

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ИРИГ

Председник: Владислав Илкић

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА БЛОКОВА БР. 21 И 21.1
У К. О. ИРИГ**



ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ - НОВИ САД

Е - 2180

ОВЛАШЋЕНИ УРБАНИСТА:

ДИРЕКТОР:

ОВУКА РАДОМИР дипл.инж.арх.

ПЕРИЦА МАНОЈЛОВИЋ, дипл.инж.сао.

Нови Сад, Јул, 2005.године

НАЗИВ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ: ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА БЛОКОВА БР 21 И 21.1
У К. О. ИРИГ

НАРУЧИЛАЦ: ОПШТИНА ИРИГ

ИНВЕСТИТОР: Д.О.О. "ЗМАЈЕВАЦ"
ИРИГ, УЛ. Војводе Путника бб

ОБРАЂИВАЧ: ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ
НОВИ САД , ул. Железничка бр. 6/III

ДИРЕКТОР : Перица Манојловић дипл.инж.сао.

ОВЛАШЋЕНИ УРБАНИСТА: Овука Радомир дипл.инж.арх

НОСИЛАЦ ЗАДАТКА: Овука Радомир, дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ: Бранислав Вукадиновић, дипл.инж.сао.
Милко Бошњачић, инж.геод.
Бранко Миловановић дипл.инж.мелио.
Милан Жижић дипл.инж.маш.
Зорица Санадер, дипл.инж. елек.
Славица Пивнички, дипл.инж.пејз.арх.
Злата Хома, грађ.техн.
Драгана Матовић, оператер

САДРЖАЈ :

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД	1
1. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА	1
2. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ПРЕРАСПОДЕЛА	3
3. НАМЕНА ПОВРШИНА - ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ, КОНЦЕПЦИЈЕ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	3
4. ДИСПОЗИЦИЈА САДРЖАЈА СА ХОРИЗОНТАЛНОМ И ВЕРТИКАЛНОМ РЕГУЛАЦИЈОМ	5
4.1. РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН	5
4.2. НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН	6
4.3. ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА	7
5. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА	7
5.1. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ	7
6. ДИСПОЗИЦИЈА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И КОМУНАЛНИХ ОБЈЕКТА	9
6.1. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА	9
6.1.1. Јавно земљиште	9
6.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	11
6.3. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА	13
6.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	15
6.4.1. Правила за изградњу на јавном грађевинском земљишту	15
6.4.2. Правила за изградњу на осталом грађевинском земљишту	17
7. ХОРТИКУЛТУРНО УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА	19
7.1. УЛИЧНИ КОРИДОР	19
7.2. РАДНА ЗОНА	19
8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА - УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ОБЈЕКТЕ ...	21
8.1. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНАМА СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ	22
8.2. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У РАДНОЈ ЗОНИ	22
9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	27
9.1. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	27
9.2. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И	

РАТНИХ ДЕЈСТАВА.....	27
9.3. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА	28
10. СРЕДЊЕРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА.....	28
11. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА	28

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

0.	Катастарско геодетска подлога са границом обухвата	1:1000
1.	Постојећа подела на јавно и остало грађевинско земљиште	1:1000
1.a	Планирана подела на јавно и остало грађевинско земљиште	1:1000
2.	План намене површина, подела на зоне и целине са зонама заштите	1:1000
3.	План регулације и нивелације (прерасподела јавног и осталог грађевинског земљишта)	1:1000
4.	Синхрони план инфраструктуре План хидротехничке инфраструктуре План електроенергетске и ТТ инфраструктуре. План термоенергетске инфраструктуре	1:1000

ПРИЛОГ

**- ПОЛОЖАЈ ПРОСТОРА ОБУХВАТА ПЛАНА У ШИРЕМ ОКРУЖЕЊУ
(ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА : ГУП - ИРИГ)**

**- ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ КОМУНАЛНИХ ПРЕДУЗЕЋА И
ИНСТИТУЦИЈА**

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ :

ПРИЛОГ:

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" бр. 47/2003) и члана 61. Статута Општине Ириг "Службени лист општина Срема " бр.11/2002 и 11/2005) Скупштина општине Ириг уз прибављено мишљење комисије за планове, на седници одржаној 28.VII 2005.год. донела је:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКОВА БР. 21 И 21.1 У К. О. ИРИГ

УВОД

На основу потреба за регулацијом каналског коридора (потока) у средишњем делу грађевинског реона насеља Ириг, на основу потреба за уређењем простора спорта и рекреације, у блоку бр. 21.1, као и на основу задовољења текућих потреба за предузетништвом у домену градње пословних објеката у блоку бр. 21 (у овом случају одговора на захтев инвеститора Д.О.О. "ЗМАЈЕВАЦ" из Ирига, да се за простор његовог комплекса испитају могућности изградње нових објеката, као и могућности припајања делова околних парцела у састав комплекса), Скупштина општине Ириг донела је Одлуку о приступању изради Плана детаљне регулације за део блокова бр. 21 и 21.1 у К. О. Ириг, ("Службени лист општина Срема " бр.30/2004), којим би се спровела детаљна разрада предметног простора.

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Локација за коју је израђен План детаљне регулације се налази у грађевинском реону насеља Ириг.

Почетна тачка обухвата Плана је тачка бр.1, која се налази на северозападној међи парцеле 11831 и улице, парцела 11996.

Од тачке бр.1 граница обухвата у правцу истока прати северну међу парцеле 11831 до тачке бр.2, која се налази на тремеђи потока, парцела 11993, пољског пута, парцела 9728 и парцеле 5007/28.

Од тачке бр.2 граница наставља у правцу југа источном међом потока до тачке бр.3, која се налази на тремеђи потока и парцела 5007/2 и 5007/25.

Од тачке бр.3 граница скреће ка истоку и пратећи северну међу парцеле 5007/2 долази до тачке бр.4, која се налази на међи парцела 9798/1 и 9798/2.

Од тачке бр.4 граница наставља ка југу пратећи источну међу парцеле 5007/24 до тачке бр.5, која се налази на југоисточној међи парцеле 5007/24 и парцеле 9798/1.

Од тачке бр. 5 граница скреће према југозападу јужном међом парцела 5007/24 и 5008 до тачке бр.6, која се налази на тромеђи парцела 5008, 5009 и 11992/1.

Од тачке бр.6 граница наставља у правцу југа прати источну међу потока до тачке бр.7, која се налази на међи потока, парцела 11992/1 и парцеле 6850.

Одавде граница мења смер и у правцу запада прати северну међу парцеле 11984 до тачке бр. 8, која се налази на тромеђи парцела 11987, 11980/1 и 11988.

Од тачке бр.8 граница у правцу југа прати западну међу парцеле 11987 до тачке бр.9, која се налази на југоисточној међи парцеле 11990 и парцеле 11987.

Од тачке бр.9 граница у правцу запада наставља северном међом парцеле 11987 и пресецајући пут, парцела 11997 долази до тачке бр.10, која се налази на међи парцела 11997 и 11978.

Од тачке бр.10 граница у правцу севера прати западну међу пута, парцела 11997 до парцеле 11835 где граница пресеца пут до тачке бр.11, која се налази на међи пута и парцеле 11980/1.

Од тачке бр.11 граница у правцу севера прати западну међу парцеле 11980/1 до тачке бр.12, која се налази на тромеђи парцела 11980/1, 11832 и 11987.

Од тачке бр.12 граница у правцу истока прати северну међу парцеле 11980/1 до тачке бр.13, која се налази на тромеђи парцела 11832, 11981 и 11992/1.

Од тачке бр.13 граница у правцу севера прати западну међу потока, парцела 11992/1 и западну међу парцеле 11831 до тачке бр.1, која је уједно и почтна тачка описа обухвата Плана.

Укупна површина обухвата Плана износи сса 11 ha.

Планом посматрани простор дела блокова 21 и 21.1 обухвата делове катастарских

бр. 11997, 11696, 9798, 5007/24, 1192/1, 11993, те целе парцеле бр. 11831, 11825, 11829, 11579 11980/1, 11980/3, 11980/4, 11982, 11983, 11980, 5008 и 5010

2. ПОДЕЛА ЗАМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ПРЕРАСПОДЕЛА

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

Катастарска парцеле бр. 11579 су у корисништву инвеститора Д.О.О. "ЗМАЈЕВАЦ" из Ирига, затим остале парцеле радне зоне (бр.11980/1, 11980/3, 11980/4, 11982, 11983, 11980, 5008 и 5010 овим планом имају статус осталог грађевинског земљишта.

Део парцеле канала бр. 11993 тј. јавног грађевинског земљишта које није у физичкој вези са новим коритом канала, те јужни део парцеле бр. 11831 за спорт и рекреацију, који се користе у склопу функционисања комплекса кланице (види графички прилог), овим планом намењује се и по потреби преводи у остало грађевинско земљиште.

3. НАМЕНА ПОВРШИНА- ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ, КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Према важећем Генералном урбанистичком плану Ирига посматрани простор налази се у средишњем делу грађевинског реона насеља између магистралног пута М-.21 (улица Војводе Путника) и комплекса бензинске пумпе и аутосервиса са западне стране, затим регионалног пута Р-103 (улица Стевице Пузића) са северне стране, зоном занатског центра и мале привреде са источне и преосталим делом радне зоне на јужној страни.

Северни део посматране целине, у виду претежно равног терена, између два канала намењен је садржајима спорта и рекреације. Поред постојећег фудбалског терена, који се овим планом задржава, на северној страни постоје просторни услови за евентуалну поставку комплекса спортске хале, са паркиралиштем и пешачким платоом - тргом који би гравитирао комплексу аутобуске станице.

Цео посматрани простор је делом испресецаан отвореним колекторима површинских вода - потоцима, чији стварни простор који сада заузимају њихова корита, не оговара катастарским парцелама које им припадају, па је њихова просторна регулација и један од основних циљева овог плана.

Јужно од фудбалског стадиона, у троуглу, где се два каналска коридора спајају у један, налази се радни комплекс постојеће кланице. Њен главни објекат је североисточним делом изграђен и на земљишту које је припадало парцели канала (са тог дела водено корито је одавно изместило ток). Циљ уређења је да се наведени део простора изузме из парцеле водног земљишта и припоји парцели комплекса кланице. Исто тако један део земљишта зоне спорта и рекреације, који је физички одвојен од осталих делова ове зоне (јужно од стадиона), припаја се комплексу кланице (доградња манипулативног платоа). Новоформирана грађевинска парцела комплекса кланице, дакле са могућношћу легализације постојећег објекта и планске градње нових, пружала би повољне услове за ревитализацију и повећање производње.

Јужним делом простора обухвата плана доминирају остали садржаји радне зоне (напуштени објекти производних зграда и складишта, надстрешнице, манипулативни платои) који нису у функцији. Планске смернице биле би да се одговарајућим урбанистичким уређењем (дефинисање заједничких локалних коридора приступних саобраћајница и инфраструктуре, анализа постојећих објеката за реконструкцију, дефинисање површина за доградњу и градњу нових објеката) овај простор, који је на повољном положају у смислу повезаности са окружењем, адекватно препарцелише и по најсавременијим стандардима оспособи и понуди тржишту.

Сходно наведеном функционисању свих садржаја те њиховој сродности по намени, посматрани простор можемо генерисати у следеће целине:

- **Простор уличних коридора са саобраћајницама,** енергетском и хидротехничком инфраструктуром у обухвату битан је за функционисање свих садржаја јер преко њега они кореспондирају са окружењем (прикључење на колске и пешачке саобраћајнице, прикључење на насељску водоводну и канализациону мрежу, те мрежу електроенергетске, ТТ, и гасне инфраструктуре.)
- **Простор каналских коридора је од значаја за прикупљање, артикулисање и правилно усмеравање површинских вода, како би се преостало грађевинско земљиште обезбедило од нежељених пролећних бујица и плављења.**
- **Простор комплекса за спорт и рекреацију** и свим постојећим (фудбалски стадион) и потенцијалним садржајима (спортска хала итд.) поред задовољења потреба гравитирајућег становништва за спортом и осталим манифестацијама, има уједно и функцију заштите зона

становања северног дела насеља од потенцијалних негативних утицаја радне зоне.

- **Простор радне зоне на јужном делу обухвата плана, заједно са комплексом кланице, опремљен по најсавременијим стандардима треба да обезбеди задовољење актуелних потреба** предузећа за предузетништвом у домену градње пословних садржаја.

На основу сагледавања потреба функционисања свих садржаја, уређење простора подразумева превасходно обједињавање постојећих парцела појединих целина (или њихових делова) у функционалне грађевинске парцеле. Од великог значаја за комплекс кланице, на пример, је запоседање дела парцеле напуштеног корита потока и дела парцеле спорта и рекреације, као простора који се функционално уклапају у концепцију његова уређења.

Овај план дакле, дефинисше местимично измештање регулационих линија, које би одговарало концепцији уређења целог простора (види графички прилог бр. 3) и на тај начин обезбеђује целовитост и независност урбанистичких целина и свих њихових садржаја, како осталог, тако и јавног грађевинског земљишта.

Грађење у уличним коридорима, каналским коридорима, грађење у комплексу спорта и рекреације, као и грађење у радној зони у потпуности је дефинисано технолошким потребама тих целина: несметано функционисање саобраћаја, правилан положај инсталација, повољан степен заузећа парцеле, те повољан индекс изграђености су параметри чије уважавање обезбеђује примарне претпоставке повољне градње.

4. ДИСПОЗИЦИЈА САДРЖАЈА СА ХОРИЗОНТАЛНОМ И ВЕРТИКАЛНОМ РЕГУЛАЦИЈОМ

4.1. РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН

Прерасподела јавног и осталог грађевинског земљишта одређена је постојећим међама и новоформираним регулационим линијама које су дефинисане преломним тачкама регулационих линија.

Списак координата преломних тачака регулације

	Y	X
101	410907.45	4994891.59
102	410920.04	4994871.54
103	410927.14	4994849.68

104	410959.25	4994797.88
105	410971.54	4994785.79
106	410971.96	4994772.18
107	410973.29	4994767.05
108	410971.64	4994766.97
109	410971.59	4994760.47
110	410995.85	4994676.98
111	411002.92	4994878.29
112	410997.95	4994857.44
113	410991.96	4994845.11
114	410989.36	4994832.63
115	410985.41	4994826.46
116	410981.41	4994801.71
117	410980.99	4994781.45
118	410983.59	4994766.98
119	410913.81	4994902.09
120	410915.40	4994906.83
121	410979.95	4994918.66
122	410996.44	4994918.06
123	411002.63	4994915.53
124	410992.15	4994868.72
125	410984.78	4994848.27
126	410981.20	4994831.02
127	410978.45	4994826.31
128	410975.23	4994807.19
129	410974.74	4994798.16
130	410972.31	4994792.59
131	410965.54	4994802.39
132	410960.59	4994818.41
133	410956.02	4994830.99
134	410944.52	4994845.47
135	410937.64	4994853.15
136	410933.49	4994855.40
137	410933.49	4994858.13
138	410921.76	4994886.27
139	410919.19	4994888.93

4.2. НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН

У оквиру јавног грађевинског земљишта нису планиране интервенције на нивелацији терена тј. задржава се постојеће стање.

На осталом грађевинском земљишту нивелациона решења ће се дефинисати кроз појединачне урбанистичке услове.

4.3. ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА

Препарцелација у оквиру Планом дефинисаног јавног и осталог грађевинског земљишта изводиће се кроз Урбанистичке пројекте за препарцелацију и овим Планом се не условљава.

5. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

5.1. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Простор блокова 21 и 21.1. у Иригу припада просторном комплексу југа урбаног простора насеља Ириг уз магистрални пут М-21 од Ирига ка Руми и уз регионални пут Р-130 Ириг - Марадик. Ови категорисани путеви у постојећем стању дају добре услове за повезивање овог просторног комплекса са окружењем.

Овај просторни комплекс су оквири постојеће намене представља део радне зоне и простор за спорт и рекреацију.

У домену саобраћајне инфраструктуре у постојећем стању постоји изведена аутархичност саобраћајног система и непостојање капацитета за све структуре возила.

Планирано решење уређења блокова 20.1. и 21 у Иригу у домену саобраћаја је настало као разрада решења утврђеног плановима вишег реда ГП Ирига као и тежња да се формира систем интерних саобраћајница за овај простор који ће оптимално задовољавати функционално све технолошке захтеве овог дела радне зоне као и оптимално задовољити параметре безбедности у везивању овог комплекса на магистрални и регионални пут.

Системско решење саобраћајница у оквиру овог комплекса подразумева хијерархијско решење нивоа интерних саобраћајница до свих објеката као и уређење капацитета за стационирање свих врста возила.

Саобраћајно решење у оквиру овог комплекса подразумева и организовано контролисано прелажење канала, са обезбеђењем услова за одвијање свих врста саобраћаја.

Саобраћајна решења у оквиру овог комплекса подразумевају проходност свих врста возила при свим временским условима.

Правила грађења

Основна правила грађења за објекте саобраћајне инфраструктуре је да је за све капацитете потребно уредити документацију и Главни пројекат примене Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 47/2003) уз поштовање свих ставки из Закона о путевима.

Саобраћајнице у оквиру комплекса пројектовати према ситуацији уз поштовање следећих параметара:

- саобраћајнице од 6,0m
 1. имају ранг сабирних интерних саобраћајница
 2. има носивост за средњи саобраћај
 3. ширина коловоза од 6,0m
 4. једностранни нагиб и правилно одводњавање
 5. радијуси лепеза мин 10,5m

- саобраћајнице ширине 4,0 и 3,0m
 1. имају ранг приступних саобраћајница
 2. имају носивост за лаки саобраћај (због мање фреквенције саобраћаја)
 3. ширина коловоза установљена на бази обима саобраћаја
 4. једностранни нагиб који омогућује правилно одводњавање

Паркинзи путничких возила у облику ивицних ламела са манипулацијом на интерним саобраћајницама.

Паркинзи теретних возила у виду саобраћајно манипулативних платоа са носивошћу за лаки теретни саобраћај. Паркинзи теретних возила омогућавају пролазност без манипулације и све у оквиру парцеле.

Паркинзи за бицикле у оквиру парцеле.

Правила грађења у радној зони

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,0m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0m.

Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5m.

У оквир грађевинске парцеле саобраћајне површине могу да се граде под следећим условима:

- минимална ширина саобраћајнице је 3,5m са унутрашњим радијусом кривине 5,0m, односно 7,0m тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова

- за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор (за путничко возило мин. 2,5m x 5,0m, за теретно возило минимално 3,0m x 6,0m, односно у зависности од величине теретног возила).

6. ДИСПОЗИЦИЈА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И КОМУНАЛНИХ ОБЈЕКТА

6.1. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

6.1.1. Јавно земљиште

Снабдевање водом

На подручју обухвата плана, у блоковима бр. 21 и 21.1 има изграђених инсталација водопривредне инфраструктуре, а то су пре свега транзитни вод $\varnothing 200\text{mm}$, као и огранци мреже $\varnothing 80\text{mm}$ и $\varnothing 50\text{mm}$.

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих улица и објеката питком водом, као и за потребе заштите од пожара (хидрантска мрежа одговарајућег пречника и притиска). Уколико се установи да постојећа мрежа ни пречником ни положајем не задовољава садашње потребе, потребно је предвидети реконструкцију и замену цевовода тамо где је то неопходно. Новопланирану мрежу везати у прстен како би се обезбедило квалитетно снабдевање, тј. избегло стварање уских грла у потрошњи.

- Планирану водоводну мрежу прикључити на постојећу насељску водоводну мрежу, према претходно прибављеним условима и сагласностима од стране недлежног комуналног предузећа.
- На мрежи предвидети максималан број деоничних затварача, ваздушних вентила и муљни испуст.
- Дистрибутивну мрежу везивати у прстен са што је могуће мање слепих водова.
- Цевни материјал дистрибутивне мреже усвојити према важећим прописима и стандардима.
- Тресе водовода водити у зеленој површини где год расположива ширина уличног профила то дозвољава.
- Пролазак испод саобраћајница и укрштање са осталим уличним инсталацијама обезбедити челичном заштитном цеви.
- Дубина укопавања не би смела да је плића од 1,0m - 1,20m од нивелете терена, због зоне мржњења и саобраћајног оптерећења.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Досадашњи начин прихватања и одвођења вода са овог подручја није у потпуности задовољавао прописе и стандарде. Канализација отпадних вода у насељу, изграђена је само делимично, тако да се евакуација отпадних вода одвија путем септичких јама ограниченог капацитета и представљају потенцијалне изворе загађења животне средине.

Одвођење отпадних вода са овог подручја биће решено изградњом зацевљене каналске мреже, и одвођењем тих вода до насељског пречистача.

Што се тиче технолошких отпадних вода, и оне се могу прикључити на насељски канализациони систем, али тек након одговарајућег предтретмана унутар производних комплекса.

Кишном канализацијом треба омогућити одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих површина унутар посматраног подручја до реципијента. Атмосферске воде у зависности од порекла упустити у реципијент након адекватног третмана. Тако ће се зауљене атмосферске воде упустити у реципијент тек након третирања на одговарајућем уређају.

Развој атмосферске канализације има задатак заштите урбанизованих површина унутар насеља и индустријских погона од плављења атмосферским водама. Кишну канализацију конципирати за меродавне услове (временски пресек, урбанизованост простора, рачунска киша итд.), а етапно реализовати тако да се изграђена делом рационално уклапа у будуће решење.

Прихватање сливајућих атмосферских вода вршиће се путем зацевљене канализационе мреже или отворених канала (ригола), која ће се положити уз уличне саобраћајнице након анализе положаја објеката и инсталација у попречном профилу улице, тј. из анализе ширине "слободног" простора за постављање трасе канала. Крајњи реципијент за прихват ових вода биће потоци-каналы.

- Канализацију радити по сепаратном систему.
- Системом фекалне канализације покрити цело подручје у обухвату Плана и обезбедити прикључке за сва домаћинства и привредне субјекте.
- Пречишћавање фекалних отпадних вода вршити на насељском уређају за пречишћавање отпадних вода (УПОВ), чија локација је дефинисана Генералним планом Ирига.
- Трасе фекалне канализације водити по осовини уличног профила

то јест саобраћајнице.

- Минимални пречник уличних канала не сме бити мањи од $\varnothing 250\text{mm}$.
- Минималне падове колектора одредити у односу на усвојени цевни материјал, према важећим прописима и стандардима (не препоручују се бетонске цеви).
- Дубина не сме бити мања од 1,50m од нивелете коловоза.
- Изградити зацевљену атмосферску канализациону мрежу са уличним сливницима и системом ригола и каналета.
- Сливнике радити са таложницима за песак или предвидети таложнице за песак пре улива у сепаратор масти и уља.
- Трасе водити или у зеленом појасу дуж саобраћајнице (претходне трасе отворених канала) или испод коловоза по осовини коловозне траке.
- Реципијенти су отворени канали-потоци по ободу насеља.
- Коте дна канализационих испуста пројектовати тако да буде 0,5m изнад дна канала у који се уливају.
- Све радове извести уз претходно прибављене услове и сагласности надлежног комуналног предузећа;

Хидротехнички објекти

На подручју обухвата плана потребно је постојећу мрежу мелиорационих канала (потока), редовно одржавати у границама пројектованих елемената, уз уважавање ограничења датих у водопривредним условима надлежног водопривредног предузећа.

- Приликом лоцирања објеката и садржаја у зони потока-канала, потребно је испоштовати услове које пропише надлежна водопривредна организација.

6.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

На простору обухваћеном Планом налазе се електроенергетска средњенапонска 20kV кабловска мрежа и нисконапонска надземна мрежа, као и трафостанице 20/0,4kV, за потребе постојећих потрошача.

Напајање потрошача електричном енергијом, на простору обухваћеним планом изведено је МБТС "Занатски центар" , 20/0,4kV напонског преноса, снаге 630kVA и ТС "ПТК Ириг" 20/0,4kV напонског преноса, снаге 400kVA.

Правила грађења на јавном грађевинском земљишту

- Целокупну електроенергетску мрежу и трафостанице градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима.
- Трафостанице градити као зидане, монтажно бетонске или стубне, за рад на 20kV напонском нивоу.
- Трафостанице градити на јавној површини
- Средњенапонску мрежу 20kV на простору обухваћеном овим планом у потпуности каблirati.
- Нисконапонска мрежа може бити ваздушна, грађена на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима као и подземна.

При полагању подземне електроенергетске мреже у насељу морају се поштовати следећи услови:

- Електроенергетске каблове полагати у уличним зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза или, уколико за то нема могућности, испод пешачких стаза;
- Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80m.
- Електроенергетску мрежу полагати најмање 0,50m од темеља објекта и 1m од саобраћајница;
- При укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде око 90°.
- При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,50m за каблове напона до 10kV, односно 1,0m за каблове напона преко 10kV. Угао укрштања треба да буде 90°.
- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,50m.
- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације.
- При укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,30m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50m.
- светиљке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже у улицама где је електроенергетска мрежа грађена ваздушно, где је електроенергетска мрежа грађена подземно, расветна тела поставити на стубове за расвету
- За расветна тела користити живине светиљке високог притиска или натријумове ниског (високог) притиска како би се добио одговарајући ниво осветљености саобраћајница у складу са препорукама ЈКО-а (Југословенски комитет за осветљење).
- Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу затражити од ЈП ЕПС Електровојводина Електродистрибуција "Рума".

Правила градње на осталом грађевинском земљишту

Прикључење објеката на електроенергетску инфраструктуру на простору у обухвату плана, извести подземним или надземним прикључним водом, са јавне нисконапонске мреже у улици, или са трафостанице за веће потрошаче, по условима из Електроенергетске сагласности надлежног предузећа у Руми.

Напајање електричном енергијом потрошача у комплексу кланице, обезбедиће се из постојећих трафостаница у насељу. Од трафостанице до кабловске прикључне кутије у објектима положиће се нисконапонски кабловски водови, у зеленим појасевима поред пешачких стаза и саобраћајница.

- Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са "Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења" (Сл.лист СРЈ бр. 11/96).
- Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу затражити од ЈП ЕПС Електровојводина Електродистрибуција "Рума".

6.3. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

На простору у обухвату плана постији изграђена телекомуникациона мрежа у уличном коридору.

На планском простору потребно је изградити подземну телекомуникациону мрежу. Каблови ће се полагати у зеленим појасевима дуж саобраћајница до нових корисника.

Правила градње на јавном грађевинском земљишту

- Целокупну електроенергетску мрежу и трафостанице градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима.
- Трафостанице градити као зидане, монтажно бетонске или стубне, за рад на 20kV напонском нивоу.
- Трафостанице градити на јавној површини
- Средњенапонску мрежу 20kV на простору обухваћеном овим планом у потпуности каблирати.
- Нисконапонска мрежа може бити ваздушна, грађена на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима као и подземна.

При полагању подземне електроенергетске мреже у насељу морају се

поштовати следећи услови:

- Целокупну ТТ мрежу градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима.
- ТТ мрежа ће се у потпуности градити подземно.
- Дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,80m.
- ТТ мрежу полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин 1,5m) поред саобраћајница на растојању најмање 1,0m од саобраћајница, или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи ТТ каблове полагати испод пешачких стаза.
- При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°.
- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,50m за каблове напона до 10kV и 1,0m за каблове напона преко 10kV
- При укрштању најмање растојање мора бити 0,50m, а угао укрштања 90°.
При укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,30m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50m.
- Целокупну КДС мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.
- Дубина полагања каблова за потребе КДС треба да је најмање 0,80m, а на међумесним релацијама 1,2m.
- Мрежу КДС полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин 1,5m) поред саобраћајница на растојању најмање 1,0m од саобраћајница, или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи каблове КДС полагати испод пешачких стаза.
- При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°.
- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,50m за каблове напона до 10kV и 1,0m за каблове напона преко 10kV
- При укрштању најмање растојање мора бити 0,50m, а угао укрштања 90°.
При укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,30m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50m.

У случају постављања надземне мреже КДС у насељу, док се не стекну услови за изградњу подземне мреже, морају се поштовати следећи услови:

- Самоносиви кабел КДС-а поставити на носаче преко изолатора, на стубове нисконапонске мреже по условима надлежне Електродистрибуције у Руми.
- Одстојање најнижег кабла КДС-а од површине тла треба да износи најмање 3,5m. На прелазима преко улица иста висина треба да износи најмање 5m. Уколико се овај услов не може постићи, кабел поставити подземно на дубини најмање 0,80m.
- Најмање растојање од најнижих проводника електроенергетске мреже мора бити 1m.

Правила градње на осталом грађевинском земљишту

Прикључење објеката на телекомуникациону и КДС мрежу извести прикључним каблом са телекомуникационе и КДС мреже у улици.

- Објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за ртв и кдс, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зонама привредне делатности у објекту у оквиру појединачних корисника, у оквиру комплекса појединачних корисника
- објекат за смештај телекомуникационе и ртв опреме може бити зидани или монтажни, или смештен на стубу
- комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб мора бити ограђен
- у комплекс се поставља антенски стуб са антенама, а на тлу се постављају контејнери базних станица
- напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 1kV
- до комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут мин.ширине 3m до најближе јавне саобраћајнице
- слободна површина комплекса се мора озеленити
- антене се могу поставити и на постојеће више објекте (кров зграде)

6.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

6.4.1. Правила за изградњу на јавном грађевинском земљишту

За планиране потрошаче топлотне енергије Планом детаљне регулације, планира се обезбеђење природног гаса као еколошки најчистијег и најекономичнијег фосилног горива.

Прикључење планираних потрошача на дистрибутивну гасоводну мрежу у насељу Ириг, извешће се изградњом деонице дистрибутивне гасоводне мреже у улици и гасоводног прикључка од дистрибутивне гасоводне мреже до потрошача.

Прикључење на гасоводну мрежу у насељу Ириг, извести према условима и сагласности од локалног дистрибутера за гас ЈП "РУМА-ГАС".

Правила изградње за гасоводну инфраструктуру

Правила за изградњу термоенергетске инфраструктуре, уз обавезну израду Главних пројеката за све објекте термоенергетске инфраструктуре, морају бити у складу са техничким нормативима за пројектовање и полагање гасовода од ПЕ цеви за радни притисак до 4 бара одређени су одговарајућим Правилником ("Службени лист СРЈ" 20/92).

Гасовод ниског притиска се води подзмено и надземно. Када се гасовод води подземно дубина полагања гасовода је 0,6-1,0m од његове горње ивице. Препоручује се дубина од 0,8m. Изузетно је дозвољена дубина 0,5m код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера заштите. Локација ровова треба да је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака улице, тротоара и ригола, тротоара и бетонског канала. На локацији где нема зеленог појаса гасовод се води испод уличног тротоара, бетонираних платоа и површина или испод уличних канала за одвод атмосферске воде на дубини 1,0m од дна канала или ригола. Изузетно, гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.

Трасе ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре. Вредности минималних дозвољених растојања у односу на укопане инсталације су:

Минимална дозвољена растојања	укрштање	паралелно вођење
- други гасовод	0,2 m	0,3 m
- водовод, канализација	0,5 m	1,0 m
- ниско и високо-напонски електро каблови	0,5 m	0,5 m
- телефонски каблови	0,5 m	1,0 m
- технолошка канализација	0,5 m	1,0 m
- бетонски шахтови и канали	0,5 m	1,0 m
- високо зеленило	-	1,5 m
- темељ грађевинских објеката	-	1,0 m

- локални путеви и улице	1,0 m	0,5 m
- магистрални и регионални путеви	1,3 m	1,0 m
- бензинске пумпе	-	5,0 m

Укрштање дистрибутивног гасовода (ДГ) са саобраћајницама врши се уз његово полагање у заштитну цев или канал, изузев ако се прорачуном докаже да то није потребно. При томе се мора обезбедити природна вентилација канала, заштитне цеви или подземног пролаза.

Удаљеност укопаних стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, али не мање од 0,5m слободног размака.

При полагању дистрибутивних гасовода треба предузети одговарајуће мере заштите постојећих инсталација у радном појасу.

Укрштање и паралелно вођење са другим инсталацијама се пројектује у складу са условима и сагласностима надлежних органа, а на следећи начин:

- пролаз испод путева и улица се изводи у заштитној челичној цеви уз механичко подбушивање на дубини од 1,0m;
- пролаз испод кућне саобраћајнице се ради раскопавањем или подбушивањем, у складу са дубином рова;
- пролази испод осталих канала и ригола изводе се у заштитним цевима или без њих, раскопавањем или подбушивањем на дубину 1,0m од коте дна канала.

Код паралелног вођења гасовода у односу на горе наведене објекте примењују се минимална одстојања из важећих прописа уз додатак 1,0 до 2,0m, у зависности од могућности на терену.

Укрштање и паралелно вођење у односу на укопане инсталације треба пројектовати да се задовоље сви услови власника предметних инсталација. Код укрштања настојати да се гасовод укопа изнад других инсталација, у противном гасовод треба положити у заштитну цев.

6.4.2. Правила за изградњу на осталаом грађевинском земљишту

Правила изградње за гасоводну инфраструктуру

Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. При полагању гасног прикључка нарочито поштовати следеће одредбе прописа:

- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна,
 - минимална дозвољена растојања

	укрштање	паралелно вођење
– други гасовод	0,2 m	0,4 m
– водовод, канализација	0,2 m	0,4 m
– ниско и високо-напонски електро каблови	0,3 m	0,6 m
– телефонски каблови	0,3 m	0,5 m
– темељ грађевинских објеката	-	1,0 m
– локални путеви и улице	1,0 m	0,5 m
– бетонски шахтови и канали	0,2 m	0,4 m
- удаљеност укопаног гасовода од стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и тт мреже, мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, али не мања од 0,5m слободног размака. Надземни делови гасовода морају бити удаљени од стубова најмање за висину стуба +3m,
 - укрштање гасовода са саобраћајницом врши се уз његово полагање у заштитну цев или канал, изузев ако се прорачуном докаже да то није потребно, при томе се мора обезбедити природна вентилација канала, заштитне цеви или подземног пролаза,
 - цевовод мора бити безбедан од оштећења,
 - цевовод се полаже на дубину укопавања од 0,6 до 1,0m, а изузетно на минимум 0,5m, односно, максимум 2,0m,
 - најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2m,
 - положај и дубина укопавања гасног прикључка снимају се геодетски,
 - почетак прикључка трајно се означава натписном плочицом,
 - цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев,
 - при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења,
 - гасни прикључак не полаже се у складишта запаљивих и експлозивних материја,
 - полиетиленске цеви гасног прикључка полажу се у земљу испод зграде под условом да прелаз са ПЕ на челичну цев изведе у металној капсули, прелаз се обавља по правилу подземно уз зграду,
 - надземни делови прикључка од ПЕ цеви штите се од деловања сунца са заштитном челичном цеви,
 - укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштити од корозије, било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.,
 - гасни прикључак завршава се на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по

уласку у зграду или ван ње(у прикључном ормарићу или у зидном ормарићу),

- код гасног прикључака радног притиска изнад 1,0 бар и код прикључка већег од ДН80 уграђује се испред зграде један запорни цевни затварач,
- положај главног запорног цевног затварача се означава,
- ако се помоћу једног гасног прикључка снабдева више објеката, у близини главног цевног затварача поставља се натписна плоча са ознакама објеката које се снабдевају и означавају се њихови цевни затварачи,
- при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу,
- кућно - мерно регулациона станица не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљена од електричног ормарића минимално 1m, као и од отвора на објекту (prozora, врата) минимално 1m мерено по хоризонтали.

У свему осталом при пројектовању, изградњи, испитивњу и пуштању у рад гасног прикључка придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за кућни гасни прикључак за радни притисак до 4 бар (Сл.л. СРЈ број 20/92), а при пројектовању и изградњи унутрашње инсталације Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације (Сл. л. СРЈ број 20/92).

7. ХОРТИКУЛТУРНО УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

7.1. УЛИЧНИ КОРИДОР

Постојеће стање холтикултурног опремања у уличном коридору задржава се

Текуће одржавање зелених површина (укључујући и каналску мрежу), као и евентуалне реконструкције спроводиће се на бази програма и пројеката које израђује надлежно комунално предузеће.

7.2. РАДНА ЗОНА

Зелене површине радних комплекса

Зеленило унутар радних комплекса треба да заузима 30-40% од укупне површине, а формира се по ободу комплекса ширине до 50m. Избор дендролошког материјала треба оријентисати на врсте које

показују релативну отпорност на аерозагађивање у складу са станишним условима и просторним могућностима.

Зелене површине радне зоне припадају категорију зелених површина ограниченог коришћења.

Ове површине треба да испуњавају санитарно - хигјенску функцију тј. врше заштиту од могућих негативних утицаја саобраћаја (прашине, буке), али и да поправе микроклиматске услове и пруже декоративно - естетски утисак.

Најмање 30% целог радног комплекса би требало да је под зеленилом.

При озелењавању применити аутохтоне врсте које одговарају станишним условима. Основу зелених површина треба да чине лишћари (високи и средње високи). Четинаре, декоративне лишћаре као и декоративно зеленило (шибље и руже) применити уз објекат управне зграде, паркинг простор и на делу јавних површина на улазу у комплекс.

Ободом комплекса као и у самом комплексу формирати линијско зеленило од садница високих и средње високих лишћара (Тилиа., Алер и сл.)

Од декоративне форми лишћара и четинара применити: *Betula sp.*, *Malus sp.*, *Cercis sp.*, *Abies sp.*, *Picea sp.* и др. Партерно зеленило треба да чине декоративне форме шибља (*Forsitia sp.*, *Cotoneaster sp.*, *Juniperus sp.*) и руже полианте (многоцветнице).

На свим слободним површинама формирати травњак отпоран на гажење.

Урбанистички услови

- Обавезна је израда главног пројекта озелењавања који ће детерминисати прецизан избор и колочину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун.
- Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина и то:
- Дрвеће и шибље садити на одређеној удаљености од одређених инсталација

	Дрвеће	Шибље
Водовода	1,5 m	
Канализације	1,5 m	
Електрокаблова	до 2,5 m	0,5 m
ТТ мреже	1 m	
Гасовода	2 m	

- Дрвеће садити на удаљености 2m од коловоза, а од објеката 4,5-7m
- Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне и предложене врсте.
- Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1
- Саднице треба да су I класе, минимум 4-5 година старости

8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА - УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ОБЈЕКТЕ

Општи урбанистички - услови који се односе на све планом обухваћене објекте су следећи:

- поштовање планиране парцелације, планираних регулационих и грађевинских линија ;
- поштовање планиране намене и садржаја објеката ;
- израда одговарајућих главних пројеката у складу са позитивним законским прописима који се односе на сваку појединачну врсту објеката;
- приликом израде грађевинских пројеката за објекте могуће је дефинисати фазну изградњу као и међусобне односе појединих садржаја унутар објеката; такођер је могуће комбиновање затвореног, полуотвореног и наткривеног простора, али при реализацији објеката мора да се остане у планираним габаритима;
- изградња објекта и бављење производном делатношћу може се вршити под условом да се не изазива деградација животне средине;
- сви објекти морају бити изграђени у складу са позитивним законским прописима који регулишу изградњу конкретних производних (пословних) садржаја, а конструкција објекта статички прорачуната на земљотрс јачине 7 ° МЦС;
- при избору материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите;
- у циљу остваривања утиска о јединственој просторно - функционалној целини, при пројектовању планираних објеката водити рачуна о примени истих или сличних грађевинских материјала, јединственом ликовном и обликовном приступу обраде

планираних објеката, употребљеним бојама и сл. без обзира да ли ће се изградња реализовати етапно или фазно.

Остали услови за изградњу овим планом планираних грађевинских објеката су следећи:

8.1. ПРАВИЛА ЗА И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНАМА СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

Изградња и уређење планираних зона спорта и рекреације може се вршити само на основу Планом предвиђене урбанистичке документације уз поштовање следећих услова:

- све слободне површине у склопу зона спорта и рекреације треба да буду парковски озелењене и уређене, а учешће озелењених површина у комплексима намењеним спорту и рекреацији треба да буде мин. 40 %,
- грађевински објекти могу имати спратност П+1+Пк (приземље, спрат, поткровље) а степен изграђености до 20 %,
- сви комплекси намењени спорту и рекреацији морају бити одговарајуће комунално опремљени.

8.2. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У РАДНОЈ ЗОНИ

Изградња објеката привредних делатности може се реализовати само на основу услова из овог Плана.З а садржаје чија се изградња у овом тренутку не може прецизно предвидети, а чији обим изградње или технологија рада то буду захтевали, такође је неопходна израда Урбанистичког пројекта који ће дефинисати урбанистичко решење и услове за изградњу објеката.

При пројектовању и грађењу објеката придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.

I Врста и намена објекта

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат.

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу а све

у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Уз главне објекте на грађевинској парцели у радној зони дозвољена је изградња помоћних објеката: оставе, типске трансформаторске станице, ограда, бунари, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење) и сл.

II Услови за образовање грађевинске парцеле

Величина парцеле намењене изградњи привредних капацитета мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање дозвољеног индекса изграђености и индекса заузетости земљишта.

Површина грађевинске парцеле износи минимално $600,0\text{m}^2$ са ширином уличног фронта минимално $20,0\text{m}$.

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

У зависности од технолошког процеса производње у оквиру конкретног радног комплекса грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, односно, може у односу на њу да буде одмакнута за минимално $5,0\text{m}$. Објекти који се налазе на улазу у радни комплекс предњом фасадом морају бити грађени на грађевинској линији.

Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је на $5,0\text{m}$. Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално $1,0\text{m}$ под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле је већи од $4,0\text{m}$, тј. већи од половине вишег објекта.

Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је на $10,0\text{m}$. Евентуално дозвољена је удаљеност на минимално $6,0\text{m}$ ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

IV Индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

Максималан дозвољен индекс заузетости на грађевинској парцели у радној зони са платоима и саобраћајницама је 70% .

Максималан дозвољен индекс изграђености грађевинске парцеле је 2.

V Највећа дозвољена спратност и висина објеката

У зависности од намене објеката произилази и њихова спратност. Објекти су спратности:

пословни: П, П+1, П+1+Пк,

производни: П, П+1, евентуално и више ако то захтева технолошки процес производње

складишни: П, евентуално П+1

Изградња помоћног објекта - остава дозвољена је максималне спратности П.

VI Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу (у оквиру парцеле).

Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,0m, тј. за ширину дилетације) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0m.

VII Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели радног комплекса поред главних и помоћних објеката дозвољена је изградња породичног стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, односно, дозвољена је изградња пословно-стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом.

Ако се у оквиру радног комплекса планира изградња породичног стамбеног објекта, при одређивању локације објекта на парцели водити рачуна да објекат буде у мирнијем делу дворишта са обезбеђењем одвојеног прилаза објекту, без укрштања са прилазом радном делу.

Породични стамбени објекат је максималне спратности П+1. У оквиру овог објекта дозвољена је изградња простора за гаражирање возила корисника стамбеног простора.

Висина ограде којом се ограђује радни комплекс не може бити виша од $x = 2,2m$. Ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити

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

Бочни и задњи део ограде може да се ограђује транспарентном оградом, комбинација зидане и транспарентне ограде и зиданом оградом до висине максимално 1,8m.

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

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

Капије на регулационој линији се не могу отворити ван регулационе линије.

VIII Заштита суседних објеката

Изградњом објеката на парцели, планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2m и то на делу објекта вишем од 2,5m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 онда се она поставља на грађевинску линију.

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

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0m по целој ширини објекта с висином изнад 2,5m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0m од спољне ивице тротоара на висину изнад 2,5m,
- конзолне рекламе мање од 1,2m на висини изнад 2,5m.

Изградњом објеката уз источну (односно јужну) страну парцеле не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Уз западну (односно северну) границу парцеле формирати ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско дрвеће, листопадно дрвеће или шибље) умањио би буку и задржао издувне

гасове и прашину.

Од укупне површине грађевинске парцеле зеленило мора да заузима минимално 30%.

Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација административних објеката од производних (складишних) објеката, изолација пешачких токова као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

Нивелацијом саобраћајних површина одводњу атмосферских падавина решити у оквиру парцеле на којој се гради.

IX Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је тренутно у употреби, на традиционалан или савременији начин.

Обавезна је израда косог крова а кровови могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни.

Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона а кровни покривач у складу са нагибом крова.

Фасаде објекта могу бити малтерисане у боји по жељи Инвеститора или од фасадне опеке.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

XI Услови за обнову и реконструкцију објеката

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

9.1. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

- Правилном диспозицијом и избором физичких карактеристика објеката све негативне утицаје комплекса (бука, аерозагађење, итд.) свести на минимум.
- Известити одговарајућу противпожарну заштиту објекта
- Известити одговарајућу заштиту комплекса од дејства грома.
- Објекте градити на прописаном растојању од гасовода и ел. далековода.

Правилном организацијом саобраћајница, паркинга и манипулативног платоа те сегрегацијом пешачког и колског саобраћаја обезбедити сигурност и елиминисати могуће акциденте.

- Извести правилно одвођење атмосферске воде са свих саобраћајних површина
- Извршити правилно одвођење атмосферских вода са свих површина комплекса по могућству у канал зеленог пјаса ул. коридора уз минимално ангажовање површина околних парцела за пријем тих вода.
- Извршити прихватање свих отпадних вода и уља у посебан канализациони систем са пречистачем.
- Извршити правилну поставку свих елемената инфраструктуре уз њихову међусобну корелацију.
- Озелењавању комплекса, због ограничене површине намењене зеленилу, посветити нарочиту пажњу.
- Обезбедити потребне стандарде услова рада производног особља.
- Обезбедити правилну и благовремену евакуацију отпадних материја погона

9.2. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

Простор предвиђен за изградњу комплекса налази се у зони 7° МЦС сеизмичких потреса. С тим у вези неопходно је строго поштовање техничких мера заштите при изградњи објекта.

Угроженост комплекса од пожара отклониће се изградњом хидратанске мреже потребног капацитета као и придржавањем услова за обезбеђивање противпожарне заштите приликом пројектовања и градње објеката (избором грађевинског материјала, правилном уградњом инсталација), приликом пројектовања и градње

саобраћајница (потребне мин. ширине, мин. радијуси кривина и сл.).

За овај простор не постоје посебни услови за одбрану и заштиту коју прописују надлежни органи.

9.3. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Уколико се приликом земљаних и грађевинских радова у предметном простору открију објекти или садржаји културе или делови природе који би имали својства споменика и које би требало заштитити, дужност је извођача радова и инвеститора да о томе обавесте надлежне органе, који ће увидом у конкретне материјале прописати начин и услове њихове даље заштите.

10. СРЕДЊЕРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Подручје обуваћено овим планом опремљено је примарном инфраструктуром а његово комплетно опремање секундарном инфраструктуром биће усаглашено са динамиком изградње планираних објеката.

Финансирање уређивања грађевинског земљишта обезбедиће се из следећих извора:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта
- накнаде за закуп грађевинског земљишта
- других извора у складу са законом

11. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

Након усвајања елабората овог плана од стране СО Ириг, а на начин и по поступку предвиђеним Законом, предузимају се следеће радње:

- Доношење одлуке о проглашењу јавног грађевинског земљишта и спровођење регулације (катастар) на основу елемената за обележавање из овога плана.
- Израда Урбанистичког пројекта за потребе препарцелације.
- Израда Извода из плана са условима грађења;
- Израда пројектно - техничке документације за објекте инфраструктуре и остале објекте;
- Прибављање сагласности на пројектну документацију;
- Прибављање дозволе за грађење.

План детаљне регулације је израђен у шест оригиналних примерка и по овери ће се чувати у Скупштини општине Ириг општинској управи _____ и Јавном урбанистичком предузећу

Овај План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања одлуке о његовом доношењу у "Службеном листу општина Срема".

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Ириг
Скупштина општине Ириг

Број:

Председник:

Дана:
ИРИГ

Владислав Илкић