

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ИРИГ
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ИРИГ**

Председник Скупштине Општине: _____
Број: 01-011-21/2011
Дана: 14. октобра 2011. године

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР.590
(ОДМАРАЛИШТЕ "САНИТАС")
У К.О. ИРИГ**



ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ - НОВИ САД

Е - 2295

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ДИРЕКТОР

Радомир Овука дипл.инж.арх.

Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш.

Нови Сад, октобар 2011. год.

**НАЗИВ
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:**

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НА
КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 590
(ОДМАРАЛИШТЕ "САНИТАС") У К.О. ИРИГ

НАРУЧИЛАЦ:

ОПШТИНА ИРИГ

**ПРЕДСЕДНИК
ОПШТИНЕ:**

Владимир Петровић

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ
ПЛАНА:**

ОПШТИНА ИРИГ
Служба за заштиту животне средине и
урбанизам

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:

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

ДИРЕКТОР:

Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш.

Е – БРОЈ:

2295

**ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:**

Радомир Овука, дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ:

Радомир Овука, дипл.инж.арх.
Зоран Кордић, дипл.инж.саобр.
Милко Бошњачић, маст.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 Митић, оператер
Аљоша Дабић, копирант

САДРЖАЈ

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

УВОД

А) ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

Б) ПЛАНСКИ ДЕО

І ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ФУНКЦИОНАЛНЕ ЦЕЛИНЕ И КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА

2.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

2.1.1. Саобраћајни коридор, инфраструктурни садржаји, слободне површине под зеленилом

2.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

2.2.1. Комплекс рехабилитационо-туристичког одмаралишта "Санитас"

2.3. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

3. БИЛАНС ПОВРШИНА

4. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ОДРЕЂИВАЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ

4.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

4.3. ОДРЕЂИВАЊЕ (ПОПИС ПАРЦЕЛА) ЈАВНЕ НАМЕНЕ

5. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

6. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ, УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

6.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

6.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

6.4. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

6.5. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

6.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

7. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

7.4. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

7.5. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

7.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

8. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

8.1. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

8.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

9. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

10. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ, МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

12. УСЛОВИ ЗА ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПРИСТУПАЧНОСТИ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЛИЦИМА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА У ПРОСТОРУ

13. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ - КОМПЛЕКС "САНИТАС"

2.1. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

- 2.1.1. Врста и намена објекта
- 2.1.2. Услови за формирање грађевинске парцеле
- 2.1.3. Положај објекта на грађевинској парцели
- 2.1.4. Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле и висинска регулација
- 2.1.5. Најмања међусобна удаљеност објекта
- 2.1.6. Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели
- 2.1.7. Заштита околних садржаја
- 2.1.8. Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

Редни број	Назив графичког приказа	Размера
0	Извод из ППП"Фрушка Гора" до 2022. године	-
1	Постојећа намена простора са поделом на зоне	1:1000
2	Граница плана са одређивањем земљишта јавне намене	1:1000
3	Планирана намена простора са поделом на зоне	1:1000
4	Саобраћајна инфраструктура са регулацијом и нивелацијом	1:1000
5	Водопривредна инфраструктура	1:1000
6	Електроенергетска, електрокомуникациона и гасоводна инфраструктура	1:1000

A) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

483

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 и 24/2011.), члана 41. став 1. тачка б. Статута Општине Ириг ("Службени лист општина Срема", број 19/2008), Скупштина општине Ириг, по прибављеном мишљењу Комисије за планове, на седници одржаној 14. октобра 2011. године, донела је

**ОДЛУКУ
О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ НА КАТАСТАРСКОЈ
ПАРЦЕЛИ БР.590 КАТАСТАРСКЕ
ОПШТИНЕ ИРИГ (ОДМАРАЛИШТЕ
"САНИТАС")**

Члан 1.

Доноси се план детаљне регулације на катастарској парцели бр.590 КО Ириг – одмаралиште "Санитас" (у даљем тексту: План), урађен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09 и 24/2011) од стране обрађивача Плана ЈП Завод за урбанизам Војводине из Новог Сада.

Члан 2.

Граница подручја обухваћеног Планом дефинисана је Одлуком о изради Плана план детаљне регулације на катастарској парцели бр. 590 КО Ириг - одмаралиште "Санитас" ("Службени лист Општина Срема", бр. 24/07 и 38/08). Укупна површина обухваћена Планом износи 1,41 ха

Члан 3.

Општи циљеви доношења Плана су постизање рационалне организације и уређења простора, усклађивање његовог коришћења са

могућностима и ограничењима у располагању природним и створеним вредностима и са потребама социјалног и економског развоја.

Члан 4.

Садржај Плана утврђен је:

- Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09 и 24/2011) и Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", бр. 31/10, 69/10 и 16/11.), а планска решења дата овим Планом проистичу као разрада основних стратегијских опредељења и смерница утврђених:
- Просторним планом Републике Србије ("Службени гласник РС", број 13/96),
- Просторним планом подручја посебне намене Фрушке горе до 2022. године ("Службени лист АПВ", број 16/04),
- Просторним планом Општине Ириг ("Службени лист општина Срема", број 35/2011), као и анализи и оцени стања, дефинисањем политике развоја и просторног аспекта развоја планског подручја.

На основу потенцијала, ограничења и специфичности предметног подручја, као и постављених циљева, интегрисаног приступа са економског, социјалног и еколошког аспекта и њихових међусобних утицаја, као основног постулата при планирању простора, као и свеукупног развоја Општине, Планом су предложена основна правила коришћења, уређења, заштите и развоја планског подручја, као и приоритета развоја.

Члан 5.

Извештај о стратешкој процени утцаја плана детаљне регулације на катастарској парцели бр.590 КО Ириг - одмаралиште "Санитас" на животну средину, Извештај о обављеној стручној контроли плана и извештај о обављеном јавном увиду Комисије за планове Општине Ириг чине документацију Плана.

Члан 6.

О спровођењу ове Одлуке стараће се Служба за заштиту животне средине и урбанизам, Општинске управе Општине Ириг.

Члан 7.

План се потписује, оверава и архивира у складу са Законом о планирању и изградњи.

План је израђен у 6 (шест) примерка у аналогном и 6 (шест) примерака у дигиталном облику.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у архиви Скупштине општине.

Три примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и три

примерка у дигиталном облику чувају се у општинском органу управе надлежном за спровођење плана.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у ЈП "Заводу за урбанизам Војводине" Нови Сад, Железничка 6/III.

Један примерак донетог Плана у дигиталном облику доставља се министарству надлежном за послове урбанизма.

Члан 8.

Текстуални део Плана детаљне регулације објављује се у "Службеном листу општина Срема" а План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања.

Члан 9.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општина Срема".

Скупштина општине Ириг

Број: 01-011-21/2011

14. октобра 2011. године

Ириг

Председник
Владислав Илкић, с.р.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 590 (ОДМАРАЛИШТЕ "САНИТАС") У КАТАСТАРСКОЈ ОПШТИНИ ИРИГ

УВОД

На основу задовољења текућих потреба за предузетништвом у домену градње туристичко рекреативних садржаја у општини Ириг и коришћењем потенцијала већ изграђеног грађевинског земљишта на простору Националног парка "Фрушка Гора", чији садржаји нису више у функцији, Скупштина општине Ириг донела је Одлуку о изради Плана детаљне регулације на катастарској парцели бр.590 (одмаралиште "Санитас") у К.О. Ириг ("Службени лист општина Срема", бр. 24/07 и 38/08), (у даљем тексту: План), чији је саставни део и Програм за израду плана. За подручје Плана донета је и Одлука о изради Стратешке процене утицаја на животну средину.

Израда Плана започета је у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/03 и 34/06) и Правилника о садржини начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима стављања плана на јавни увид ("Службени гласник РС", број 12/04), у складу

са чиме је израђен Програм за израду Плана, као прва фаза израде плана детаљне регулације. У међувремену ступио је на снагу Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 УС и 24/11), као и Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", бр. 31/10 и 69/10 и 16/11).

У складу са чланом 215. став 6. Закона, поступак израде и доношења урбанистичког плана започет пре ступања на снагу овог Закона, за који није обављен јавни увид, наставиће се по одредбама овог закона. Надлежно Министарство дало је следећа мишљења (бр:011-00-393/2009-07, од 15.10.2009.): за планове, који су започети по одредбама старог Закона о планирању и изградњи, када је обављена стручна контрола утврђен програм плана а није израђен нацрт плана - програм се верификује као концепт плана, без доношења нове одлуке о приступању изради плана. Нацрт плана се израђује, односно усклађује, са одредбама новог закона и након верификације од стране Комисије за планове, поступак се наставља по одредбама новог закона; као и мишљење да у поступку усклађивања планова са одредбама новог закона, није потребно поново прибављати податке и посебне услове надлежних органа, организација и предузећа.

У том смислу, раније израђен Програм за израду Плана, усклађен је са одредбама новог Закона и од стране Комисије за планове верификован као **Концепт плана**.

План се израђује и као обавеза одређена претходно донетим плановима: Просторним планом подручја посебне намене Фрушка Гора до 2022. ("Службени лист АП Војводине", број 16/04) и Просторним планом општине Ириг ("Службени лист општина Срема", број 13/11).

Послови израде Плана и Стратешке процене утицаја плана на животну средину поверени су ЈП "Завод за урбанизам Војводине", Нови Сад.

Планом су дефинисани: грађевинско подручје са предлогом одређивања површина јавне намене, претежна намена површина са поделом на посебне целине и функционалне зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама, регулационе линије улица и осталих површина јавне намене, грађевинске линије, планиране трасе, коридори и капацитети мрежа јавне комуналне инфраструктуре, правила уређења и грађења по целинама и зонама, мере и услови заштите, као и спровођење Плана. Планом је обухваћен простор површине око 1,41 ha.

А) ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ -

1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

Као полазне поставке Концепта користе се услови из Просторног плана подручја посебне намене Фрушка Гора до 2022. год, као и Просторног плана општине Ириг.

Концептом плана дефинисано је постојеће стање у погледу природних услова, мреже комуналне инфраструктуре и озелењавања. Дефинисано је постојеће стање животне средине и констатована заштићена културна и природна добра. Дефинисана је граница Националног парка "Фрушка гора", као и граница обухвата плана. Дефинисана је постојећа и планирана подела простора насеља на зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама и то су:

- Површине и објекти јавне намене, које чине путни коридор са саобраћајницама, комуналном инфраструктуром и зеленило.

- Остале површине, тј. површина комплекса рехабилитационо-туристичког одмаралишта Санитас.

У складу са планираном поделом простора установљен је и табеларни биланс површина.

Усвојен је концепт уређења и грађења на земљишту јавне намене:

У погледу **саобраћајне инфраструктуре** констатује се доступност возилима до локације при свим временским условима у зависности од технолошких захтева за путна и лака теретна возила. Концепт уређења овог простора подразумева да сва стационирања возила како путничких тако и теретних возила, буду у оквиру парцеле комплекса. Сва паркирања би била у ЕКО изредби.

У погледу **водопривредне инфраструктуре** констатује се постојање инсталација водоснабдевања, али и евидентна пореба за реконструкцијом.

Крајњи реципијент за пријем атмосферске и пречишћене отпадне воде је поток-канал. Прописани квалитет воде канала треба да одговара карактеристикама за II класу водотока. Атмосферске воде са грађевинског земљишта пребацују се у реципијент поток-канал путем мреже отворених канала.

У погледу **електроенергетске инфраструктуре** констатује се да у границама обухвата постоји изграђена електроенергетска инфраструктура. Непосредно поред комплекса постоји изграђен средњенапонски, 10kV надземни вод. Напајање електричном енергијом потрошача у комплексу, обезбедиће се из нове трафостанице у комплексу, снаге до 630kVA,

20/0,4kV напонског преноса. Трафостаница ће се прикључити 20 kV каблом до постојећег 20 kV надземног вода. Планирана једновремена снага комплекса је око $P_{max}=400kW$. Од трафостанице вршиће се развод нисконапонским кабловима до постојећих потрошача. Електроенергетска средњенапонска и нисконапонска мрежа ће бити каблирана. Осветљење планираног комплекса извести декоративним канделабрима.

У погледу **телекомуникационе инфраструктуре** констатује се да оквиру путног појаса, деоница пута Ириг-Иришки Венац постоји изграђен телекомуникациони кабловски вод. На планском простору за сада не постоји изграђена телекомуникациона мрежа, те је за потребе нових корисника потребно обезбедити нову телекомуникациону мрежу. За потребе нових садржаја на планском простору потребно је обезбедити од 5 до 10 телефонских прикључака.

У погледу **гасне инфраструктуре** констатује се да у општини Ириг постоји изграђена дистрибутивна гасоводна гасна мрежа. У непосредној близини простора обухвата Плана не постоји изграђена гасоводна мрежа. Када се за то створе услови планирани комплекс као и свих потенцијални нови потрошачи који се могу јавити у близини предметног подручју, прикључиће се на мрежу гасовода према условима надлежног дистрибутера.

У погледу **холтикултурног уређења** констатује се да Релативно узак улични профил и потреба за правилним функционисањем каналске мреже условили су да се слободне површине засаде смешом квалитетних трава отпорним на гажење.

Усвојен је концепт уређења и грађења на осталом грађевинском земљишту

У погледу **грађења објеката** на осталом грађевинском земљишту планом ће се условити положај грађевинске линије, максималан степен заузетости парцеле, максимална спратност објеката, висина њихова венца и слемена као и материјализација у општем смислу. Положај објеката и начин грађења у великој мери детерминишу и противпожарни услови и услови заштите од елементарних непогода, те услови заштите на раду који су посебан део плана. Остали принципи организације парцеле нпр. кружни ток саобраћаја, економичност у диспозицији инфраструктуре, повољан начини диспозиције објеката у зависности од технологије функционисања комплекса нису обавезујући, већ су, као опште прихваћени, усмеравајући.

У погледу **холтикултурног уређења** констатује се да зеленило унутар комплекса одмаралишта треба да заузима 60-70% од укупне површине. 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 објекте, паркинг простор и на делу површина на улазу у комплекс. Ободом комплекса као и у самом комплексу формирати линијско зеленило од садница високих и средње високих лишћара (Tilia., Aler и сл.) Од декоративних форми лишћара и четинара применити: Betula sp., Malus sp., Cercis sp., Abices 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.

У Концепту плана евидентирани су сви прибављени услови надлежних јавних предузећа и релевантних институција који су од значаја за израду плана:

1. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ, Радна Јединица Нови Сад-УСЛОВИ бр. 03-470 од 03.06.2008.
2. ЈВП "ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ" Нови Сад-УСЛОВИ бр.1-707/6-'08 од 22.09.2008.
3. ЈП "НАЦИОНАЛНИ ПАРК ФРУШКА ГОРА"-МИШЉЕЊЕ бр.1783/1 од 09.11.2007.
4. РС Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Београд-ОБАВЕШТЕЊЕ инт бр. 2604-2 од 01.08.2007. године.
5. РС Министарство унутрашњих послова, Сектор за заштиту и спасавање у Сремској Митровици- УСЛОВИ 06/26 бр. 217-767/07 од 03.08.2007.
6. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ - УСЛОВИ бр.311-02/07 од 31.07.2007.
7. РС Министарство одбране, Управа за одбрану Републике Србије, Одељење за одбрану Сремска Митровица, Реферат за одбрану Ириг- УСЛОВИ бр. 82-28/07-12.2-02 од 01.08.2007.
8. ЈКП "ВОДОВОД" - Рума-УСЛОВИ бр. 1356/1 од 29.08.2007. год. и бр. 917/1 од 20.05.2011.
9. ЈП "ГАС" РУМА- УСЛОВИ бр.617/1 од 18.08.2007. године.
10. ЕЛЕКТРОВОЈВОДИНА Д.О.О. НОВИ САД - УСЛОВИ бр.730.4-496-6/2009 од 16.06.2011. године.

Б) ПЛАНСКИ ДЕО**І ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА****1. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА**

Опис границе обухвата плана почиње тачком број 1 на тремеђи парцела 590, 589 и 9743. Од тачке број 1 граница иде у правцу североистока пратећи северну међу парцеле 590 до тачке број 2 на тремеђи парцела 590, 589 и 587.

Након тачке број 2 граница иде у правцу истока секући парцеле 587, 586, 9741 и 585 у дужини од око 33.0 м а потом се ломи и иде у правцу југа и јужном међом парцеле 584 а потом се ломи и исече парцеле 584, 9741 587 до тачке број 3 на тремеђи парцела 590, 587 и 594.

Од тачке број 3 граница се ломи и иде у правцу запада пратећи јужну међу парцеле 590 до тачке број 4 на тремеђи парцеле 590, 593 и 9743.

Након тачке број 4 граница се ломи и иде у правцу севера пратећи западну међу парцеле 590 до тачке број 1 почетне тачке описа.

2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ФУНКЦИОНАЛНЕ ЦЕЛИНЕ И КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА

Сходно планираном функционисању свих садржаја посматрани простор можемо поделити на следеће основне целине:

2.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**2.1.1. Саобраћајни коридор, инфраструктурни садржаји, слободне површине под зеленилом**

Путни коридор са колском и пешачком саобраћајницом, са техничком инфраструктуром битан је за функционисање планираног комплекса јер преко њега прикључењем на колске и пешачке саобраћајнице и прикључењем на насељску водоводну и канализациону мрежу, те мрежу електроенергетске, електронско комуникационе, и гасне инфраструктуре он кореспондира са окружењем.

У оквиру површина јавне намене спадају и слободне површине под зеленилом (травњак, шума) са површином намењеној отвореним каналима.

2.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**2.2.1. Комплекс рехабилитационо-туристичког одмаралишта “Санитас”**

Према избору планираних садржаја, а након процене њиховог утицаја на околни простор националног парка, на површинама остале намене планирана је јединствена функционална урбанистичка целина са главним и помоћним објектима и уређеним слободним површинама. Главни објекат је намењен пружању смештајних услуга (ноћења и исхране), као и услуга одређених специјализованих третмана

здравствене рехабилитације. У оквиру комплекса подразумевају се и интерне колске и пешачке саобраћајнице и платои и одговарајуће паркиралиште за моторна возила распона од путничких возила до аутобуса. Комплекс је опремљен хидротехничком, електроенергетском, гасоводном и Ек. инфраструктуром. Највећи део простора комплекса представљају атрактивне слободне површине под разноврсним растињем.

2.3. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

На основу сагледавања просторних потреба функционисања садржаја наведених целина, уређење простора подразумева превасходно утврђивање регулационих линија, дефинисање земљишта јавне намене и грађевинског земљишта ван границе градског грађевинског земљишта, а потом њихово уређење и опремање. Разграничењем између земљишта јавне намене и грађевинског земљишта ван границе градског грађевинског земљишта обезбеђена је како подела надлежности, тако и целовитост и независност њиховог функционисања.

Почетни концепт у погледу диспозиције објеката садржан је у начину пружања садржаја комплекса уз постојећи путни правац и правце инфраструктуре. Даља разрада базирала би се, делимично на поштовању конфигурације терена и оријентације према странама света.

3. БИЛАНС ПОВРШИНА**ТАБЕЛАРНИ ПРЕГЛЕД БИЛАНСА ПОВРШИНА**

САДРЖАЈ: Р (ha)%

А) ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ 0,27 19,0

САОБРАЋАЈНИ КОРИДОРИ:

- саобраћајнице 0,13 9,0

- под зеленилом (са каналима) 0,14 10,0

Б) ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ 1,14 81,0

КОМПЛЕКС ОДМАРАЛИШТА

- гл. објектимах. 0,1 0,7

- саобраћајнице и паркинзимах. 0,14 10,0

- базен, спортски теренимах. 0,20 14,0

- зелениломин. 0,70 50,0

(А+Б) УКУПНО ОБУХВАТ ПЛАН 1,41 100,0

4. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ОДРЕЂИВАЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Планом регулације и нивелације дефинисани су елементи хоризонталне и вертикалне регулације саобраћајних површина и објеката.

4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом регулације дефинисане су регулационе линије и то:

- регулационе линије саобраћајница и саобраћајних површина,

- грађевинска линија за изградњу на грађевинском земљишту,

Регулационе линије су дефинисане у графичком прилогу.

4.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Подручје обухваћено Планом се налази на терену у нагибу, терену чије су надморске висине од 362.00 до 390.00 m апсолутне надморске висине.

Планом нивелације дефинисане су коте прелома и нагиби нивелета саобраћајница и коте заштитног тротоара објекта.

Нивелационим планом дате су:

- коте нивелете осовине саобраћајнице,
- падови нивелете (1.46% -7.45%).

Нивелационим решењем дате су смернице нивелације којих се у фази пројектовања треба начелно придржавати.

4.3. ОДРЕЂИВАЊЕ (ПОПИС ПАРЦЕЛА) ЈАВНЕ НАМЕНЕ

У простору обухвата плана као земљиште јавне намене (у државном власништву) налазе се: делови катастарских парцела бр. 9741 (обилазни пут), те парцела бр. 584, 585, 586 и 587 (слободне површине под зеленилом). (Катастарска парцела бр. 590 припада грађевинском земљишту у корисништву инвеститора).

5. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

Парцелација и препарцелација катастарских и грађевинских парцела у обухвату Плана, а ради формирања одговарајућих грађевинских парцела, ће се вршити на основу пројеката парцелације и препарцелације и услова дефинисаних за образовање грађевинске парцеле, датих овим Планом.

Грађевинска парцела намењена је за грађење и независно од намене мора својим физичким карактеристикама да одговори потребама, као и да има директан приступ на јавну саобраћајну површину.

Услови за исправку граница суседних парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана, а према утврђеним правилима за образовање грађевинске парцеле, у погледу величине, облика, ширине и других услова који су прописани.

6. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ, УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Пошто се локација комплекса одмаралишта "Санитас" налази ван грађевинског подручја са саобраћајним прикључком на

општински пут, обезбеђује се доступност возилима до локације при свим временским условима у зависности од технолошких захтева за путничка и лака теретна возила.

Основни услов за изградњу саобраћајне инфраструктуре је обавезна израда законом прописане техничке документације за све саобраћајне капацитете уз придржавање одредби:

- Закона о јавним путевима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 101/2005 и 123/2007);
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник Републике Србије", број 41/2009);
- Правилника о основним условима које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја ("Службени лист СФРЈ", бр. 35/81 и 45/81);
- Техничких прописа из области путног инжењеринга;
- СРПС-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

При пројектовању саобраћајних капацитета у оквиру коридора јавних површина (општински пут) и објекта треба обезбедити следеће просторно полазне основе и то:

- све саобраћајнице у оквиру земљишта јавне намене пројектовати у складу са одредбама Правилника о основним условима за које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја ("Службени лист СФРЈ", бр. 35/81 и 45/81) и у складу са одредбама Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/2005 и 123/2007);
- општински пут пројектовати у оквиру утврђеног коридора са ширином коловоза од мин. 6,0 m, одговарајућом носивошћу и осталим потребним елементима;
- прикључак на општински пут извести уз придржавање - обезбеђивање услова прегледности и неометаног укључивања (троуглови прегледности, полупречник проходности меродавног возила) за двосмерни саобраћај и мин. ширином од 5,5 m;
- одводњавање са коловозних површина, извести помоћу система попречних и подужних падова до реципијента - канала;
- пешачке стазе (у оквиру коридора општинског пута) извести од бетонских-бехатон плоча са ширином од 2,0 m, по диспозицији на плану.

6.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Водоснабдевање

На подручју обухвата плана, постоје изграђене инсталације водопривредне инфраструктуре, тачније поред предметне

локације пролази постојећи вод регионалног система "Источни Срем" (са извориштем у Јарку и постројењем за прераду воде на "Фишиеровом салашу"), који обезбеђује водоснабдевање око 75 000 ЕС, а од насеља општине Ириг снабдева следећа: Ириг, Врдник, као и викенд зоне у Врднику и Иригу, објекте на Иришком Венцу, хотеле, објекте НОРЦЕВ-а и ХМС "Краљеве Столице", а вода се транспортује са коте 81 мАНВ до коте 504 мАНВ. Техничко стање система је веома лоше: дотрајала водоводна мрежа изискује реконструкцију и доградњу, црпне станице проширења и замену дотрајале опреме. Већ неколико година уназад, магистрални цевовод \varnothing 500 мм представља "уско грло" система јер у летњем периоду не може да пропусти довољну количину воде која је потребна за све потрошаче.

На основу података до којих је обрађивач дошао, да би се обезбедиле потребне количине санитарне воде за одмаралиште, али и за остале потрошаче у окружењу, неопходно је целовито и свеобухватно решење овог проблема, а које изискује изградњу новог цевовода одговарајућег пречника за викенд зону, реконструкцију црпних станица ЦС2 и ЦС3 и изградња нове бустер станице за повећање притиска у мрежи. Од бустер станице ће се извести цевовод којим ће се прикључити објекти одмаралишта. Све радове на водоводној мрежи потребно је извести према претходно прибављеним условима и сагласностима надлежног предузећа које управља водоводом. Дакле, потребно је:

- Извести потребну реконструкцију јавне водоводне мреже у постојећој траси од стране надлежног водопривредног предузећа.
- Планирану водоводну мрежу радити од ПВЦ водоводних цеви или других, сличних карактеристика за радни притисак од 10 бара.
- На мрежи предвидети максималан број деоничних затварача, ваздушних вентила и муљни испуст;
- Предвидети изградњу хидрантске противпожарне мреже;
- Пролазак испод саобраћајница и укрштање са осталим уличним инсталацијама обезбедити челичном заштитном цеви;
- Дубина укопавања не би смела бити плића од 1,0 m - 1,2 m од нивелете терена, због зоне мржњења и саобраћајног оптерећења.
- Водоснабдевање комплекса "Санитас" у простору обухваћеног коридора пута обезбедити прикључењем на постојећу трасу водовода, уз претходно прибављене услове и сагласност.

- До коначне реконструкције јавне водоводне мреже дозвољава се коришћење постојећег прикључка комплекса "Санитас" пресека \varnothing 3/4".
- Ради обезбеђивања довољних количина воде за потребе хидрантске мреже и покривања потреба за водом у тренуцима вршне потрошње изградити резервоар и пумпну станицу капацитета у складу са потребама комплекса.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних вода решиће се засебним затвореним канализационим системом са оријентацијом ка постројењу за пречишћавање отпадних вода одговарајућег капацитета, а које ће се изградити у границама локалитета.

- Евакуацију отпадних вода, решити изградњом биолошког уређаја за пречишћавање отпадних вода одређеног типа и капацитета.
- За избор и пројектовање коначног решења евакуације отпадних вода потребно је тражити услове надлежног Завода за заштиту природе.
- Кишном канализацијом извести правилно одвођење атмосферске воде са свих саобраћајних и пратећих слободних површина путног коридора до реципијента - отворени канал.
- Крајњи реципијент за пријем атмосферске и пречишћене отпадне воде је најближи поток-канал, односно упојни бунар на парцели комплекса.
- Коте дна канализационих испуста пројектовати тако да буде 0,5 m изнад дна канала у који се уливају.

6.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

У границама обухвата плана не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура. Непосредно поред комплекса постоји изграђен средњенапонски, 10kV надземни вод.

За потребе нових садржаја потребно је обезбедити одговарајућу електроенергетску инфраструктуру.

Напајање електричном енергијом потрошача у комплексу, обезбедиће се из нове трафостанице у комплексу, снаге до 630kVA, 20/0,4kV напонског преноса. Трафостаница ће се прикључити 20 kV каблом до постојећег 10 kV надземног вода, који ће се каблирати по потреби за 20 kV напонски ниво. Планирана једновремена снага комплекса је око $P_{max}=400kW$.

Осветљење у делу путног коридора извести декоративним канделабрима.

- Средњенапонску и нисконапонску мрежу градити подземно;
- Електроенергетске каблове полагати у земљаном рову или кабловској канализацији, на дубини од најмање 0,80m;

- При паралелном вођењу енергетских каблова до 10 кV и телекомуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,50m, односно 1,0m за каблове напона преко 10кV;
- При укрштању енергетских и телекомуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°;
- Није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад телекомуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5m;
- 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;
- За расветна тела користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.

6.4. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

У оквиру путног појаса, деоница пута Ириг-Иришки Венац постоји изграђен електронски комуникациони кабловски вод.

На планском простору не постоји изграђена електронска комуникациона мрежа, те је за потребе нових корисника потребно обезбедити нову електронску комуникациону мрежу.

Електронску комуникациону мрежу у потпуности каблирати. Каблове полагати поред пешачких стаза и саобраћајница.

- ЕК мрежа ће се у потпуности градити подземно;
- Дубина полагања ЕК каблова треба да је најмање 0,8m;
- У појасу државног пута каблове полагати на мин дубини од 1,2 m, а паралелно вођење и укрштање у сагласности са условима надлежног предузећа за путеве;
- При укрштању са путем каблови морају бити постављени у заштитној цеви, а угао укрштања треба да буде 90°;
- При паралелном вођењу електронских комуникационих и електроенергетских каблова до 10кV најмање растојање мора бити 0,50m и 1,0m за каблове напона преко 10 кV;
- При укрштању најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,50m, а угао укрштања око 90°;

- При укрштању електронског комуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода и канализације, вертикално растојање мора бити најмање 0,30m;
- При приближавању и паралелном вођењу електронског комуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода и канализацијом хоризонтално растојање мора бити најмање 0,50 m.

6.5. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

У општини Ириг постоји изграђена дистрибутивна гасоводна гасна мрежа.

У непосредној близини простора обухвата Плана не постоји изграђена гасоводна мрежа.

Када се за то створе услови планирани комплекс као и сви потенцијални нови потрошачи који се могу јавити у близини предметног подручја, прикључиће се на мрежу гасовода према условима надлежног дистрибутера.

- Дубина полагања гасовода је од 0,6 m до 1,0 m. 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 1,0 m од дна канала или ригола. Изузетно, гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.
- При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 0,4 m, а у изузетним случајевима може бити мање од 0,2 m. При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 0,2 m, а при вођењу гасовода поред темеља 1,0m.
- 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.
- Минимална дубина укрштања дистрибутивног гасовода са са путевима и улицама је 1,0 m.
- При укрштању гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, угао заклапања њихових оса мора бити између 60° и 90°. За укрштање под мањим углом потребна је сагласност надлежног органа.
- Удаљеност гасовода од стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже

мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, минимално 0,5 m.

6.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Зелене површине грађевинског земљишта јавне намене ће бити уређене као:

- зелене површине у оквиру коридора саобраћајница, стационираног саобраћаја, немоторног саобраћаја и пешачких стаза,
- зеленило уз отворене атмосферске канале.

Основни задатак зелених површина у склопу путних коридора је да изолују пешачке токове од колског саобраћаја и створе повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске квалитете пејсажа. Од укупне површине уличног коридора, 30% треба да је под зеленилом. Зелене површине у оквиру коридора саобраћајница, стационираног, немоторног саобраћаја и пешачких стаза ће чинити травни покривач, партерно зеленило и декоративни лишћари у зависности од расположивог простора. Зеленило у оквиру уличних коридора, углавном формирати као линијско зеленило од садница високих и ниских лишћара, а на проширењима применити и партерно зеленило.

За потребе хортикултурног уређења израдити Главни пројекат хортикултурног опремања.

7. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

За потребе издавања локацијске и грађевинске дозволе за градњу у комплексу "Санитас" неопходно је обезбедити прикључке на: саобраћајну, водоводну, канализациону, електроенергетску и електронску комуникациону инфраструктуру.

7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Прикључак комплекса "Санитас" на општински пут извести уз придржавање-обезбеђивање услова прегледности и неометаног укључивања (троуглови прегледности, полупречник проходности меродавног возила) за двосмерни саобраћај и мин.ширином од 5,5m.

На парцели комплекса ће се омогућити стационирање путничких возила са окретањем. Сви саобраћајни капацитети су планирани са савременим коловозом.

Будуће саобраћајно уређење ове локације ће обезбедити оптималну функционалност и безбедност одвијања саобраћаја уз минимизацију заузимања земљишта. Димензије саобраћајница биће установљене на бази очекиваних саобраћајних захтева за кретањима у пословне сврхе тј. према будућим захтевима за изграђеношћу и жељеном нивоу саобраћајне услуге.

Уређење овог простора подразумева да сва стационирања возила како путничких тако и теретних возила, буду у оквиру парцеле комплекса. За аутобусе осим простора за стационирање обезбеђен је и простор за маневар приликом окретања.

Основни урбанистички услов за саобраћајну инфраструктуру површине комплекса била би обавезна израда законом прописане техничке документације за све саобраћајне капацитете према Закону о путевима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 101/2005 и 123/2007) и Правилником о основним условима које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја ("Службени лист СФРЈ", бр. 35/81 и 45/81), а према приложеној ситуацији:

- интерну саобраћајницу за приступ објекту и евентуалним спортским садржајима извести са ширином од 6,0 m и свим потребним елементима за комфорно кретање;
- коловозну конструкцију интерних платоа и саобраћајница, димензионисати за средње тежак саобраћај на основу података добијених геомеханичким испитивањима;
- пешачке стазе и платоа у оквиру комплекса извести од бетонских-бехатон плоча са различитим ширинама мин. 1,0 m, по диспозицији на плану;
- паркинг површине у оквиру комплекса за сва саобраћајна средства извести кроз систем управног паркирање са димензијама паркинг места 5,0 x 2,5 m за путничка возила, 12,0 x 3,5 за аутобусе (под углом од 90°) и застором од асфалта или бетона;
- одводњавање са коловоза, паркинг површина извести путем попречних и подужних падова до сливника и даље до реципијента (отворени канал);

7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Водоснабдевање

- Водоснабдевање комплекса обезбедити прикључењем на постојећи водовод, уз претходно прибављене услове и сагласност надлежног водопривредног предузећа.
- До коначне реконструкције јавне водоводне мреже дозвољава се коришћење постојећег прикључка пресека Ø3/4".
- Предвидети изградњу хидрантске противпожарне мреже.
- Ради обезбеђења довољне количине воде за потребе хидрантске мреже и покривање потреба за водом у тренуцима вршне потрошње изградити резервоар и пумпну станицу капацитета у складу са потребама комплекса.

- Планирану водоводну мрежу у комплексу радити од ПВЦ водоводних цеви или других, сличних карактеристика.
- Пролазак испод саобраћајница обезбедити челичном заштитном цеви;
- Дубина укопавања не би смела да је плића од 1,0 m - 1,2 m од нивелете терена, због зоне мржњења и саобраћајног оптерећења;

Одвођење отпадних и атмосферских вода

- Одвођење отпадних вода комплекса решиће се засебним затвореним канализационим системом са оријентацијом ка постројењу за пречишћавање отпадних вода одговарајућег капацитета, а које ће се изградити у границама локалитета. То су мала постројења која служе за потпуно биолошко пречишћавање отпадних вода из мањих насеља, хотела, одмаралишта и сл., а капацитета од 50 до 2000 ЕС (еквивалентних становника). Степан пречишћавања на таквим пречистачима је већи од 95% разградње органске материје, а по захтеву се може извести и поступак са уклањањем азота и фосфора.
- Кишном канализацијом треба омогућити одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих површина унутар посматраног подручја до најближег реципијента. Атмосферске воде у зависности од порекла упустити у реципијент након адекватног третмана. Крајњи реципијент за пријем атмосферске и пречишћене отпадне воде је најближи поток-канал.
- Сливнике радити са таложницима за песак или предвидети таложнице за песак пре улива у сепаратор масти и уља.
- Канализациону мрежу радити од ПВЦ канализационих цеви или других сличних карактеристика.
- Минимална висина надслоја, изнад темена цеви износи 0,8 m.
- Извршити правилно одвођење атмосферских вода са свих површина комплекса у канал-поток, или упојни бунар на парцели комплекса, као и њихово пречишћавање до потребног квалитета.

7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Напајање електричном енергијом потрошача у комплексу, обезбедиће се из нове трафостанице у комплексу, снаге до 630kVA, 20/0,4kV напонског преноса. Од трафостанице вршиће се развод нисконапонским кабловима до потрошача. Електроенергетска средњенапонска и нисконапонска мрежа ће бити каблирана. Осветљење планираног комплекса извести декоративним канделабрима. Прикључење објеката комплекса на електроенергетску мрежу

извести подземним кабловима по условима надлежног предузећа у Руми.

- Трафостаницу градити за 20 кV напонски ниво;
 - Трафостаница ће бити типа МБТС или зидана, а мин. растојање од осталих објеката мора бити 3,0 m;
 - Средњенапонску и нисконапонску мрежу у обухвату плана градити подземно;
 - Електроенергетске каблове полагати у земљаном рову или кабловској канализацији, на дубини од најмање 0,80m;
 - При паралелном вођењу енергетских каблова до 10 кV и телекомуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,50m, односно 1,0m за каблове напона преко 10кV;
 - При укрштању енергетских и телекомуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°;
 - Није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад телекомуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5m;
 - 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;
 - За осветна тела користити осветна тела у складу са новим технологијама развоја.
- #### **7.4. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА**
- За потребе нових садржаја на планском простору потребно је обезбедити од 5 до 10 телефонских прикључака.
 - ЕК мрежа ће се у потпуности градити подземно;
 - Дубина полагања ЕК каблова треба да је најмање 0,8m;
 - У појасу државног пута каблове полагати на мин дубини од 1,2 m, а паралелно вођење и укрштање у сагласности са условима надлежног предузећа за путеве;
 - При укрштању са путем каблови морају бити постављени у заштитној цеви, а угао укрштања треба да буде 90°.
 - При паралелном вођењу електронских комуникационих и електроенергетских каблова до 10кV најмање растојање мора бити 0,50m и 1,0m за каблове напона преко 10 кV. При укрштању најмање вертикално растојање од

електроенергетског кабла мора бити 0,50m, а угао укрштања око 90°;

- При укрштању електронског комуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода, и канализације, вертикално растојање мора бити најмање 0,30m;
- При приближавању и паралелном вођењу електронског комуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода и канализацијом хоризонтално растојање мора бити најмање 0,50m.

7.5. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Када се за то створе услови планирани комплекс прикључиће се на мрежу гасовода према условима надлежног дистрибутера.

- Дубина полагања гасовода је од 0,6 m до 1,0 m. Локација ровова треба да је у зеленом појасу. Изузетно, гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.
- При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 0,4 m, а у изузетним случајевима може бити мање од 0,2 m. При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 0,2 m, а при вођењу гасовода поред темеља 1,0m.
- 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.
- Минимална дубина укрштања дистрибутивног гасовода са путевима и улицама је 1,0 m.
- При укрштању гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, угао заклапања њихових оса мора бити између 60° и 90°. За укрштање под мањим углом потребна је сагласност надлежног органа.
- Удаљеност гасовода од стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, минимално 0,5 m.

Гасоводна мрежа ниског притиска

- Кућни-мерно регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљена од електричног ормарића минимално 1,0m као и од отвора на објекту (прозора, врата) минимално 1,0m мерено по хоризонтали.

7.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

На грађевинском у оквиру комплекса, зелене површине формирати у пејзажном стилу.

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 објекте, паркинг простор и на делу површина на улазу у комплекс. Ободом комплекса као и у самом комплексу формирати линијско зеленило од садница високих и средње високих лишћара (Tilia., Aler и сл.) Од декоративне форми лишћара и четинара применити: Betula sp. Malus sp., Cercis sp., Abices sp., Picea sp. и др. Партерно зеленило треба да чине декоративне форме шибља (Forsitia sp., Cotoneaster sp., Juniperus sp.) и руже полианте (многоцветнице).

Приликом градње водити рачуна да се максимално заштити постојећа вегетација у непосредној околини објекта. Тежити да што већи део поплочаних или бетонираних површина буде засенчен крошњама аутохтоних врста високих лишћара. Неопходно је очувати старе примерке стабала са изузетним еколошким и пејзажним вредностима и приказати их у Планом прописаном урбанистичком пројекту.

На свим слободним површинама формирати травњак отпоран на гажење.

- Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром.
- 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.
- Обавезна је израда главних пројеката озелењавања уличних коридора, који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун.
- Дрвеће и шибље садити према техничким нормативима којима се прописује удаљеност од одређених инсталација:

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

- Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне и предложене врсте.
- Саднице треба да буду I класе, минимум 4-5 година старости.

За потребе хортикултурног уређења израдити Главни пројекат хортикултурног опремања.

8. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

8.1. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На посматраном простору нема евидентираних културних добара.

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

8.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Према ППППН Фрушка гора ("Службени лист АПВ", број 05/04) посматрани локалитет обухваћен је режимом заштите III степена. Наведеним планом утврђени су услови за изградњу, уређење и опремање простора.

На основу члана 129. Закона о заштити животне средине ("Службени гласник РС", број 135/2004) Завод за заштиту природе Србије између осталих утврђује следеће услове:

- Приликом изградње водити рачуна да се максимално заштити постојећа вегетација у непосредној близини објекта. Тежити да што већи део вештачких (поплочаних, бетонираних) површина буде засенчен крошњама аутохтоних врста високих лишћара. Распоредом дрвећа постићи што већи степен засенчености паркинг простора. На простору обухвата плана неопходно је очувати старе примерке стабала са изузетним еколошким, пејзажним и туристичким вредностима на начинх којим ће бити уклопљени у предстојећи пројекат. У том смислу приликом израде детаљне пројектне документације уређења зеленила потребно је консултовати стручњаке надлежног Завода за заштиту природе.
- Није дозвољено испуштање непречишћених отпадних вода у природни реципијент. Водонепропусне бетонске јаме су превазиђено решење. За избор и пројектовање коначног решења евакуације отпадних вода потребно је тражити услове надлежног Завода за заштиту природе.
- Уколико се приликом земљаних и грађевинских радова у предметном простору наиђе на природно добро геолошко-палеонтолошког или

минерално-петрографског порекла, које би имало својства споменика природе 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.

9. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

- Правилном диспозицијом и избором физичких карактеристика објеката све негативне утицаје комплекса (бука, аерозагађење, итд.) свести на минимум.
- Известити одговарајућу противпожарну заштиту објеката.
- Известити одговарајућу заштиту комплекса од дејства грома.
- Објекте градити на прописаном растојању од гасовода и ел. далеководова.
- Правилном организацијом саобраћајница, паркинга и манипулативног платоа те сегрегацијом пешачког и колског саобраћаја обезбедити сигурност и елиминисати могуће акциденте.
- Известити правилно одвођење атмосферске воде са свих саобраћајних површина путног коридора до реципијента-канал.
- Извршити правилно одвођење атмосферских вода са свих површина комплекса у канал-поток, као и њихово пречишћавање до потребног квалитета 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.

10. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ, МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, НЕСРЕЋА 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.).

- Заштита од метеоролошких појава: атмосферско пражњење, олујни ветрови, атмосферске падавине (киша, град, снег) обезбеђује се:

- уградњом громобранске инсталације у складу са законском регулативом;

- заштиту од олујних ветрова обезбедити подизањем високог зеленила у складу са условима из Плана;

- заштита од града обезбеђена је постојећом противградном станицом са које се током сезоне одбране од града испаљују противградне ракете које спадају у 1. категорију експлозивних материја.

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

11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

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 зградама, ради смањења текућих трошкова.

Мере за побољшавање енергетских карактеристика зграда спроводити у свему према: Правилнику о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/2011 од 19.8.2011. године.) према којем се за постизање енергетске ефикасности зграда дефинише:

- оријентација и функционални концепт зграде;
- облик и компактност зграде (фактор облика);
- топлотно зонирање зграде;
- начин коришћења природног осветљења и осунчања;

- оптимизација система природне вентилације;
- оптимизација структуре зграде;

- услови за коришћење пасивних и активних система;

- услови за коришћење вода;

- параметри за постизање енергетске ефикасности постојећих и новопроекттованих зграда.

Енергетска ефикасност изградње и уређења простора постиже се:

- пројектовањем и позиционирањем зграда према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објеката, подизањем

зелених кровова, као компензација окупираном земљишту;

- сопственом производњом енергије и другим факторима;

- изградњом објеката за производњу енергије на бази алтернативних и обновљивих извора енергије (коришћењем локалних обновљивих извора енергије) и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења.

- изградњом пешачких и бициклических стаза за потребе обезбеђења просторног комуникациона и смањења коришћења моторних возила;

- подизањем уличног зеленила (смањује се загревања тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних мера, као што су: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно источној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл.;

- омотач зграде (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина);

- правилна уградња врата и прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);

- систем грејања и припреме санитарне топле воде (поставка котлова и горионика, на природни гас или даљинско грејање, изградња топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере);

- унутрашња клима, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију, (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);

- унутрашње осветљење (поставка сијалица и светилки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености).

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

12. УСЛОВИ ЗА ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПРИСТУПАЧНОСТИ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЛИЦИМА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА У ПРОСТОРУ

При планирању и пројектовању јавних саобраћајних површина, пешачких стаза, пешачких прелаза, места за паркирање и сл. у оквиру улица и других јавних површина, по којима се крећу лица са посебним потребама,

као и прилази до објеката, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним објектима и објектима за јавно коришћење, морају се обезбедити услови за несметано кретање лица са посебним потребама у простору, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97.)

13. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Због специфичности локације (Национални парк "Фрушка Гора") и потребе потпунијег приказа изабраних архитектонско-обликовних решења објеката, начина инфраструктурног опремања и партерног уређења комплекса, овим планом се налаже израда Урбанистичког пројекта за грађевинску парцелу комплекса "Санитас". Током израде Урбанистичког пројекта потребно је исходovati водне услове, као и посебне услове надлежног Завода за заштиту споменика природе, нарочито са аспекта евакуисања отпадних вода, изградње ППОВ-а и упуштања пречишћених вода у реципијент.

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Градња објеката у планом обухваћеном простору може се реализовати само на основу услова из овог Плана.

Изградња објеката у зони грађевинског земљишта јавне намене, изузев објеката саобраћајане и остале инфраструктуре, овим планом није предвиђена.

За градњу објеката на комплексу "Санитас", у погледу индекса заузетости земљишта, индекс изграђености, спратности и висине објеката, важе параметри из овога плана.

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

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ - КОМПЛЕКС "САНИТАС"

2.1. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

2.1.1. Врста и намена објеката

У оквиру посматраног грађевинског земљишта (комплекс рехабилитационо-туристичког одмаралишта) дозвољена је изградња: пословних главних и помоћних објеката.

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

зависности од техничко-технолошких потреба и задовољавања прописаних услова заштите.

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

2.1.2. Услови за формирање грађевинске парцеле

Величина парцеле намењене изградњи утврђена је да прими све садржаје који су условљени конкретним потребама, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање дозвољеног индекса изграђености и индекса заузетости земљишта. Парцела намењене изградњи мора имати могућност директног прикључења на јавни пут.

2.1.3. Положај објеката на грађевинској парцели

У оквиру комплекса грађевинска линија за објекте налази се на растојању од мин.25,00м од регулационе линије коридора јавног пута са источне стране парцеле. Средишњи део објекта (испуст са приступним надкривеним тремом) може да пређе наведену грађевинску линију до 4,00м. Растојање објеката од границе са суседним парцелема је мин. 10,00м са северне стране, односно 13,50м са јужне стране. Грађевински елементи могу прећи наведену грађевинску линију према суседним парцелама (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то за највише од 1,20м и то на делу објекта вишем од 3,00м.

Растојање објеката од границе парцеле пута са западне стране је мин. 35,00м.

2.1.4. Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле и висинска регулација

Максималан дозвољен индекс заузетости на грађевинској парцели комплекса, из разлога очувања површина под зеленилом, је 20%. Максималан индекс изграђености је 0,2.

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

- главни објекат одмаралишта макс-По+П+2+Пот

Изградња самосталних помоћних објеката - оставе, гараже и сл. дозвољена је максималне спратности По+П+0.

2.1.5. Најмања међусобна удаљеност објеката

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

Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,0м, тј. за ширину дилетације) може се дозволити ако то архитектонско урбанистичка концепција 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.

2.1.6. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Спортски терени на отвореном укључујући и базен за пливање пројектовати према важећим прописима за ту врсту објеката.

Висина оградe којом се ограђује 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 оградe. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације, зидани део оградe не може бити виши од 0,9m. Ограда, стубови оградe и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те оградe не може бити већа од висине спољне оградe и да је обезбеђена проточност саобраћаја. Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

2.1.7. Заштита околних садржаја

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

Уз 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.

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

2.1.8. Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката

У моделовању спољних облика свих објеката користити пропорције архитектонског наслеђа и претежно природне материјале. Наведени принцип применити и код мањих помоћних објеката, инфраструктурних пунктова, надстрешница против кише и сунца, самосталних санитарних објеката, као и при постављању слободних гарнитура за седење и одмор.

Објекти могу бити грађени од сваког традиционалног, природног чврстог материјала који је тренутно у употреби, са тенденцијом стварања повољне амбијенталне целине која је примерена окружењу.

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

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

В) ПРИЛОГ

Одлука о изради Плана

Предходни услови надлежних комуналних предузећа и институција

Копија Плана

Извод из земљишних књига -

доказ о власништву

Катастарско топографски план

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО