијала.
- У близини далековода, а ван заштитног појаса, потребно је размотрити могућност градње објеката у зависности од индуктивног утицаја на планиране објекте од електропроводног материјала и планиране електронске комуникационе водове.
- Уколико постоје метални цевоводи потребно је разматрати индуктивни утицај на максималној удаљености до 1000 m од осе далековода.
- Утицај далековода на грађење телекомуникационих водова разматра се на удаљености до 3000 m од осе далековода. Утицај се не разматра ако је у питању оптички кабл.

Услови за изградњу/постављање соларних система за коришћење обновљивих извора енергије

Активни соларни системи који ће се користити за сопствене потребе и/или комерцијалну производњу могу се постављати у грађевинском подручју по следећим условима:

- Објекти у зони кућа за одмор – на кровним површинама и фасадама главног, помоћног, економског објекта и сл. дозвољава се постављање соларних система;
- Пословни објекти, стамбено-пословни објекти, објекти туризма, угоститељства, спорта и рекреације, објекти јавне и других намена – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на постојећим и планираним објектима дозвољава се постављање соларних система на препустима у форми ограде или надстрешнице; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима;
- Површине јавне намене – на стубовима за потребе јавне и декоративне расвете, за потребе видео-надзора, за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.) дозвољава се постављање фотонапонских панела.

7.3.3. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру

- Условне, начин и место прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије (ДСЕЕ) дефинише надлежни оператор дистрибутивног система у складу са плановима развоја ДСЕЕ, законским и другим прописима;
- за прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити прикључак, који ће се састојати од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ).
- ОММ треба да буде постављен на регулационој линији парцеле на којој се гради објекат, према јавној саобраћајној површини или интерној саобраћајници;
- За кориснике са предвиђеном максималном једновременом снагом до 100 kW прикључење ће се вршити нисконапонским подземним водом директно из трансформаторске станице;
- За кориснике са предвиђеном једновременом снагом већом од 200 kW прикључење ће се вршити из трансформаторске станице 20/0,4 kV планиране у оквиру комплекса или парцеле.



7.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

7.4.1. Услови за уређење термоенергетске инфраструктуре

На простору обухвата Плана постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа, притиска до 4 bar, од ПЕ цеви положене у коридору главне насељске саобраћајнице, на коју се нови потрошачи природног гаса могу прикључити.

Такође, у обухвату Плана се налази и дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви, притиска од 4 bar до 10 bar, у коридору општинског пута, за снабдевање гасом Велике Ремете, на коју се потрошачи предметне зоне кућа за одмор не прикључују.

Постојећи капацитет и положај дистрибутивне гасоводне мреже пружа могућност прикључења планираних садржаја у обухвату Плана, а да се при томе не наруши безбедно, квалитетно и стабилно снабдевање потрошача природног гаса.

Снабдевање природним гасом у наредном периоду обезбедиће се из постојеће дистрибутивне гасоводне мреже од ПЕ цеви, притиска до 4 bar, изградњом гасоводног прикључка и гасоводног развода унутар зоне кућа за одмор, до сваког потрошача природног гаса појединачно, као и постављања мерно-регулационих сетова за сваког потрошача појединачно, чиме би се обезбедила аутономија коришћења и регулације потрошње природног гаса у циљу производње топлотне енергије. Сваки појединачни потрошач природног гаса може поставити унутар објекта гасни котао и радијаторски систем даљинског грејања топлотом водом. Друго решење за коришћење природног гаса, може бити изградња гасоводног прикључка са мернорегулационим сетом до заједничке гасне котларнице, а затим од котларнице системом централног даљинског грејања топлотом водом до свих потрошача у комплексу кућа за одмор.

У случају градње у близини дистрибутивних гасовода од ПЕ цеви потребна је сагласност власника гасовода, у овом случају ЈП „Србијагас“ Нови Сад.

Извођење радова у близини дистрибутивних гасовода мора се изводити ручним ископом рова.

Откривене гасоводне цеви заштити од могућих оштећења, а дистрибутивне гасоводе заштитити и од изложености изворима топлоте.

У случају оштећења дистрибутивног гасовода, гасовод ће се поправити о трошку инвеститора. Евентуална измештања гасовода вршиће се о трошку инвеститора.

Евентуална раскопавања гасовода ради утврђивања чињеничног стања не могу се вршити без одобрења и присуства представника ЈП „Србијагас“.

За производњу топлотне енергије и грејање објеката могу се користити електрична енергија, сунчева енергија, чврста горива, течна горива и природни гас. Учешће алтернативних облика енергије ће у значајној мери допринети заштити животне средине.

7.4.2. Услови за изградњу термоенергетске инфраструктуре

Правила одржавања, заштите, уређења и грађења за гасоводе притиска до 16 bar

Приликом пројектовања, изградње, експлоатације, одржавања и заштите дистрибутивне гасоводне мреже испоштовати услове који су дати у Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС“, број 86/15).

Гасовод градити у регулационом појасу саобраћајница, у инфраструктурним коридорима или зеленим површинама.



Табела 4: Минимална дозвољена хоризонтална растојања подземних гасовода од стамбених објеката, објеката у којима стално или повремено борави већи број људи (од ближе ивице цеви до темеља објекта)

Радни притисак гасовода	$MOP \leq 4 \text{ bar (m)}$	$4 < MOP \leq 10 \text{ bar (m)}$
Гасовод од полиетиленских цеви	1	3

Табела 5: Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних гасовода $10 < MOP \leq 16 \text{ bar}$ и челичних и ПЕ гасовода $4 < MOP \leq 10 \text{ bar}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима

Инфраструктурни објекти	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,2	0,6
Од гасовода до водовода и канализације	0,2	0,4
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских електричних каблова	0,3	0,6
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,3	0,5
Од гасовода до шахтова и канала	0,2	0,3
Од гасовода до високог зеленила	-	1,5

Табела 6: Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода $MOP \leq 4 \text{ bar}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима

Инфраструктурни објекти	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,2	0,4
Од гасовода до водовода и канализације	0,2	0,4
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских електричних каблова	0,3	0,6
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,3	0,5
Од гасовода до шахтова и канала	0,2	0,3
Од гасовода до високог зеленила	-	1,5

Растојања дата у табели могу се изузетно смањити на кратким деоницама гасовода дужине до 2 m, уз примену физичког обезбеђења од оштећења приликом каснијих интервенција на гасоводу и предметном воду, али не мање од 0,2 m при паралелном вођењу.

Табела 7 : Минимална хоризонтална растојања подземних гасовода од надземне електро мреже и стубова далековода

Називни напон	Минимално растојање	
	при укрштању (m)	при паралелном вођењу (m)
$1 \text{ kV} \geq U$	1	1
$1 < U \leq 20 \text{ kV}$	2	2
$20 < U \leq 35 \text{ kV}$	5	10
$35 \text{ kV} < U$	10	15

Минимално хоризонтално растојање се рачуна од темеља стуба далековода, при чему се не сме угрозити стабилност стуба.

Приликом укрштања, гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико се мора поставити испод, неопходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.

Табела 8: Минимална хоризонтална растојања MPC, MC и PC од стамбених објеката и објеката у којима стално или повремено борави већи број људи

Капацитет m^3/h	MOP на улазу	
	MOP $\leq 4 \text{ bar}$	
до 160	уз објекат (отвори на објекту морају бити ван зона опасности)	
од 161 од 1500	3 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	



Табела 9: Минимална хоризонтална растојања МРС од осталих објеката

Објекат	МОР на улазу	
	МОР ≤ 4 bar	
Коловоз приступних саобраћајница	3 m	
Локални пут – општински пут	3 m	
Интерне саобраћајнице	3 m	
Пешачка стаза	3 m	
Трансформаторска станица	10 m	
Надземни електро водови	0 < МОР ≤ 16 bar	
	1 kV ≥ U	Висина стуба + 3 m*
	1 < U ≤ 110 kV	Висина стуба + 3 m**
* али не мање од 10 m		
** али не мање од 15 m. Ово растојање се може смањити на 8 m за водове код којих је изолација вода механички и електрично појачана		

Минимално хоризонтално растојање МРС од од јавних путева мери се од ивице коловоза.

На укрштању гасовода са путевима, каналима, далеководима називног напона преко 35 kV, угао осе гасовода према тим објектима мора да износи између 60° и 90°.

На укрштању гасовода са градским саобраћајницама, угао осе гасовода према по правилу мора да износи 90°.

Угао укрштања на местима где је то технички оправдано дозвољено је смањити на минимално 60°.

За извођење укрштања гасовода са инфраструктурним објектима са углом мањим од 60° прибавити одговарајућу сагласност управљача, односно оператора над тим објектима.

Минимална дубина укопавања гасовода је 0,8 m мерено од горње ивице гасовода.

Табела 10: Минимална дубина укопавања челичних и ПЕ гасовода, мерена од горње ивице цеви, код укрштања са другим објектима

Инфраструктурни објекат	Минимална дубина укопавања (m)
до дна одводних канала путева	1
до горње коте коловозне конструкције пута	1,35

Од минималне дубине укопавања цеви може се одступити уз навођење оправданих разлога за тај поступак, при чему се морају предвидети повећане мере безбедности, али тако да минимална дубина укопавања не може бити мања од 0,5 m.

У зависности од притиска заштитни појас гасовода је:

- 1) за ПЕ и челичне гасоводе МОР ≤ 4 bar - по 1 m од осе гасовода на обе стране;
- 2) за ПЕ гасоводе 4 bar < МОР ≤ 10 bar - по 3 m од осе гасовода на обе стране;

У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности, без писменог одобрења оператора дистрибутивног система.

У заштитном појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 m.

Приликом изградње гасовода, укрштање гасовода и јавних путева врши се у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара и условима управљача јавног пута.

Ако се гасовод испод путева поставља бушењем, по правилу се поставља у заштитну цев одговарајуће чврстоће. Крајеви заштитне цеви, која се поставља на прелазу испод градских саобраћајница, морају бити удаљени мин. 1 m од ивице крајње коловозне траке.

Приликом извођења било каквих радова у близини гасовода, потребно је да се радни појас формира тако да тешка возила не прелазе преко гасовода где није заштићен.

Забрањено је изнад гасовода градити, као и постављати покретне и непокретне објекте.



7.4.3. Услови за прикључење на термоенергетску инфраструктуру

Прикључење потрошача природног гаса извести изградњом гасоводног прикључка на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу од ПЕ цеви притиска до 4 bar, према условима и сагласности од надлежног предузећа ЈП „Србијагас“ Нови Сад, а у складу са одредбама Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС“, број 86/15), где ће се у фази исходовања услова за прикључење од дистрибутера гаса исходovati одобрење за изградњу прикључног гасовода.

За радове на постављању и прикључењу на дистрибутивну гасну мрежу типских мерно-регулационих сетова (MPC) капацитета до 10 m³/h није потребно прибављати акт надлежног органа.

7.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА (ЕК) ИНФРАСТРУКТУРА

7.5.1. Услови за уређење ЕК инфраструктуре

За потребе корисника планског простора потребно је изградити електронску комуникациону мрежу у саобраћајним и пешачким коридорима, како би се створили услови за примену и коришћење широкопојасних сервиса, као и видео надзора у сврху обезбеђења и других потреба корисника простора.

Одвијање телекомуникационог саобраћаја може се обезбедити путем телекомуникационих уређаја (mIPAN, IPAN, GPON), који ће се путем оптичког кабла повезати са комутационим центром или бежичним приступом, у складу са условима надлежног оператера.

Електронску комуникациону мрежу у потпуности каблирати.

Постојећу надземну електронску комуникациону мрежу по потреби уклонити и изградити подземну мрежу.

7.5.2. Услови за изградњу ЕК инфраструктуре

- Електронска комуникациона мрежа обухвата све врсте каблова који се користе за потребе комуникација (бакарне, коаксијалне, оптичке и др);
- електронску комуникациону мрежу градити подземно у коридорима саобраћајница, и поред пешачких стаза у јавним површинама и површинама остале намене, на минималном растојању 0,5 m од регулационе линије и 1,0 m од границе парцеле;
- препорука је да се при изградњи нових саобраћајница постављају и цеви за накнадно провлачење електронских комуникационих каблова;
- дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8-1,2 m код полагања каблова у ров, односно 0,3 m, 0,4 m до 0,8 m код полагања у миниров и 0,1-0,15 m у микроров у саобраћајници или тротоару;
- ако већ постоје трасе, нове електронске комуникационе каблове полагати у исте;
- при паралелном вођењу електронских комуникационих и електроенергетских каблова до 10 kV најмање растојање треба да буде 0,5 m, а 1,0 m за каблове напона преко 10 kV;
- удаљење оптичког кабла у односу на енергетски кабл је условљено једино сигурносним размаком због обављања радова;
- при укрштању најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,5 m, а угао укрштања око 90°;
- при укрштању електронског комуникационог кабла са цевоводом водовода и канализације вертикално растојање мора бити најмање 0,5 m;
- при приближавању и паралелном вођењу електронског комуникационог кабла са цевима водовода хоризонтално растојање мора бити најмање 0,6 m, односно 0,5 m при приближавању и паралелном вођењу комуникационог кабла са канализацијом;



- при укрштању електронског комуникационог кабла са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити најмање 0,4 m;
- при приближавању и паралелном вођењу електронског комуникационог кабла са цевоводом гасовода хоризонтално растојање мора бити најмање 0,4 - 1,5 m, у зависности од притиска гасовода;
- комутациони уређаји и опрема поставиће се у метално кућиште - слободностојећи орман на јавној површини у оквиру саобраћајних коридора или зелених површина, или површина остале намене са обезбеђеним приступом с јавне површине;
- у складу са важећим Правилником о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућа средства, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката („Службени гласник РС“, број 16/12), унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних ЕК каблова или кабловске ЕК канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (ЕК објеката).

Услови за изградњу објеката за постављање електронске комуникационе опреме и уређаја

Електронска комуникациона опрема и уређаји (mIPAN, IPAN, GPON) се могу градити у оквиру јавних саобраћајних коридора (улични кабинети) и осталих јавних површина, са обезбеђеним директним приступом уређају преко јавних површина, обезбеђеним простором за паркирање и прикључењем на јавну инфраструктуру, или обезбеђењем засебне парцеле као јавне површине за изградњу ИПАН са обезбеђеним приступом уређају, обезбеђеним простором за паркирање и прикључењем на јавну инфраструктуру.

7.5.3. Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру

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

У циљу обезбеђења потреба за новим ЕК прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области ЕК потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ЕК канализације, од планираног ЕК окна до просторије планиране за смештај ЕК опреме унутар парцеле корисника или до објекта на јавној површини.

7.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Потребно је унапредити затечено стање зелених и слободних површина које се налазе у оквиру границе обухвата Плана, уз истовремену заштиту биодиверзитета овог дела подручја.

7.6.1. Зелене површине јавног коришћења

Зелене површине уз јавне саобраћајнице

Уз саобраћајнице је неопходно очувати постојеће зеленило доброг здравља. Уколико има потребе за формирањем линијског зеленила, служити се комбинацијом листопадног дрвећа средње висине и жбунастих врста. У овом случају би зеленило требало да употпуни визуелни угођај корисника саобраћајница.

При избору врста уличног зеленила, водити рачуна да сем декоративних својстава оне буду прилагођене и условима раста у уличним профилима (издувни гасови, отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове).

Зелене површине уз поток

Терен у непосредној близини потока потребно је учврстити и обезбедити посебном техником озелењавања, као и одговарајућом вегетацијом. Како су уз поток зелене површине ограничене, избор вегетације свести на врсте које не заузимају много простора.

Уз поток није дозвољено сађење инвазивних врста, а током уређења одстранити присутне самоникле јединке инвазивних врста и обезбедити редовно одржавање зелених површина.

7.6.2. Зелене и слободне површине ограниченог коришћењаЗелене површине у коридору интерне саобраћајнице

Дуж интерне саобраћајнице формирати зелене површине у складу са графичким делом Плана.

Зеленило треба да буде линијског типа, да не омета саобраћај и возаче и не представља hazard за кориснике простора. Постојеће зеленило доброг здравља одржавати у затеченом стању. Уколико се врши замена комплетног зеленила у оквиру саобраћајнице користити ниске и средње високе листопадне врсте које доминирају у подручју.

У зависности од могућности, односно ширине простора који се уређује, на одређеним местима формирати дрвореде – једнореди, где су површине уз интерну саобраћајницу уске, у зависности од могућности садити жбунасте врсте или формирати травне површине. Водити рачуна о доступности зеленим површинама ради одржавања (кошење траве, резивање итд.)

Мини парк

Уређењем овог простора побољшаће се микроклиматски услови и створиће се услови за одмор и рекреацију становништва.

Како се кроз простор планираног мини парка протеже проводник далековода – вегетацију и планиране активности прилагодити истом. У заштитном појасу не планирати садржаје који би привлачили кориснике.

Уколико се саде високе дрвенасте врсте њих позиционирати по ободу, а у близини проводника далековода не садити ништа сем нижих жбунастих врста и травних површина.

Биљни материјал базирати на неинвазивним врстама – садити врсте које су доминантне у ширем окружењу и у Националном парку.

Зеленило спортско-рекреативних површина

Спортско-рекреативне површине подразумевају организовање пасивног и активног одмора и рекреације у оквиру планираног мултифункционалног отвореног терена.

Зеленило спортско-рекреативних површина треба да чини 20% од укупне површине комплекса и треба да буде решено као парковско зеленило. Спортско - рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим површинама у обухвату Плана.

Спортско-рекреативне површине треба да садрже високу и декоративну вегетацију укомпоновану у планирани терен. Линијским зеленилом издиференцирати поједине сегменте у простору. Избор врста треба прилагодити спортско-рекреативним површинама с тим да зеленило већином чине аутохтоне биљке које немају токсичне сегменте.



Зеленило на површинама за изградњу кућа за одмор у комплексу и ван њега

На површинама за изградњу кућа за одмор у комплексу и ван њега, на свакој појединачној парцели формирати врт и простор намењен мирном одмору. Како озелењеност ових парцела треба да износи минимално 50 %, индивидуалне парцеле кућа за одмор је потребно оивичити високим и ниским листопадним врстама у зависности од расположивог простора, на тај начин ће се зелене површине комплекса повезати са осталим зеленим површинама.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно - архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејзажом и општим условима средине. Све садржаје и пратећи материјал усмерити ка мирном одмору и рекреацији.

7.6.3. Општи услови озелењавања и формирања нових зелених површина

1. За уређење планираног мини парка и пешачких и зелених површина (партерно уређених површина) обавезна је израда пројекта озелењавања за појединачне комплексе и садржаје који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун.
2. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина. Дрвеће и шибље у планираним коридорима садити на следећој удаљености од инсталација:

	Дрвеће	Шибље
Водовода	макс. 1,5 m	
Канализације	макс. 1,5 m	
Електрокаблова	макс. 2,5 m	0,5 m
ЕК и КДС мреже	2,0 m	
Гасовода	1,5 m	

При избору садног материјала водити рачуна о одрживости, не постављати травне површине тамо где неће добијати довољну количину воде, као и дрвенасте врсте које траже већу количину воде.

Промишљено постављати садржаје у простор и бирати издржљиве материјале за засторе и урбани мобилијар. Избегавати коришћење цветних једногодишњих врста већ се одредити за дугорочне опције – перене, жбунасте врсте и вишегодишње украсне траве.

Испод и у близини далековода не садити дрвеће које се својим растом може приближити на мање од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV.

Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте уз избегавање примене инвазивних. Све дрвенасте врсте треба да буду I класе, школоване 4-5 година.

8. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

8.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА

Обухват Плана се налази у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ и у просторном обухвату еколошки значајног подручја „Фрушка гора и Ковиљски рит“.

Сходно томе, услови заштите природе су:

1. Обезбедити очување предеоне и биолошке разноврсности кроз заштиту и уређење предеоних елемената, односно кроз очување и одрживо коришћење природних и блиско-природних површина, као и других површина са очуваном или делимично измењеном дрвенастом, жбунастом и травном вегетацијом;
2. Изградњу на посматраном подручју ускладити са мерама заштите еколошке мреже Републике Србије и са мерама прописаним за заштитну зону, утврђеним Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“, међу којима је:
 - Ограничава се изградња нових садржаја који су потенцијални извори повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљењем, на удаљеност већу од 500 метара од границе Националног парка;
 - Смањити негативне утицаје вештачких површина на микроклиматске карактеристике локалитета озелењавањем простора око објеката и засенчењем што већег дела вештачких/бетонских површина;
 - Избор врста за потребе садње зеленила, чија је улога побољшање еколошких услова на предметном простору, треба да буде одређен у складу са педолошким, хидролошким и микроклиматским условима локалитета;
 - Ради унапређења еколошких функција локалитета, планирати комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско);
 - Приликом планирања избора врста за озелењавање, ограничити удео једне врсте на 10% од укупног садног потенцијала (приликом садње дати предност избору већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа);
 - Озелењавање унутар предметног простора треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке еگزота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а по могућности, не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста.
3. За потребе очувања заштићених и строго заштићених дивљих врста, осветљење предметног простора треба да буде функционално у што већој мери, уз примену свих техничких решења која смањују негативно дејство осветљења на живи свет:
 - На предметном простору није дозвољено емитовање покретних светлосних снопова и светлосних снопова усмерених према небу нити украсно осветљење спољних делова објеката изнад висине крошње дрвећа;
 - Украсно осветљење објеката планирати у складу са интересима заштите фауне (одређени временски период осветљења, усмерени снопови, осветљење само карактеристичних делова, осветљење смањити на минимум током друге половине ноћи итд.);
 - Ради смањења утицаја на ноћне врсте летећих животиња, за изворе ноћног осветљења изнад нивоа приземља (тераса, степеништа итд.) изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости;
 - Код осветљења стаза и саобраћајница, светлосни снопови треба да буду усмерени према земљи (применити светлосна тела чије техничко решење спречава осветљење горњих делова крошње).
4. Предвидети да планирана кровна површина мора да подразумева коришћење техничких решења којима се на најмању могућу меру смањује рефлексија сунчевог зрачења и промена микроклиматских услова, што подразумева искључење употребе разних рефлектујућих површина. Осим за потребе одржања повољних микроклиматских услова, искључење рефлектујућих површина значајно је за потребе заштите орнитофауне. Боја фасаде и крова не сме да одудара, односно да се истиче у односу на преовлађујуће боје простора;



5. Уколико се планира коришћење сунчевог зрачења постављањем соларних колектора, изабрати моделе који имају мат површину;
6. Све стаклене површине веће од 1 m² треба снабдевати налепницама са приказом „сенке“ птице грабљивице, чиме се смањује могућност судара птица са стаклом;
7. Радове на изградњи и уређењу простора вршити под следећим условима:
 - Уклоњени хумусни слој користити за санацију након завршетка радова;
 - Забрањено је отварање позајмишта и одлагање отпадног материјала на заштићеном подручју;
 - Приликом изградње водити рачуна да се максимално заштити постојећа вегетација у непосредној околини објеката;
 - Уређењем околине објекта и правилним руковањем отпадом спречити задржавање и пренамножење глодара и других животиња на овом простору.
8. Определити намену површина и решења за одлагање отпада на начин да грађевински и отпадни материјал могу бити привремено одлагани на постојећу одговарајућу (нпр. бетонирану) површину у оквиру предметног простора, уз спроведене мере заштите животне средине;
9. Одлагати отпад на начин да отпад мора бити обележен и привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања. Такође, определити намену површина за привремено одлагање чврстог отпада, који се не може искористити као секундарна сировина, да се врши у посудама/уређајима одговарајућег капацитета којима се обезбеђује изолација отпадних материја од околног простора, а у складу са одредбама Закона о управљању отпадом;
10. Планирање заштите земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта;
11. Ниво буке унутар предметног простора усагласити са захтевима Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини који се односи на граничне вредности индикатора буке на отвореном простору „подручја за одмор и рекреацију, болничке зоне и опоравилишта, културно-историјске локалитете, велике паркове“ износе 50 dBA током дана, односно 40 dBA за ноћни период;
12. У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне средине, правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом“;
13. Планом предвидети решења којима ће бити испоштоване остале одредбе везане за безбедност по животну средину у обављању предметних активности, примењујући друге позитивне прописе, нпр. Закон о заштити од пожара, као и осталу референтну регулативу.

8.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

У подручју обухвата Плана се не налази непокретно културно добро нити добро под претходном заштитом. Обухват Плана се налази у подручју Просторне културно-историјске целине „Фрушка гора са манастирима и другим споменицима културе“.

Према условима Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици (у наставку текста: Завод) обавезно је прибављање услова и мера заштите по захтеву Инвеститора за изградњу објекта. Обавезан је константан археолошки надзор од стране стручне службе Завода при извођењу земљаних радова при изградњи.

При изградњи инфраструктуре и инфраструктурних прикључака (гасовод, топловод, водовод, канализација, електро мрежа, антенски предајници, путеви и сл.) обавезно је рекогносцирање целокупне трасе и археолошки надзор над извођењем ових радова које врши стручна служба Завода.

Ако се у току извођења грађевинских земљаних и других радова при изградњи открију до сада нерегистровани непокретни и покретни археолошки налази, инвеститор, односно извођач радова је обавезан да без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, да предузме све мере да се налази не униште и не оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени, као и да омогући стручној служби да обави археолошка истраживања и документовање на површини са откривеним непокретним и покретним културним добрима.

Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, ради истраживања локације. Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту.

Обавезна је пријава почетка земљаних радова Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици

9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Енергетска ефикасност изградње за крајњи циљ има смањење потрошње свих врста енергије, уз обезбеђење истих или бољих услова коришћења и функционисања објекта. Смањење потрошње необновљивих извора енергије (фосилних горива) и коришћење обновљивих извора енергије доприноси заштити животне средине и климатских услова.

Основне мере за унапређење енергетске ефикасности односе се на смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење и производњу енергије.

Неопходно је радити на развоју и коришћењу нових и обновљивих облика енергије и на подстицању градитеља и власника објеката да примене енергетски ефикасна решења и технологије у својим објектима ради смањења текућих трошкова. Енергетски ефикасна градња подразумева изградњу објеката тако да се обезбеди удобан и конфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије.

Повећање енергетске ефикасности обезбедити са:

- изградњом пешачких и бициклических стаза за потребе обезбеђења комуницирања унутар зоне и смањења коришћења моторних возила;
- подизањем зеленила (смањује се загревања тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);
- пројектовањем и позиционирањем објеката према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објеката, подизањем зелених кровова, као компензација окупираном земљишту;
- коришћење топлотних пумпи у комбинацији са другим енергентима за производњу топлотне енергије (топлотне пумпе код ових система могу радити у режиму грејања зими, а у режиму хлађења у току лета тако да се постиже угодна и равномерна клима током читаве године);
- коришћењем алтернативних обновљивих извора енергије и централизованих система грејања и хлађења.

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, применити следеће мере:

- максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње и употребе објеката;
- користити потенцијал обновљивих извора енергије локације - енергију сунца, подземних вода и сл.;
- оријентацијом и функционалним концептом објекта максимално искористити сунчеву енергију за загревање објекта (оријентација према јужној, односно источној страни



- света), груписати просторије сличних функција и сличних унутрашњих температура (нпр. помоћне просторије оријентисати према северу) и сл;
- пројектовати облик објекта којим се може обезбедити што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача објекта у односу на климатске факторе и намену објекта;
 - обезбедити максимално коришћење природног осветљења, као и коришћење пасивних добитака топлотне енергије зими, односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем;
 - оптимализовати величину прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;
 - зеленилом и другим мерама заштитити делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу (на јужној и западној страни садити листопадно дрвеће, а на северној зимзелено);
 - размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
 - користити систем природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буду што мањи;
 - при пројектовању термотехничких система предвидети елементе система грејања, климатизације и вентилације са високим степеном корисности;
 - системе централног грејања пројектовати и изводити тако да се омогући централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање;
 - употребљавати енергетски ефикасна расветна тела.

Пожељно је постављање соларних панела и колектора који се не прикључују на електродистрибутивну мрежу.

Инвеститори изградње објеката су дужни да грејну инсталацију сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом опреме уређајима за регулацију и/или мерење предате топлотне енергије. Нова постројења за производњу електричне и/или топлотне енергије, системи за пренос електричне енергије, дистрибуцију електричне и топлотне енергије и дистрибуцију природног гаса, морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности, а у зависности од врсте и снаге тих постројења, односно величине система.

Мере за даље побољшавање енергетских карактеристика објекта не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравано коришћење простора.

10. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Општи услови и мере заштите животне средине

У контексту заштите животне средине у обухвату Плана предвиђене су следеће мере које ће у планском периоду имати претежно превентивни и санациони карактер:

- обезбеђење довољних количина воде за пиће одговарајућег квалитета, као и воде за технолошку употребу свих корисника у обухвату Плана индивидуалним бунарима до изградње водне инфраструктуре;
- Одлагање отпадних вода у водонепропусне септичке јаме до изградње канализационог система и ППОВ
- обезбеђење адекватног одвођења атмосферских вода;
- одлагање отпада у складу са Законом о управљању отпадом и подзаконским актима;



- за све објекте који могу имати утицаја на животну средину, надлежни орган може прописати израду Студије процене утицаја на животну средину у складу са Законом о заштити животне средине, Законом о процени утицаја на животну средину, Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 69/05) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/08).

Мере заштите живота и здравља људи

Приоритетну меру у циљу заштите живота и здравља људи у границама обухвата Плана представља одрживо управљање природним вредностима и заштитом животне средине.

Мере заштите живота и здравља сваког појединца проистичу из Закона о здравственој заштити.

У циљу одговарајуће друштвене бриге о здрављу становништва, дефинисано је да се на нивоу републичких програма у области заштите здравља од загађене животне средине дефинишу мере заштите и превентиве од:

- штетних утицаја проузрокованих опасним материјама у ваздуху, води и земљишту,
- одлагања отпадних материја,
- опасних хемикалијама,
- извора јонизујућих и нејонизујућих зрачења,
- буке и вибрација.

Осим редовних мера за заштиту живота и здравља људи, дефинисаних овим Законом, на територији Републике и јединице локалне самоуправе неопходно је дефинисати и мере заштите у случају ванредних ситуација и пожара.

11. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

11.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Заштита од елементарних непогода подразумева планирање простора у односу на могуће природне и друге појаве које могу да угрозе здравље и животе људи или да проузрокују штету већег обима на простору у обухвату Плана, као и прописивање мера заштите за спречавање елементарних непогода или ублажавање њиховог дејства. Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама утврђују се конкретне мере и активности у циљу спречавања и ублажавања последица од катастрофа, кроз План смањења ризика катастрофа и План заштите и спасавања.

Посматрано подручје може бити угрожено од: земљотреса, пожара, метеоролошких појава: атмосферско пражњење, атмосферске падавине (киша, град, снег), ветар, одрони.

Према Карти сеизмичког хазарда за повратни период од 475 година, на посматраном простору је могућ *земљотрес* максималне јачине VII-VIII степени сеизмичког интензитета према Европској макросеизмичкој скали (ЕМС-98). У односу на структуру тј. тип објекта, дефинисане су класе повредивости, односно очекиване деформације и оштећења на објектима. Тако би се у смислу интензитета и очекиваних последица на посматраном подручју, за VII степен сеизмичког интензитета манифестовао „силан земљотрес“, а за VIII степен „штетан земљотрес“.

Мере заштите од земљотреса подразумевају правилан избор локације за градњу објеката, примену одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др., као и строго поштовање и примену важећих грађевинско-техничких прописа за изградњу



објекта на сеизмичком подручју. При пројектовању и утврђивању врсте материјала за изградњу или реконструкцију објекта обавезно је уважити могуће ефекте за наведене степене сеизмичког интензитета, како би се максимално предупредила могућа оштећења објекта под сеизмичким дејством. Такође, мере заштите од земљотреса обезбеђују се и поштовањем регулационих и грађевинских линија, односно прописаном минималном ширином саобраћајних коридора и минималном међусобном удаљеношћу објекта, како би се обезбедили слободни пролази у случају зарушавања.

Применом принципа асеизмичког пројектовања објекта, односно применом сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима, обезбеђује се одговарајући степен заштите људи, минимална оштећења грађевинских конструкција и континуитет у раду објекта од виталног значаја у периоду након земљотреса.

Настајање *пожара*, који могу попримити карактер елементарне непогоде, не може се искључити без обзира на све мере безбедности које се предузимају на плану заштите. Узроци избијања пожара (на отвореном и затвореном простору) могу настати услед људске непажње, атмосферског пражњења (муња, гром), топлотног деловања сунца, експлозије и техничких разлога. Мања је угроженост и могућност настанка пожара у сеоским насељима.

У погледу мера заштите од пожара, у фази пројектовања и изградње објекта са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара и експлозија. Мере заштите од пожара обухватају урбанистичке и грађевинско-техничке мере заштите и обезбеђује се:

- поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија,
- дефинисањем изворишта за снабдевање водом и обезбеђивањем капацитета насељске водоводне мреже, односно довољне количине воде за ефикасно гашење пожара;
- градњом саобраћајница према датим правилима (потребне минималне ширине, минимални радијуси кривина и сл.);
- обезбеђивањем услова за рад ватрогасне службе (приступних путева и пролаза за ватрогасна возила);
- обезбеђивањем безбедносних појасева између објекта којима се спречава ширење пожара и сигурносне удаљености између објекта;
- евакуацијом и спасавањем људи.

Такође, неопходно је да надлежни орган у процедури издавања локацијских услова, за објекте који су обухваћени Планом, прибави посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија од Министарства унутрашњих послова (Одељења у саставу Сектора за ванредне ситуације).

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

На посматраном подручју није карактеристична изразита појава *града*, већ је оно подложно само повременим продорима олујних и градоносних облака. Појава града је најчешћа у периоду од маја до августа, када је и најопаснија за пољопривредне културе које су у том периоду најосетљивије. Заштита од града се обезбеђује путем лансирних (противградних) станица, са којих се током сезоне одбране од града испалују противградне ракете. На предметној локацији не налази се ни једна лансирна станица са припадајућом заштитном зоном од 500 m.

Доминантни *ветрови* дувају из источног, североисточног као и северозападног правца. Основне мере заштите од ветра су дендролошке мере које се огледају у подизању заштитних зелених појасева одговарајућих ширина, густина и врста дрвећа попречно на правац дувања ветра, уз саобраћајнице и уз објекте.

Одрони мањих размера се дешавају као појединачне мање појаве, али могу представљати опасност за објекте који су изграђени близу лесних одсека.

Подручје општине Ириг се налази у зони умереног до средњег интензитета *еолске ерозије*. Ризик од настанка и интензивирања ових процеса је, поред природних фактора, све чешће изазван људским деловањем.

11.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈЕ И ТЕХНИЧКО ТЕХНОЛОШКИХ УДЕСА

Према подацима Министарства заштите животне средине на посматраном простору нема евидентираних севесо постројења/комплекса.

Планом се не планира могућност изградње севесо постројења. У случају изградње нових севесо постројења у непосредном окружењу Плана, која својим зонама утицаја могу потенцијално обухватати и угржавати и подручје Плана, потребно је поштовати одредбе Правилника о садржини политике превенције удеса и садржини методологије израде Извештаја о безбедности и Плана заштите од удеса („Службени гласник РС“, број 41/10). Према овом Правилнику као полазни основ за идентификацију повредивих објеката разматра се удаљеност од минимум 1000 m од границе севесо постројења, односно комплекса, док се коначна процена ширине повредиве зоне-зоне опасности, одређује на основу резултата моделовања ефеката удеса. Такође, идентификација севесо постројења/комплекса врши се на основу Правилника о листи опасних материја њиховим количинама и критеријумима за одређивање врсте документа који израђује оператер севесо постројења, односно комплекса („Службени гласник РС“, број 41/10,51/15 и 50/18).

11.3. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ ДЕЈСТАВА (ОДБРАНА)

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

У складу са Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“, број 87/18) ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи локалне самоуправе, привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту.

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, заклона или других заштитних објеката, прилагођавање нових објеката, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа. Као други заштитни објекти користе се просторије, прилагођене за склањање људи и материјалних добара. Приликом изградње објеката у којима ће боравити запослени, препорука је да се над подрумским просторијама или просторијама приземља (ако објекат нема изграђен подрум) гради ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

12. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

За обезбеђење несметаног кретања особама са инвалидитетом по површинама јавне намене (јавних површина) и у објектима за јавно коришћење, а у складу са стандардима приступачности, Планом се дају услови за њихово уређење и изградњу. Објекти за јавно коришћење у посматраном подручју су спортско-рекреативни објекти.

Приступачност обезбедити применом техничких стандарда у планирању, пројектовању, и грађењу јавних објеката и јавних површина, помоћу којих се свим људима, без обзира на њихове физичке, сензорне и интелектуалне карактеристике или године старости осигурава несметан приступ, кретање, коришћење услуга, боравак и рад. При планирању, пројектовању и грађењу јавних простора - саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката, као и пројектовање објеката јавне намене и других објеката за јавно коришћење, обезбедити обавезне елементе приступачности за све будуће кориснике у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15).

Обавезни елементи приступачности су:

- елементи приступачности за савладавање висинских разлика;
- елементи приступачности кретања и боравак у простору - стамбене зграде и објекти за јавно коришћење;
- елементи приступачности јавног саобраћаја.

13. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

За сваку грађевинску парцелу у обухвату Плана обезбедити услове за прикључење (посредно или непосредно) на јавну саобраћајну површну (колским прилазом), водоводну мрежу, канализациону мрежу, електроенергетску мрежу, дистрибутивну гасоводну мрежу, електронску комуникациону мрежу (ЕК), а према условима надлежног предузећа. За потребе издавања локацијских услова и грађевинске дозволе:

- за објекте на површини за изградњу кућа за одмор обезбедити минимално прикључак на јавну саобраћајну површину;
- за објекте на површини за изградњу кућа за одмор у комплексу кућа за одмор обезбедити минимално прикључак на:
 - јавну саобраћајну површину (посредно или непосредно);
 - електроенергетску инфраструктуру;
 - гасну инфраструктуру;
 - електронску комуникациону инфраструктуру и
 - на водну и канализациону инфраструктуру (када се за то створе услови).



II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења, која важе за све целине и зоне у обухвату Плана, су следећа:

- При пројектовању конструкције објекта високоградње придржавати се норматива дефинисаних Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС”, број 89/19, 52/20 и 122/20), за изградњу објеката на сеизмичком подручју за VII-VIII степен интензитета према ЕМС-98.
- За потребе пројектовања и изградње објеката, а ради дефинисања инжењерскогеолошких-геотехничких услова изградње и/или санације обавезно извршити примењена инжењерскогеолошка-геотехничка истраживања.
- Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине.
- Уколико се пре или у току извођења грађевинских земљаних и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.
- За све радове на објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима обавеза је инвеститора да прибави услове и сагласност Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица.
- Уколико се у току радова наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.), а која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да то пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и да предузме мере њихове заштите од уништења, оштећивања или крађе.
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара.
- Јавне површине и објекти јавне намене и за јавно коришћење морају се пројектовати и градити у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).
- Објекат високоградње у зависности од врсте и намене, мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.
- За објекте са делатностима које су под санитарним надзором (објекти дефинисани чланом 8. Закона о санитарном надзору („Службени гласник РС”, број 125/04): здравствена делатност, производња и промет животних намирница и предмета опште употребе, јавно снабдевање становништва водом за пиће, угоститељска делатност, пружање услуга одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела и немедицинских естетских интервенција, којима се нарушава интегритет коже, социјална заштита, васпитно-образовна делатност, као и делатности културе, физичке културе, спорта и рекреације и јавног саобраћаја), важе општи услови дефинисани Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору („Службени гласник РС”, број 47/06).
- При грађењу стамбених објеката придржавати се Правилника о минималним техничким условима за изградњу станова („Службени лист СФРЈ”, број 45/67) и Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС”, број 58/12, 74/15 и 82/15). За остале објекте придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.
- Гараже градити у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/05).
- Ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом, за конкретну зону, односно намену.



- Уз примену дефинисаних правила грађења за одређену зону и целину, реконструкција и доградња постојећих објеката је дозвољена под условом да се тиме не нарушава урбанистички индекси и други параметри дефинисани Планом.
- Изузетно, реконструкција и доградња легално изграђеног објекта може се дозволити и ако нису испуњени услови прописани овим Планом, ако се тиме обезбеђују основни минимални санитарно-хигијенски услови за живот (доградња за купатило, санитарни чвор, кухињу). За обезбеђивање минималних санитарно-хигијенски услова за живот дозвољена је доградња до максимално 8 m² у приземној етажи, уз услов да након доградње објекат мора бити удаљен од границе парцеле мин. 1 m и мин. 4 m од главног објекта на суседној парцели.
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена и других услова датих Планом.
- Постојећи, легално изграђени објекти, који су у супротности са наменом површина утврђеном овим Планом, могу се, до привођења простора планираној намени, санирати, адаптирати и реконструисати у склопу постојећег габарита и волумена објекта, у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.
- На свакој грађевинској парцели обезбедити простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Бетонирани простор за контејнере на парцели лоцирати тако да се омогући лак приступ комуналне службе, а у складу са условима заштите животне средине.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ КУЋА ЗА ОДМОР

а) Врста и намена објеката

Врста објекта: објекти могу бити само слободностојећи.

Основна намена објеката: Дозвољена је изградња само једног главног објекта и више помоћних објеката у функцији главног објекта.

- Главни објекат:
 - објекат за одмор и повремено становање (кућа за одмор);
 - пословни објекат из области угоститељства;
 - поред основне функције - одмор и повремено становање, мањи део куће за одмор (до 30%) може се користити и за пословање.
- Помоћни објекат:
 - помоћни објекат је у функцији главног објекта и гради се ако на парцели постоји главни објекат или је започета изградња главног објекта;
 - помоћни објекти су: гаража за путничко возило, базен, баштенска остава, остава за бицикле и сл., вински подрум, вртно сенило, дворишни камин, базен, ограда, потпорни зид и инфраструктурни објекти (бунар, водомерни шахт, водонепропусна бетонска септичка јама, трансформаторска станица и сл.);
 - на грађевинској парцели је дозвољена изградња по једног помоћног објекта од свих напред наведених, осим потпорних зидова.

Пословне делатности које се могу дозволити у оквиру основне намене су из области тихих услужних делатности: угоститељство и то само услуге смештаја (кућа, апартман, соба), трговина на мало и занатство.

Забрањена је изградња других стамбених објеката, непоменутих пословних и инфраструктурних објеката, производних, складишних и економских објеката, као и других помоћних објеката који нису наведени.



б) Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле су:

- Грађевинска парцела мора имати обезбеђен директан приступ путу који је јавна саобраћајна површина.
- При парцелацији или препарцелацији катастарских парцела, минимална површина грађевинске парцеле је 1000 m², а максимална величина грађевинске парцеле се не условљава. При парцелацији или препарцелацији обезбедити минималну ширину грађевинске парцеле од 15 m.
- Одступање од напред наведених услова који се односе на површину и ширину парцеле дозвољено је само у случају обједињавања постојећих катастарских парцела за потребе образовања нове грађевинске парцеле, уз услов да нова грађевинска парцела задовољава остале услове за изградњу објеката утврђене Планом.
- При парцелацији или препарцелацији планирање приватног приступног пута у ширини од минимално 2,5 m дозвољено је само за једну парцелу.
- Постојећа катастарска парцела може постати грађевинска само ако задовољава остале услове за изградњу објеката утврђене Планом.

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

Сви објекти се граде као слободностојећи објекти. Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинске линије се дефинишу у односу на регулациону линију и у односу на остале границе грађевинске парцеле на којој се гради.

Грађевинска линија за главни објекат и помоћне објекте: гаража за путничко возило, вртно сенило, дворишни камин и базен је на минимално 5 m у односу на регулациону линију јавне саобраћајне површине и на минимално 5 m у односу на регулациону линију потока.

У односу на остале границе парцеле грађевинска линија за све објекте се мора увући минимално 3 m, осим за оградe и потпорне зидове.

Грађевинска линија за кућу за одмор, базен, баштенску оставу, оставу за бицикле и сл., вински подрум је на минимално:

- 5 m у односу на регулациону линију општинског пута;
- 4 m у односу на регулациону линију приступне саобраћајнице у зони кућа за одмор;
- 4 m у односу на границу парцеле са интерном саобраћајницом;
- 5 m у односу на регулациону линију потока;
- 12 m у односу на крајњи фазни проводник 110 kV далековода;
- 3 m у односу на остале границе парцела.

г) Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

- Максимално дозвољени индекс заузетости је 10%. Максимална дозвољена бруто површина највеће основе главног објекта је 150 m².
- Минимална дозвољена бруто површина главног објекта је 30 m², а максимална дозвољена бруто површина помоћног објекта је 30 m².
- На грађевинској парцели обезбедити минимално 40% зелених површина.

д) Највећа дозвољена спратност или висина објеката

- Највећа дозвољена спратност главног објекта је П+Пк/Пс (приземље + поткровље/повучен спрат). Повучен спрат може бити највише 70% бруто површине габарита приземља. Дозвољена је изградња једне подрумске (По)/сутеренске етажe (Су), ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- Највећа дозвољена спратност помоћних објеката (гаража за путничко возило, вртно сенило, баштенска остава, остава за бицикле и сл., вински подрум), је П (приземље).



- Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта (кота заштитног тротоара) и то:
 - кота приземља нових објеката на релативно равном терену мора бити виша од коте нивелете јавног или приступног пута, односно од нулте коте објекта (кота заштитног тротоара) за минимално 0,3 m, а максимално до 1,2 m;
 - кота приземља на стрмом терену са нагибом од јавног, односно приступног пута (наниже) може бити нижа од коте нивелете јавног, односно приступног пута али мора бити виша од нулте коте објекта (кота заштитног тротоара) минимално 0,3 m, а максимално до 1,2 m;
 - кота приземља на стрмом терену са нагибом који прати нагиб јавног, односно приступног пута и на стрмом терену са нагибом према јавном, односно приступном путу (навише) може бити виша од коте нивелете јавног, односно приступног пута али не виша од нулте коте објекта (кота заштитног тротоара) од минимално 0,3 m, а максимално до 1,2 m;
 - за објекте који имају индиректну везу са јавним, односно приступним путем преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се у односу на нулту коту објекта (коту заштитног тротоара) и износи минимално 0,3 m, а максимално до 1,2 m;
- Максимална висина главног објекта је 8 m (мерено од нулте коте објекта). Минимална светла висина етаже главног објекта је 2,4 m.
- Максимална висина помоћног објекта (гаража за путничко возило, вртно сенило) је 4 m (мерено од нулте коте објекта).
- Светла висина надзетка поткровне етаже је максимално 1,6 m (висина од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).
- Максимална висина потпорног зида је 1,5 m.

е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели у оквиру зоне кућа за одмор дозвољена је изградња само једног главног објекта и више помоћних објеката у функцији главног објекта, а у складу са насловом а) овог поглавља.

Гаражу и вртно сенило градити на минимално 4 m од главног објекта. Ако су задовољени противпожарни услови заштите гаража се може градити у саставу главног објекта.

Водомерни шахт градити на минимално 1 m од регулационе линије и од границе суседне парцеле.

Бунар за водоснабдевање градити на минимално 3 m од границе парцеле и других објеката, односно на минимално 20 m од водонепропусне бетонске септичке јаме. Бунар је пожељно лоцирати на вишим котама на парцели.

Водонепропусну бетонску септичку јаму (као прелазно решење до изградње јавне канализационе мреже градити на минимално 3 m од границе парцеле и других објеката на парцели. Водонепропусну бетонску септичку јаму је пожељно лоцирати на нижим котама на парцели.

Темељи потпорног зида морају бити на минималној дубини од 0,8 m. При изградњи потпорног зида урадити дренажу терена, а одвођење вишка воде регулисано одводити на околне зелене површине. Уз потпорне зидове посадити биљке које дренирају терен и које га хортикултурно оплемењују.

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

За сваку грађевинску парцелу обезбедити колско-пешачки прилаз минималне ширине 2,5 m, са минималним унутрашњим радијусом кривине од 5 m.



У оквиру грађевинске парцеле обезбедити паркинг простор за паркирање возила за сопствене потребе. За паркирање возила за потребе јавног/пословног простор обезбедити паркинг простор на грађевинској парцели и то минимално једно паркинг место на 70 m² јавног/пословног простор, односно у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују.

У оквиру парцеле обезбедити и потребан саобраћајно-манипулативни простор.

з) Инфраструктурна опремљеност

Уколико постоје могућност, снабдевање водом обезбедити прикључењем на најближи јавни систем водоснабдевања, бушењем бунара на парцели или на други начин, у складу са прописима, а према условима надлежног комуналног предузећа.

До изградње јавне канализационе мреже одвођење отпадних вода решити путем водонепропусне бетонске септичке јаме, која се гради према условима из Плана и условима надлежног комуналног предузећа. Целокупан развод унутрашње канализације (вертикале и хоризонтални разводи) изводи од ПВЦ канализационих цеви. Водонепропусне бетонске септичке јаме периодично празнити аутоцистерном.

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

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

Прикључење на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу потрошача природног гаса извести изградњом гасоводног прикључка од ПЕ цеви притиска до 4 bar, према условима и сагласности од надлежног предузећа ЈП „Србијагас“ Нови Сад.

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

и) Ограђивање парцеле

Грађевинска парцела се може ограђивати само живом - зеленом или транспарентном оградом, максималне висине до 1,5 m. Изузетно елементи капије могу бити виши, али не виши од 1,8 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије на регулационој линији не могу се отварати ван регулационе линије.

ј) Архитектонско обликовање и материјализација

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

Архитектонски облици, употребљени материјали и боје, заједно са партерним уређењем, треба да допринесу успостављању јединствености целине у оквиру грађевинске парцеле и афирмишу амбијенталне вредности окружења у ком се грађевинска парцела налази.



Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене, у боји по жељи Инвеститора, а могућа је и примена традиционалних и савремених фасадних облога, примерених овом поднебљу и окружењу објекта (фасадна опека, камен, дрво и сл.).

Препоручује се израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 20 до максимално 45°. Кровни покривач извести у складу са нагибом и обликом крова (препоручује се цреп).

Висина надзетка код приземних објеката је макс. 0,6 m без могућности отварања отвора на крову. Висина надзетка за поткровну етажу је максимално 1,6 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Кровни прозори могу бити у равни крова или постављени вертикално (кровна баца).

Дозвољена је и изградња равног крова и формирање кровних тераса и башти (зелени кровови).

Потпорне зидове класично градити од армираног бетона, бетона, камена, опеке или од монтажних елемената (напр. зелени зидови од касета које се ређају једна изнад друге, а затим испуњавају земљом у које се саде биљке), а у зависности од статичког прорачуна притиска околног земљишта на њега. Заштиту потпорног зида од додатног притиска подземне воде и ерозивног деловања воде обезбедити применом дренажних мера. За потребе контролисаног одвођења вишка подземне воде иза потпорног зида урадити дренажу са остављањем отвора у зиду (на 2-3 m) или уздужном одводњом воде до шахта из система атмосферске канализације. Уз сам потпорни зид посадити биљке и хортикултурно га уредити са пузавицама и сл., како би се постигла још боља дренажа терена и визуелни ефекат потпорног зида.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ КОМПЛЕКСА КУЋА ЗА ОДМОР

3.1. Правила грађења за изградњу кућа за одмор у комплексу кућа за одмор

а) Врста и намена објеката

Врста објекта: објекти могу бити само слободностојећи.

Основна намена објеката: Дозвољена је изградња само једног главног објекта и више помоћних објеката у функцији главног објекта.

Главни објекат: објекат за одмор и повремено становање (кућа за одмор).

Помоћни објекат:

- помоћни објекат је у функцији главног објекта и гради се ако на парцели постоји главни објекат или је започета изградња главног објекта;
- помоћни објекти су: базен, ограда, потпорни зид, баштенска остава, остава за бицикле и сл., вински подрум и инфраструктурни објекти (бунар, водомерни шахт);
- на грађевинској парцели је дозвољена изградња само по једног помоћног објекта од напред наведених.

Забрањена је изградња других непоменутих објеката.

б) Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Планом се дају услови за образовање грађевинских парцела намењених за изградњу главних и помоћних објеката у комплексу кућа за одмор (тачка 5.2. План парцелације и графички прилог број 5. Регулациони план са планом грађевинских парцела и смерницама за спровођење).



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

Сви објекти се граде као слободностојећи објекти. Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинске линије се дефинишу у односу на регулациону линију и у односу на остале границе грађевинске парцеле на којој се гради.

Грађевинска линија за кућу за одмор, базен, баштенску оставу, оставу за бицикле и сл., вински подрум је на минимално:

- 5 m у односу на регулациону линију општинског пута и регулациону линију главне насељске саобраћајнице - трасе општинског пута кроз насеље;
- 4 m у односу на регулациону линију приступне саобраћајнице у зони кућа за одмор;
- 4 m у односу на границу парцеле са интерном саобраћајницом;
- 5 m у односу на регулациону линију потока;
- 12 m у односу на крајњи фазни проводник 110 kV далековода;
- 3 m у односу на остале границе парцела.

г) Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

- Максимално дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 20%.
- Максимална дозвољена бруто површина највеће основе главног објекта је 150 m². Минимална дозвољена бруто површина главног објекта је 30 m².
- Максимална површина помоћних објеката: баштенска остава, остава за бицикле и сл., вински подрум је 30 m².
- Максимална дозвољена бруто површина базена је 50 m².
- Обезбедити минимално 50% зелених површина.

д) Највећа дозвољена спратност или висина објеката

- Највећа дозвољена спратност главног објекта је П+Пк/Пс (приземље + поткровље/повучен спрат). Повучен спрат може бити највише 70% бруто површине габарита приземља. Дозвољена је изградња једне подрумске (По)/сутеренске етаже (Су), 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 (кота заштитног тротоара) и то:
 - кота приземља нових објеката на релативно равном терену мора бити виша од коте нивелете јавног или приступног пута, односно од нулте коте објекта (кота заштитног тротоара) за минимално 0,3 m, а максимално до 1,2 m;
 - кота приземља на стрмом терену са нагибом од јавног, односно приступног пута (наниже) може бити нижа од коте нивелете јавног, односно приступног пута али мора бити виша од нулте коте објекта (кота заштитног тротоара) минимално 0,3 m, а максимално до 1,2 m;
 - кота приземља на стрмом терену са нагибом који прати нагиб јавног, односно приступног пута и на стрмом терену са нагибом према јавном, односно приступном путу (навише) може бити виша од коте нивелете јавног, односно приступног пута али не виша од нулте коте објекта (кота заштитног тротоара) од минимално 0,3 m, а максимално до 1,2 m;
- Максимална висина главног објекта је 10 m (мерено од нулте коте објекта). Минимална светла висина етаже главног објекта је 2,4 m.
- Светла висина надзетка поткровне етаже је максимално 1,6 m (висина од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).
- Максимална висина потпорног зида је 1,5 m.
- Максимална дубина базена је 1,5 m.



е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели у комплексу кућа за одмор дозвољена је изградња само једног главног објекта и више помоћних објеката у функцији главног објекта, а у складу са насловом а) овог поглавља.

Водомерни шахт градити на минимално 1 m од регулационе линије и од границе суседне парцеле.

Бунар за водоснабдевање градити на минимално 3 m од границе парцеле и других објеката, односно на минимално 20 m од водонепропусне бетонске септичке јаме. Бунар је пожељно лоцирати на вишим котама на парцели.

Водонепропусну бетонску септичку јаму (као прелазно решење до изградње јавне канализационе мреже градити на минимално 3 m од границе парцеле и других објеката на парцели. Водонепропусну бетонску септичку јаму је пожељно лоцирати на нижим котама на парцели.

Темељи потпорног зида морају бити на минималној дубини од 0,8 m. При изградњи потпорног зида урадити дренажу терена, а одвођење вишка воде регулисано одводити на околне зелене површине. Уз потпорне зидове посадити биљке које дренирају терен и које га хортикултурно оплемењују.

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

За сваку грађевинску парцелу обезбедити колско-пешачки прилаз минималне ширине 2,5 m, са минималним унутрашњим радијусом кривине од 5 m.

У оквиру грађевинске парцеле обезбедити паркинг простор за паркирање возила за сопствене потребе. Обезбедити и потребан саобраћајно-манипулативни простор.

з) Инфраструктурна опремљеност

Снабдевање водом обезбедити бушењем бунара на парцели комплекса, са уградњом уређаја за дотеривање квалитета воде по прописаним критеријумима, у складу са прописима, а према условима надлежног комуналног предузећа. Уколико постоје могућност, снабдевање водом обезбедити прикључењем на најближи јавни систем водоснабдевања.

Све отпадне санитарно-фекалне воде из објеката сакупљати у канализационе шахтове и прикључити на водонепропусне септичке јаме лоциране према условима из графичког прилога „Водна и комунална инфраструктура“. Целокупан развод унутрашње канализације (вертикале и хоризонтални разводи) изводити од ПВЦ канализационих цеви. До изградње јавне канализационе мреже одвођење отпадних вода решити путем водонепропусне бетонске септичке јаме, која се гради према условима из Плана и условима надлежног комуналног предузећа. Водонепропусне бетонске септичке јаме периодично празнити аутоцистерном.

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

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



Прикључење на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу потрошача природног гаса извести изградњом гасоводног прикључка од ПЕ цеви притиска до 4 bar, према условима и сагласности од надлежног предузећа ЈП „Србијагас“ Нови Сад.

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

и) Ограђивање парцеле

Грађевинска парцела се може ограђивати само живом - зеленом или транспарентном оградом, максималне висине до 1,5 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије не смеју да се отварају ка парцели интерне саобраћајнице.

ј) Архитектонско обликовање и материјализација

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

Архитектонски облици, употребљени материјали и боје, заједно са партерним уређењем, треба да допринесу успостављању јединствености целине у оквиру грађевинске парцеле и афирмишу амбијенталне вредности окружења у ком се грађевинска парцела налази.

Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене, у боји по жељи Инвеститора, а могућа је и примена традиционалних и савремених фасадних облога, примерених овом поднебљу и окружењу објекта (фасадна опека, камен, дрво и сл.).

Препоручује се израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 20 до максимално 45°. Кровни покривач извести у складу са нагибом и обликом крова (препоручује се цреп).

Висина надзетка код приземних објеката је макс. 0,6 m без могућности отварања отвора на крову. Висина надзетка за поткровну етажу је максимално 1,6 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Кровни прозори могу бити у равни крова или постављени вертикално (кровна баца).

Дозвољена је и изградња равног крова и формирање кровних тераса и башти (зелени кровови).

Потпорне зидове класично градити од армираног бетона, бетона, камена, опеке или од монтажних елемената (напр. зелени зидови од касета које се ређају једна изнад друге, а затим испуњавају земљом у које се саде биљке), а у зависности од статичког прорачуна притиска околног земљишта на њега. Заштиту потпорног зида од додатног притиска подземне воде и ерозивног деловања воде обезбедити применом дренажних мера. За потребе контролисаног одвођења вишка подземне воде иза потпорног зида урадити дренажу са остављањем отвора у зиду (на 2-3 m) или уздужном одводњом воде до шахта из система атмосферске канализације. Уз сам потпорни зид посадити биљке и хортикултурно га уредити са пузавицама и сл., како би се постигла још боља дренажа терена и визуелни ефекат потпорног зида.

3.2. Правила грађења за коридор интерне саобраћајнице

Интерним саобраћајницама остварује се приступ појединачним парцелама у комплексу кућа за одмор.

Простор који је намењен комплексу кућа за одмор је у нагибу, са израженом висинском разликом од 209,0 мНВ у јужном делу комплекса до 252,3 мНВ у северном делу комплекса. Коловоз је потребно нивелацијски ускладити са тереном, са подужним нагибом у граници дозвољеног, а у складу са важећим техничким прописима.

Приликом извођења интерних саобраћајница придржавати се следећих пројектних елемената:

- ширина коридора мин. 8,0 m, а према условима из графичког дела Плана;
- коловоз има ширину мин. 5,0 m за двосмерно кретање возила (2 x 2,25 m саобраћајне траке + 2 x 0,25 m ивичне траке/ ивичњаци);
- носивост коловозне конструкције је за средњи или лак саобраћај (мин. оптерећење 60 kN по осовини);
- попречни нагиб коловоза је једностран (максимално 2,5%);
- подужни нагиб коловоза максимално 12%;
- паркирање није предвиђено у коридору интерних саобраћајница;
- бициклички и пешачки токови су интегрисани са моторним токовима;
- одвођење атмосферских вода са коловоза интерних саобраћајница предвиђено је гравитационо, подужним и попречним падовима који ће сувишну воду водити до сливника затворене атмосферске канализације, која се повезује на атмосферски канализациони систем приступних саобраћајница, па даље до реципијента (поток);
- прикључак интерних саобраћајница комплекса кућа за одмор на осталу путну мрежу извести са радијусима прикључења у складу са меродавним возилом и уз обезбеђење потребне прегледности у зони прикључка.

3.3. Правила грађења за коридор пешачке стазе

- ширина пешачке стазе је минимално 2,0 m;
- при пројектовању и изградњи пешачких стаза висинску разлику решити комбинацијом одговарајућих падова (максимални подужни нагиб од 5%, изузетно 8,3%) и степеница;
- уколико се укаже потреба поставити заштитну ограду минималне висине 0,9 m;
- након изградње пешачке стазе, слободан простор унутар коридора хортикултурно уредити.

3.4. Правила грађења за мини парк

На површини дефинисаној као „мини парк“ није дозвољена изградња. Дозвољено је само хортикултурно уређење према условима дати у тачки „б.б. Услови за уређење зелених и слободних површина“ и опремање урбаним мобилијаром.

3.5. Правила грађења за спортско-рекреативну површину

Планом је дефинисана грађевинска парцела за спортско-рекреативну површину.

Објекти могу бити само слободностојећи. Дозвољена је изградња главних и помоћних објеката.

Главни објекат је спортски објекат – отворени мултифункционални спортски терен.



Помоћни објекти су: портирница са оставом (са пратећим садржајима: свлачионице, санитарни чвор...) и инфраструктурни објекти: бунар, водонепропусна септичка јама, трафостаница, ограда и сл. Дозвољена је изградња само по једног од напред наведених помоћних објеката.

Заузетост парцеле под отвореним мултифункционалним спортским тереном је максимално 60%. Заузетост под објектима високоградње је максимално 20%. Минимална заузетост парцеле са зеленим, слободним површинама је 20%.

Помоћни објекат - портирница са оставом је максималне спратности П (приземље). Изградња подрумске (По) или сутеренске етажне (Су) је дозвољена ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Није дозвољено фиксно наткривање отворених спортских терена. У случају потребе за затварањем услед временских услова могу се користити лаке монтажне конструкције.

Са југозападне и југоисточне стране зеленим појасом или хортикултурним уређењем обезбедити изолацију од коридора приступне саобраћајнице. Приликом избора биљака избегавати инвазивне и алергене врсте.

Површине за кретање пешака, пешачке стазе и платое извести у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15).

Ограђивање отворених спортско-рекреативних терена дозвољено је само транспарентном оградом. Висина транспарентне ограде је максимално $h=4$ m.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у оквиру комплекса.

На помоћном објекту препоручује се израда косог крова са нагибом кровне конструкције до 35°. Кровни покривач извести у складу са нагибом и обликом крова. Пад кровних равни треба да прати пад терена. Дозвољена је и изградња равног крова.

3.6. Правила грађења за површину за комунални објекат

Правила грађења за објекат септичке јаме дати су у оквиру тачке „7. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре и зеленила са условима за прикључење“, подподтачка „7.2.2. Услови за изградњу водне и комуналне инфраструктуре“.

4. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Геолошки завод Србије обавља основна геолошка истраживања и друга геолошка истраживања, као и послове примењених геолошких истраживања од важности за Републику Србију, у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима.

Примењена инжењерскогеолошка-геотехничка истраживања обавезно се врше за потребе просторног и урбанистичког планирања, пројектовања и изградње грађевинских, рударских и других објеката ради дефинисања инжењерскогеолошких-геотехничких услова изградње и/или санације, као и других карактеристика геолошке средине.

Уз пројекат за грађевинску дозволу, зависно од врсте и класе објекта, прилаже се елаборат о геотехничким условима изградње, израђен према прописима о геолошким

истраживањима. За подручје обухвата Плана нема детаљних података о инжењерско-геолошким истраживањима.

У геоморфолошком погледу, посматрани простор се налази на подручју Фрушке горе, издвојеном планинском масиву који раздваја панонску равницу на северу и савску депресију на југу.

Геоморфолошка еволуција Фрушке горе почела је још пре терцијара, где су се смењивали различити ендегени и егзогени процеси. Фрушка гора је настала тектонским процесима када је издизањем плоча дуж раседа образована структура хорста. Међутим, у савременом рељефу видљиви су само геоморфолошки облици настали под непосредним утицајем егзогених агенаса.

Најстарије палеозојске творевине које чине језгро Фрушке горе обухватају различите стене од којих су најраспрострањенији филити и лискуновити кречњачки шкриљци. Највећу распрострањеност имају најмлађе кенозојске стене, представљене слојевима са угљем, лајтовачким кречњацима, лапорцима, пешчарима, глинцима и др.

Објекти морају бити пројектовани и изведени према свим условима противпожарне и сеизмичке заштите (VII-VIII степен сеизмичког интензитета према ЕМС-98), што подразумева примену одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др., као и строго поштовање и примену важећих законских прописа за пројектовање и градњу објеката у сеизмичким подручјима.

5. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА

Израда пројекта парцелације и препарцелације обавезна је ради формирања јединствених грађевинских парцела за површине јавне намене и то јавних површине (коридора општинског пута и коридора приступне саобраћајнице у зони кућа за одмор).

Планом нису дефинисане локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације. Израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације по захтеву инвеститора могућа је за све планиране зоне.

6. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Нумерички показатељи заступљености појединих претежних намена површина дати су и процентуално су приказани у табели биланса површина.

Урбанистички параметри и капацитети уређења и грађења планираних садржаја дати су у правилима грађења.

Површине јавне намене заступљене су у површини од око 0,8 ха односно, заузимају 8,92% обухвата Плана, а површине за остале намене заступљене су у површини од око 8,26 ха, односно заузимају 91,01% обухвата Плана.

Од површина за јавне намене највише је заступљен коридор приступне саобраћајнице у зони кућа за одмор, са површином од око 0,41 ха односно, 4,54%, а коридора потока



са површином од око 0,01 ha, односно са 0,21% је најмање заступљена површина од јавних површина у обухвату Плана.

Од површина за остале намене највише је заступљена површина за изградњу кућа за одмор у комплексу кућа за одмор са око 4,08 ha, односно са 44,94%, а површине за изградњу кућа за одмор заступљене су са површином од око 2,98 ha, односно са 32,89%

7. ПРИМЕНА ПЛАНА

Спровођење Плана вршиће се фазно:

- израдом пројеката парцелације и/или препарцелације;
- израдом урбанистичких пројеката по потреби, за појединачне локације по захтеву инвеститора;
- издавањем локацијских услова, грађевинских дозвола и решења о одобрењу извођења радова за које се не издаје грађевинска дозвола за садржаје за које су овим Планом утврђена правила уређења и грађења.

В) ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

