



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА ИРИГ  
ОПШТИНСКА УПРАВА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЗА ДЕО ЗОНЕ СТАНОВАЊА И ПОСЛОВАЊА  
НА ПОТЕЗУ ВИТЕЗИЋ У ВРДНИКУ**

- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -



ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ“ НОВИ САД



**E - 2807**



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Лана Л.

Исаков

инж.инж. арх.

200 1532 16

Лана Исаков

инж.инж. арх.

, маст. инж. арх.

ВД ДИРЕКТОРА

Предраг Кнежевић, дипл. правник

Ириг, јануар 2022. година

**НАЗИВ ПЛАНСКОГ  
ДОКУМЕНТА:**

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ЗОНЕ  
СТАНОВАЊА И ПОСЛОВАЊА НА ПОТЕЗУ  
ВИТЕЗИЋ У ВРДНИКУ  
- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

**НАРУЧИЛАЦ:**

Зоран Штрбац

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

ОПШТИНА ИРИГ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Служба за имовинско-правне послове и  
урбанизам

**ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:**

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

**ВД ДИРЕКТОРА:**

Предраг Кнежевић, дипл. правник

**ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА:**

мр Владимир Пихлер, дипл. инж. арх.

**Е–БРОЈ:**

2807

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**

Лана Исаков, маст. инж. арх.

**СТРУЧНИ ТИМ:**

Лана Исаков, маст. инж. арх.  
Далибор Јурица, дипл. инж. геодез.  
Зоран Кордић, дипл. инж. саобр.  
Бранко Миловановић, дипл. инж. мелио.  
Зорица Санадер, дипл. инж. електр.  
Милан Жижич, дипл. инж. маш.  
Наташа Медић, маст. инж. пејз. арх.  
Марина Митровић, маст. проф. географ.  
Тања Топо, маст. инж. зашт. жив. сред.  
Теодора Томин Рутар, дипл. правник  
Дејан Илић, грађ. техн.  
Драгана Матовић, оператер  
Ђорђе Кљаић, геод. техн.  
Душко Ђоковић, копирант



## САДРЖАЈ

### А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

### Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

<b>УВОД</b> .....	<b>1</b>
<b>1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА</b> .....	<b>2</b>
<b>2. ИЗВОДИ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА</b> .....	<b>2</b>
2.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ИРИГ („Службени лист општина Срема“, бр. 31/21 и 38/21-исправка) .....	2
2.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВРДНИК („Службени лист општина Срема“, бр. 30/14, 9/15, 20/15 и 23/18).....	5
<b>3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА - ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА</b> .....	<b>10</b>
3.1. НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА .....	10
3.2. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА .....	11
3.3. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА .....	12
3.4. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА .....	12
3.5. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	13
3.6. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	13
3.7. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ.....	13
3.8. ПОСЕБНО ВАЖНИ ДЕЛОВИ ПРИРОДЕ .....	13
3.9. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБАРА.....	14
3.10. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ .....	14
<b>4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА</b> .....	<b>14</b>
<b>5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА</b> .....	<b>14</b>
5.1. БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА .....	17
5.2. ПЛАНИРАНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ.....	17
5.3. ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ .....	17
5.4. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА .....	18
5.5. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА .....	18
5.6. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	18
<b>6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА</b> .....	<b>19</b>

### В) ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

Редни број	Назив графичког приказа	Размера
1.	Извод из Просторног плана општине Ириг <b>1а</b> Извод из графичког приказа број 1 – Реферална карта број 1 Намена простора <b>1б</b> Извод из графичког приказа број 3.2 – Реферална карта број 3.2 Природни ресурси и заштита животне средине	-
2.	Извод из Плана генералне регулације насеља Врдник Извод из графичког приказа број 4.а – Планирана функционална организација насеља са претежном наменом површина	-
3.	Планирана претежна намена површина у оквиру предложене границе обухвата Плана	1:1000



## Г) ПРИЛОГ

1. Одлука о изради Плана детаљне регулације за део зоне становања и пословања на потезу Витезић у Врднику
2. Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације за део зоне становања и пословања на потезу Витезић у Врднику на животну средину
3. Програмски задатак за потребе израде Плана детаљне регулације за део зоне становања и пословања на потезу Витезић у Врднику дефинисан од стране Општинске управе општине Ириг, Службе за имовинско-правне послове и урбанизам
4. Програмски задатак за потребе израде Плана детаљне регулације за део зоне становања и пословања на потезу Витезић у Врднику дефинисан од стране инвеститора



## **A) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**





5000187864940

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

Матични / Регистарски број 08068313

**СТАТУС**

Статус привредног субјекта Активан

**ПРАВНА ФОРМА**

Правна форма Јавно предузеће

**ПОСЛОВНО ИМЕ**

Пословно име

JAVNO PREDUZEĆE ZA PROSTORNO I URBANISTIČKO  
PLANIRANJE I PROJEKTOVANJE ZAVOD ZA URBANIZAM  
VOJVODINE NOVI SAD

Скраћено пословно име

JP ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINE NOVI SAD

**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**

Адреса седишта

Општина

НОВИ САД

Место

НОВИ САД

Улица

Железничка

Број и слово

6/III

Спрат, број стана и слово

/ /

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта

zavurbvo@gmail.com

**ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**

Подаци оснивања

Датум оснивања

16.02.1959

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности

7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

**Остали идентификациони подаци**

Порески Идентификациони Број (ПИБ)

100482355

**Подаци од значаја за правни промет****Текући рачуни**160-0000000416883-48  
325-9500600027867-63  
325-9601700058594-60  
160-0050370002379-64  
325-9601600004203-31  
325-9500600027866-66  
325-9500700176810-64  
840-0000000714743-84**Контакт подаци**

Интернет адреса

www.zavurbvo.co.rs

**Подаци о статусу / оснивачком акту**

Датум важећег статута

09.10.2019

Датум важећег оснивачког акта

18.09.2019

**Законски (статутарни) заступници****Физичка лица**

1.	Име	Предраг	Презиме	Кнежевић
	ЈМБГ	1611976820129		
	Функција	Директор		
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		

**Надзорни одбор****Председник надзорног одбора**

Име	Горан	Презиме	Томић
ЈМБГ	1708986850038		

**Чланови надзорног одбора**

1.	Име	Никола	Презиме	Крнета
	ЈМБГ	0201983800047		
2.	Име	Милан	Презиме	Жижић
	ЈМБГ	0311967800118		

**Чланови / Сувласници**

**Подаци о члану**

Пословно име

Opština Žitište

Регистарски /  
Матични број

08030715

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

26.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Opština Sečanj

Регистарски /  
Матични број

08019215

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

30.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Opština Senta

Регистарски /  
Матични број

08038490

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD



износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

11.05.2017



износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име Opština Srbobran

Регистарски /  
Матични број 08013438**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

05.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име Opština Titel

Регистарски /  
Матични број 08050724**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

04.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име Opština Čoka

Регистарски /  
Матични број 08381984

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

26.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Opština Bač

Регистарски /  
Матични број

08012814

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

12.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Opština Beočin

Регистарски /  
Матични број

08439940

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

26.04.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ	датум
<input type="text" value="Уписан: 80.042,71 RSD"/>	<input type="text"/>

износ	датум
<input type="text" value="Уплаћен: 80.042,71 RSD"/>	<input type="text" value="24.05.2017"/>

Удео  износ(%)

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ	датум
<input type="text" value="Уписан: 80.042,71 RSD"/>	<input type="text"/>

износ	датум
<input type="text" value="Уплаћен: 80.042,71 RSD"/>	<input type="text" value="17.05.2017"/>

Удео  износ(%)

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ	датум
<input type="text" value="Уписан: 80.042,71 RSD"/>	<input type="text"/>

износ датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

02.06.2017

Удео

износ(%)

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Opština Vrbas

Регистарски /  
Матични број

08285071

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

29.05.2017

Удео

износ(%)

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Opština Žabalj

Регистарски /  
Матични број

08157111

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

03.05.2017

Удео

износ(%)

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Opština Indija

Регистарски /  
Матични број

08027536

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

12.05.2017



износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Opština Irig

Регистарски /  
Матични број

08032165

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

12.04.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Opština Kanjiža

Регистарски /  
Матични број

08141231

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

26.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ	датум
<input type="text" value="Уписан: 80.042,71 RSD"/>	<input type="text"/>

износ	датум
<input type="text" value="Уплаћен: 80.042,71 RSD"/>	<input type="text" value="02.06.2017"/>

Удео	износ(%)
	<input type="text" value="0,200000000000"/>

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ	датум
<input type="text" value="Уписан: 80.042,71 RSD"/>	<input type="text"/>

износ	датум
<input type="text" value="Уплаћен: 80.042,71 RSD"/>	<input type="text" value="16.05.2017"/>

Удео	износ(%)
	<input type="text" value="0,200000000000"/>

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ	датум
<input type="text" value="Уписан: 80.042,71 RSD"/>	<input type="text"/>

износ	датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

10.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000



**Подаци о члану**

Пословно име Општина Plandište

Регистарски /  
Матични број 08057567

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

23.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име Општина Apatin

Регистарски /  
Матични број 08350957

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

06.09.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име Општина Ada

Регистарски /  
Матични број 08070636

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

31.08.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Grad Kikinda

Регистарски /  
Матични број

08176396

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

21.08.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Opština Odžaci

Регистарски /  
Матични број

08327700

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

18.09.2018

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**



Пословно име

Регистарски /  
Матични број



**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ датум

износ датум

Удео  износ(%)

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ датум

износ датум

Удео  износ(%)

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ датум

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

### Основни капитал друштва

#### Новчани

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

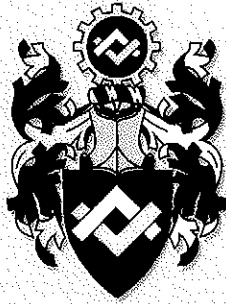
#### Забележбе

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

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

Регистратор, Миладин Маглов





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Лана Л. Исаков**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЛИБ 04583065124

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1532 16



У Београду,  
14. јануара 2016. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милосав Дамњановић  
дипл. инж. арх.



БРОЈ: 137/1  
ДАНА: 31-01-2022

Знак: ЛЛИ  
Вежа: Е - 2807

У складу са чланом 38. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/21) и чланом 27. став 2. тачка 1) Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19)

Одговорни урбаниста на изради **Плана детаљне регулације за део зоне становања и пословања на потезу Витезић у Врднику**, Лана Исаков, маст. инж. арх., број лиценце 200 1532 16

### ИЗЈАВЉУЈЕ

да је **Елаборат за рани јавни увид** урађен у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима донетим на основу Закона.

Одговорни урбаниста:  
Број лиценце:

Лана Исаков, маст. инж. арх.  
200 1532 16

Печат:



Потпис:

*Lana Isakov*

## **Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА**



## УВОД

Изради Плана детаљне регулације за део зоне становања и пословања на потезу Витезић у Врднику приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за део зоне становања и пословања на потезу Витезић у Врднику („Службени лист општина Срема“, број 31/21) и програмских задатака за потребе израде Плана детаљне регулације за део зоне становања и пословања на потезу Витезић у Врднику дефинисаних од стране Општинске управе општине Ириг, Службе за имовинско-правне послове и урбанизам и од стране инвеститора. За План детаљне регулације за део зоне становања и пословања на потезу Витезић у Врднику донето је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације за део зоне становања и пословања на потезу Витезић у Врднику на животну средину (број 04-350-12/2021, од 07.07.2021. године).

Носилац израде Плана детаљне регулације за део зоне становања и пословања на потезу Витезић у Врднику (у даљем тексту: План) је Служба за имовинско-правне послове и урбанизам Општинске управе општине Ириг, а обрађивач Плана је ЈП „Завод за урбанизам Војводине“ Нови Сад.

Одлуком о изради Плана утврђена је оквирна граница обухвата Плана, а коначна граница обухвата Плана ће се дефинисати Нацртом Плана.

Услови и смернице од значаја за израду Плана дати су планским документима вишег реда – Просторним планом општине Ириг („Службени лист општина Срема“, бр. 31/21 и 38/21-исправка) и Планом генералне регулације насеља Врдник („Службени лист општина Срема“, бр. 30/14, 9/15, 20/15 и 23/18).

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

Материјал за рани јавни увид садржи текстуални и графички део.



## 1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

### Опис оквирне границе обухвата Плана утврђене Одлуком о изради Плана

Оквирна граница обухвата Плана дефинисана је Одлуком о изради Плана.

Оквирним обухватом Плана су обухваћене целе катастарске парцеле: 2947, 2948, 2949, 2951, 2952, 2953, 2954/1, 2954/2, 2954/3, 2954/4, 2954/5, 2954/6, 2954/7, 2955, 2956, 2957, 2958/1, 2958/2, 2959, 2960, 2961, 2962, 2963, 2964/1, 2964/2, 2965, 2979/1, 2979/2, 2979/3, 2979/4, 2979/5, 2979/6, 2979/7, 2979/8, 2994, 2995, 2996, 3003, 3004/1, 3004/2, 3004/3, 3004/4, 3004/5, 3005, 3006, 3007/1, 3007/2, 3002 и 7167.

Предметна локација Плана се налази у катастарској општини Врдник.

Укупна површина подручја обухваћеног оквирном границом обухвата Плана износи око 6,39 ha.

### Опис границе обухвата Плана предложене Материјалом за рани јавни увид

Материјалом за рани јавни увид предложено је проширење обухвата Плана у односу на простор обухваћен оквирном границом обухвата Плана, те је обухваћена и цела катастарска парцела број 2950/4 КО Врдник и делови катастарских парцела бр. 2950/1 и 1277 КО Врдник како би се дефинисала планирана регулациона линија уличног коридора приступне насељске саобраћајнице која ће се прикључити на насељску саобраћајну мрежу – сабирну насељску саобраћајницу у улици Радничкој.

Укупна површина подручја обухваћеног границом обухвата Плана предложеном Материјалом за рани јавни увид (у даљем тексту: предложена граница обухвата Плана) износи око 6,46 ha.

## 2. ИЗВОДИ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

### 2.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ИРИГ („СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ОПШТИНА СРЕМА“, БР. 31/21 И 38/21-ИСПРАВКА)

#### II ПЛАНСКА РЕШЕЊА ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

#### 5. ПРОСТОРНИ РАЗВОЈ ТУРИЗМА, ОРГАНИЗАЦИЈА И УРЕЂЕЊЕ ТУРИСТИЧКИХ И РЕКРЕАТИВНИХ ПРОСТОРА

Туризам као привредна делатност је на територији општине Ириг препознат као један од приоритета и носилаца економског развоја заједнице. ...

Територија општине Ириг се налази у оквиру туристичког кластера Војводина. У оквиру просторне организације туризма Србије према Стратегији развоја туризма Србије 2016. - 2025. („Службени гласник РС“, број 98/16), општина Ириг се налази у оквиру издвојене туристичке дестинације „Нови Сад, Фрушка гора и Сремски Карловци“, која обухвата Национални парк са околним насељима и салашима. НП „Фрушка гора“ и бања „Врдник“ издвојене су као кључне атрактивности дестинације... У погледу развоја туристичких производа приоритет је дат манифестацијама, културно-тематским рутама, специјалним интересима, кружним турама, здравственом и спа туризму.

...

Основу развоја туризма представља бањско-рекреативни туризам са бањом „Врдник“, познатом по својој термалној и лековитој води, лечењу реуматских обољења, спортских повреда, али и по својим рекреативно-забавним садржајима.

...





Бањски туризам - За бањски туризам су карактеристичне воде термоминералних извора и простор око бањских места те из тог разлога има углавном рекреативну и лечилишну функцију.

...

#### 7. ЗАШТИТА ПРЕДЕЛА, ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА, ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ОДБРАНЕ ЗЕМЉЕ И ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈА

##### 7.2. ЗАШТИТА, УРЕЂЕЊЕ И УНАПРЕЂЕЊЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

###### 7.2.3. Еколошки значајна подручја еколошке мреже Републике Србије

...ИРА подручја Фрушка гора и Ковиљско-петроварадински рит; ...

###### 7.2.5. Подручја од међународног значаја за очување биолошке разноврсности

На територији општине Ириг постоје следећа подручја од међународног значаја за очување биолошке разноврсности:

...

Фрушка гора и Ковиљско – петроварадински рит – подручје од међународног значаја за биљке (ИРА - Important Plant Area);

...

##### 7.3. ЗАШТИТА, УРЕЂЕЊЕ И УНАПРЕЂЕЊЕ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

###### 7.3.2. Непокретна културна добра, евидентиране непокретности и добра под претходном заштитом у грађевинском подручју насеља

###### 7.3.2.2. Непокретна културна добра, евидентиране непокретности и добра под претходном заштитом у насељу Врдник

###### Непокретна културна добра од великог значаја:

...

- Термоцентра рудника угља – споменик културе од великог значаја - објект техничке културе, у Врднику, на парцели 2950/2 КО Врдник на адреси Гробљанска 2.

### III ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

#### 4. УСЛОВЕ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

##### 4.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

...

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

##### 4.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

###### 4.2.5. Услови чувања, одржавања и коришћења археолошког наслеђа, културних добара као и добара која уживају претходну заштиту и утврђене мере заштите

...



- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке налазе, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.
- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације.
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту.

#### 4.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

##### 4.4.3. Услови и мере заштите од ратних дејстава (одбрана)

У обухвату Просторног плана постоје војни комплекси и објекти различитог статуса. Војни комплекси који су статуса „перспективан“ су неопходни за функционисање Војске Србије и око њих су дефинисане зоне забрањене, контролисане и ограничене изградње, а детаљно су обрађени у Посебном прилогу (анексу).

...

За зону контролисане изградње обавезна је сагласност Министарства одбране.

...

#### V ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА

##### 1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

###### 1.1. СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА ЗА ГРАЂЕВИНСКА ПОДРУЧЈА НАСЕЉА

###### 1.1.1. Опште смернице за израду урбанистичких планова за насељена места

Услови за уређење и изградњу у грађевинским подручјима насеља Врдник, Ириг и Јазак утврђиваће се према условима утврђеним у одговарајућим урбанистичким плановима. Кроз израду нових урбанистичких планова обезбедити услове за рационално коришћење постојећег грађевинског земљишта.

...

Док се насеље Ириг, као општински центар развија у урбани центар, насеља Врдник и Јазак су насеља која имају функцију локалних центара са истакнутим специфичностима. ... Врдник је насеље са специфичном и специјализованом функцијом (туристичко, бањско место, подручје са посебним природним и културним вредностима, са развијеним секундарним и терцијарним делатностима) и у планском периоду треба да задржи и развија тај карактер.

###### 1.1.3. Смернице за израду одговарајућег урбанистичког плана за грађевинско подручје насеља Врдник

... израдом одговарајућег урбанистичког плана за насеље Врдник:

...

- дати ново саобраћајно решење за мрежу насељских саобраћајница, које ће одговарати потребама нове улоге насеља као развијеног туристичког места;

...



## **2.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВРДНИК („СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ОПШТИНА СРЕМА“, БР. 30/14, 9/15, 20/15 И 23/18)**

### Б) ПЛАНСКИ ДЕО

#### І ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

#### 2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ФУНКЦИОНАЛНЕ И УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Основна глобална подела простора у оквиру границе грађевинског подручја с обзиром на надлежности и начин коришћења јесте подела на простор јавне и остале намене:

- Простор јавне намене чине све катастарске, односно грађевинске парцеле у обухвату Плана, намењене за уређење или изградњу објеката и садржаја јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са законом.
- Остале површине чине све катастарске, односно грађевинске парцеле у обухвату Плана, које нису одређене као површине јавне намене. Грађевинско земљиште за остало коришћење чине све катастарске, односно грађевинске парцеле у грађевинском подручју насеља Врдник које нису проглашене ни планиране као грађевинско земљиште за јавно коришћење. То су зоне становања (породично...), зоне пословања у функцији туризма и угоститељства ... Грађевинско земљиште за остале намене може бити у свим облицима својине и у промету је.

Даља подела простора обухвата Плана на урбанистичке зоне и целине извршена је према основној намени коришћења са специфичним урбанистичким мерилима и показатељима. То су:

- зоне централних садржаја
- зоне становања
- зоне пословања у функцији туризма и угоститељства
- ...
- зоне комуналних и инфраструктурних садржаја

#### 3. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

Урбанистичка матрица, односно подела простора на функционалне зоне и целине темељи се на постојећем стању. Основни путни правци и коридори инфраструктуре углавном се задржавају, уз дефинисање нових.

##### 3.1. ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

Зоне центра насеља у просторној структури сваког насеља представљају место концентрације садржаја централних функција, односно место изражене посете људи у циљу задовољења великог броја потреба, а тиме и портребе градње адекватних објеката и уређења простора комуникације. ...

Зона центра насеља у простору насеља Врдник глобално обухвата простор на релацији од бањског до манастирског комплекса, те јужно до објекта "Касине", школе и дома културе.

...

##### 3.2. ЗОНЕ СТАНОВАЊА

...

Породично становање – је најзаступљенији вид становања са објектима у прекинутом низу и слободностојећим објектима. Задржане су целокупне постојеће зоне становања и у поједином делу повећане. Такође је предвиђена могућност погушћавања постојећих зона становања унутар постојећих граница праћена формирањем нових уличних коридора приступних саобраћајница. ...



...

Уређење и грађење у свим зонама становања треба да обезбеде савремени начин становања превасходно у погледу диспозиције и градње објеката са стамбеним јединицама (осунчаност, проветереност, просторни комфор, повољна спратност и сл.), у погледу правилног димензионисања и диспозиције пешачких и колских саобраћајница са уређењем слободних површина са освртом на потребе хендикепираних особа, затим у погледу увођења компатибилних садржаја мањег обима за задовољење потреба за снабдевањем, спортом и рекреацијом гравитирајућих становника, те што је за насеље Врдник карактеристично, у погледу остварења садржаја пословања мањег обима у домену смештајно угоститељских услуга бањским гостима у домаћој радиности. Правилан избор заједничких урбанистичко архитектонских параметара по просторној јединици тј. кат. парцели као (индекс изграђености, спратност, однос становање – пословање, растојање објеката, мин. број паркинг места, и сл. је предуслов усаглашавања сложених интереса у овој зони са очувањем квалитета животне средине и остварења концепта развоја насеља као бањског места.

### 3.3. ЗОНЕ ПОСЛОВАЊА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА И УГОСТИТЕЉСТВА

...лоцирање нових пословних садржаја туризма и угоститељства као самосталних целина, предвиђено је на више локација по насељу (нпр. локалитет бившег каменолома, локалитет код топлане, код касине и др.).

Правила грађења и уређења треба да омогуће увођење највиших стандарда у домену функционисања ових садржаја, а у исти мах да спречи деградацију постојећег стања природних вредности простора који су и основни мотив њиховог планирања.

...

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

### 6.7. УЛИЧНИ КОРИДОРИ

Концептом саобраћајног решења предвиђено је задржавање свих постојећих уличних коридора као и пробијање нових, условљених планираном концепцијом намене површина.

Формирање, уређење и градња нових уличних коридора могуће је на основу урађеног плана детаљне регулације, а према смерницама овог плана:

...

- ширина коридора за ПНС је мин. 10,0 м<sup>1</sup>

...

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

### 7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

...

Основна концепција саобраћаја у насељу Врдник се заснива на задржавању свих већ дефинисаних уличних коридора, уз њихову темељну реконструкцију и рехабилитацију. У насељским блоковима, посебно стамбеним, планира се пробијање нових коридора, у циљу повезивања и употпуњавања сегмената саобраћајне мреже. Ширина и положај свих садржаја у попречном профилу, узимајући у обзир специфичности насеља Врдник, ће бити посебно разрађивани кроз одговарајуће ПДР-е и техничку документацију.

...

1 За ширине коридора ПНС / СНС у појединим случајевима могуће је и једино оправдано (сви случајеви где су услови терена оштри и захтевни ) примењивати и мање ширине (редуковани профили само са коловозним и евентуално пешачким стазама) 6,0-8,0 м. У тим случајевима до израде ПДР-е за уличне коридоре услови изградње на парцелама ће бити условљени померањем грађевинских линија на одређене удаљености које ће омогућити каснију коначну реализацију регулационих линија улица.



У експлоатационом смислу концепцијски се планира темељна рехабилитација, реконструкција и одговарајуће опремање свих постојећих саобраћајница у оквиру утврђених уличних коридора. Посебан акценат приликом даље реализације (кроз пројектовање и техничку документацију) у уличним коридорима мора се дати одводњавању са коловозних и осталих саобраћајних површина.

Утврђивање нових регулационих ширина, приликом формирања - пробијања нових коридора, захтеваће одређена прилагођавања, узимајући у обзир хијерархијски ниво саобраћајнице, њен положај у мрежи као и могућности - простор који ће бити условљен конфигурацијом терена. Где год није могуће применити захтеване попречне профиле, планом су дефинисани редуковани - модификовани профили са минимално неопходним елементима...

...

## 7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

### Снабдевање водом

...

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих улица и објеката питком водом, као и за потребе заштите од пожара. Обзиром да постојећа мрежа на појединим местима, ни пречником ни положајем не задовољава садашње потребе, потребно је предвидети полагање цевовода у свим новопланираним улицама, као и реконструкцију и замену цевовода тамо где је то неопходно. ...

...

### Одвођење атмосферских вода

...

Атмосферска канализација на простору насеља подразумева мрежу канала којом ће се одводити атмосферске воде чији су протицаји током године врло променљиви и отпадне воде од поливања и прања платоа. Поменуће воде треба одвести са асфалтираних површина (платоа, саобраћајница, тротоара, паркинг простора) гравитационо и са кровова објеката, олуцима слободним падом. ...

...

### Одвођење и пречишћавање отпадних вода

...

Техничко решење канализационог система засниваће се на гравитационом одводу отпадних вода до уређаја за пречишћавање. ...

...

## 7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

На простору Плана постоји изграђена 10kV електроенергетска мрежа, коју је у наредном периоду потребно реконструисати за 20kV напонски ниво. Нова електроенергетска мрежа ће се развијати према потребама развоја конзума.

Постојећа ТС 35/10 kV/kV "Врдник" биће реконструисана у 20 kV разводно чвориште, а 35 kV водови ће радити под 20 kV напоном.

Изградњом нових трафостаница 20/0,4 kV напонског преноса и реконструкцијом постојећих, обезбедиће се довољно капацитета за све потрошаче.

...

У циљу рационалне употребе квалитетних енергената и повећања енергетске ефикасности потребно је применити мере, како у производним објектима, преносној и дистрибутивној мрежи, тако и при коришћењу електричне енергије у секторима потрошње, тј. крајњих корисника енергетских услуга.

## 7.4. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

...

У наредном периоду планира се економичан развој и даље осавремењавање ЕК чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима, повећање броја телефонских претплатника кроз даљу децентрализацију ЕК мрежа.



У циљу ефикаснијег решавања нереализованих захтева за телефонским прикључцима и обезбеђења нових услуга претплатницима приступну мрежу градити применом приступних претплатничких концентрација типа МСАН (вишесервисни приступни чвор) или ДСЛАМ (дигитални претплатнички приступни мултиплексер).

...

#### 7.5. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Насеље Врдник нема изграђену гасоводну инфраструктуру.<sup>2</sup> Најближа постојећа гасоводна инфраструктура налази се у насељу Ривица. За грејање објеката као енергенти користе се чврста и течна горива и електрична енергија.

У наредном планском периоду, планира се гасификација насеља Врдник. Гасификација насеља извешће се изградњом разводног гасовода средњег притиска од МРС "Ривица" до планиране МРС "Врдник", као и изградњом дистрибутивне гасне мреже у уличним коридорима насеља до потрошача. Од планиране МРС "Врдник" изградиће се прикључни гасовод са МРС "Термал" за потребе бање "Термал" у Врднику и дела насеља.

Гасоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање гасом свих потрошача на простору обухвата плана.

Потребно је предвидети полагање дистрибутивне гасоводне мреже у свим улицама за комуналне потрошаче и широку потрошњу.

...

#### 7.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НАСЕЉА

##### 7.6.1. Зелене површине јавног коришћења

Улично зеленило

...

Формирати једностране и двостране дрвореде или засаде од шибља у свим улицама у којима дрвореди нису формиран и у којима постоји довољна ширина уличног профила.

...

##### 7.6.2. Зелене површине ограниченог коришћења

Зелене површине радних комплекса

...

Пословни туристичко-угоститељски комплекси

У оквиру ових садржаја зелене површине формирати у пејзажном стилу око туристичких и угоститељских објеката (хотели и сл.). У оквиру већих туристичко-угоститељских комплекса, зеленило треба да буде формирано на 40-50 % површине у пејзажном стилу, од листопадних врста природних станишта НП "Фрушка гора" (минимално 80%).

Зелене површине у оквиру становања

Зелене површине у оквиру породичног становања и становања у оквиру културно-историјске целине

...

---

<sup>2</sup> Након усвајања Плана генералне регулације насеља Врдник у насељу Врдник изграђена је дистрибутивна гасоводна мрежа од челичних и полиетиленских цеви и положена је у уличним коридорима постојећих саобраћајница и прикључена на гасоводни систем.

Ова категорија зеленила је важна са санитарно-хигијенског становишта, а пружа и интимније повезивање човека са природом. Врт око куће обезбеђује мир, хигијенске услове становања без буке и прашине и ствара могућност активног одмора.

...

... Процент озелењености грађевинских парцела у оквиру породичног становања треба да буде најмање 30%.

## 9. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

### 9.1. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

#### 9.1.2. Преглед добара и зоне заштите

##### А) Непокретна културна добра

...

Споменици културе од великог значаја

...

#### 3. Објекат техничке културе-термоцентра рудника угља

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

#### 9.1.3. Мере заштите непокретних културних добара

Утврђују се следећи услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту у насељу Врдник:

##### 1) Општи услови заштите непокретних културних добара у зони обухвата плана:

...

- ако се у току извођења грађевинских и других радова, наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;
- инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;
- обавезно прибављање појединачних мера техничке заштите за израду пројектне документације за све врсте радова и изградње у посматраном простору ПГР-а.

...

#### 9.2. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ВРЕДНОСТИ И ДОБАРА

...

Мере заштите осталих природних вредности

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.





### 9.3. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

... Планом су предвиђене мере и активности у циљу санације постојећег стања и даљег развоја насеља у складу са основним принципима одрживог развоја.

...

Мере заштите животне средине

Концепт заштите животне средине у Плану предвиђа читав низ мера и услова заштите животне средине које имају како превентивни тако и санациони карактер.

...

За све објекте који могу имати утицаја на животну средину, надлежни орган може прописати израду Студије процене утицаја на животну средину у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", број 135/04), Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04), Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 69/2005) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 84/2005).

## 12. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНА

Усвајањем Плана генералне регулације насеља Врдник стварају се услови за даљу планску разраду. Спровођење Плана вршиће се на различите начине, и то:

- израдом плана детаљне регулације, за потребе разграничења површина јавне намене и осталих површина;
- израдом пројекта парцелације, односно пројекта препарцелације, за потребе формирања грађевинских парцела;
- израдом урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације и дефинисање урбанистичких услова;
- директном применом Плана.

...

### 12.1. УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

...

Такође ПДР ће се радити уколико се укажу потреба за разграничењем површина јавне намене од осталих површина, као што је проширење уличних коридора или формирање нових, у оквиру којих ће се разрешити и нове трасе комуналне инфраструктуре.

Смернице за израду наведених планова које нису обухваћене овим планом садржане су у Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу "Службеном гласнику РС" бр. 50/2011.

...

## 3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА - ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

### 3.1. НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Простор обухваћен предложеном границом обухвата Плана налази се у оквиру границе грађевинског подручја насеља Врдник.

Према подацима из Плана генералне регулације насеља Врдник утврђено је да се западни део простора обухваћеног предложеном границом обухвата Плана налази у оквиру границе зоне централних садржаја.





Такође, према подацима из Плана генералне регулације насеља Врдник утврђено је да се северни део простора обухваћеног предложеном границом обухвата Плана налази у оквиру зоне потенцијалних клизишта.

Према подацима из Просторног плана општине Ириг утврђено је да се северозападни део простора обухваћеног предложеном границом обухвата Плана налази у оквиру зоне контролисане изградње која је дефинисана око војног комплекса, а који се налази изван предложене границе обухвата Плана.

Такође, према подацима из Просторног плана општине Ириг утврђено је да се простор обухваћен предложеном границом обухвата Плана налази у оквиру туристичког простора.

На простору обухваћеном предложеном границом обухвата Плана налази се мањим делом изграђено грађевинско земљиште, а знатно већим делом неизграђено грађевинско земљиште.

Изграђено грађевинско земљиште чине површине намењене породичном становању, пословни туристичко-угоститељски комплекс, као и део уличног коридора сабирне насељске саобраћајнице са делимично изграђеном саобраћајном површином – коловозом (део улице Гробљанске) и део уличног коридора сабирне насељске саобраћајнице (део Радничке улице) који представљају сегменте насељске саобраћајне мреже.

Неизграђено грађевинско земљиште чине део уличног коридора приступне насељске саобраћајнице са земљаним застором (део улице Лазин вир), неуређене зелене површине и друге неуређене површине које се користе као саобраћајне површине у циљу приступа постојећим садржајима.

### **3.2. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА**

Од садржаја саобраћајне инфраструктуре у оквиру предложене границе обухвата Плана налази се сабирна насељска саобраћајница са делимично изграђеном саобраћајном површином – коловозом (у улици Гробљанској), сабирна насељска саобраћајница (у улици Радничкој) и приступна насељска саобраћајница са земљаним застором (у улици Лазин вир). На предметном простору постоје и друге неизграђене и неуређене површине које се користе као саобраћајне површине у циљу приступа постојећим садржајима и представљају везу са насељем и категорисаном путном мрежом.

Саобраћајна доступност предметног простора остварена је преко сабирне насељске саобраћајнице (у улици Гробљанској) која се пружа у правцу исток – запад, преко сабирне насељске саобраћајнице (у улици Радничкој) која се пружа у правцу север-југ, а из правца север-југ могуће је прићи и преко приступне насељске саобраћајнице у улици Лазин вир.

Саобраћајни положај предметног простора, узимајући у обзир приступ на насељску саобраћајну мрежу (сабирне и приступне насељске саобраћајнице), може се окарактерисати као повољан.

У оквиру предложене границе обухвата Плана има одређених ограничавајућих елемената (постојећа изграђеност и неповољна конфигурација терена).

### 3.3. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Већ дужи низ година у летњем периоду долази до ситуације да виши делови Врдника више дана остају без водоснабдевања. Временом је ситуација све гора, услед порасле потребе за водом у насељу због интензивне градње (нових потрошача) и повећане потрошње воде постојећих потрошача.

У деловима мреже у насељу Врдник притисак у мрежи је већи него што то дозвољава стање постојећих цевовода како би потрошачи на вишим локацијама имали воде, што изазива честе кварове и велике губитке. Интензивна градња у Врднику годинама повећава потрошњу воде без улагања у водоводну мрежу.

Део водоводне мреже је грађен неплански, од водоводног материјала неодговарајућег квалитета. Неплански грађена водоводна мрежа онемогућава адекватно одржавање исте. Део мреже се простире и кроз приватне ограђене просторе и чести су проблеми са нелегалним потрошачима и немогућности приступа водоводној мрежи у случају кварова, пуцања мреже, јер власници објеката повремено бораве у истим.

Такође, део водоводне мреже остаје испод новоизграђених саобраћајница, што такође прави проблеме у коришћењу и одржавању.

Постојећа водоводна мрежа је стара (просек 40 година), мрежа није катастарски снимљена, чести су кварови, транзитни цевоводи од азбестцементних цеви су дотрајали и изграђени цевима ниског притиска, изражен је недостатак резервоарског простора и препумпних станица за савладавање висинске разлике зона водоснабдевања, планови развоја насеља се не усклађују са условима водоснабдевања, недовољна је пропусна моћ транзитног цевовода од фабрике воде до ц.с. "Борковац" у Руми, смањен је капацитет изворишта водоснабдевања на локацији „Фишеров салаш" и „Сава I" (изворишта формирана осамдесетих година, а динамика бушења нових бунара није пратила „старење" постојећих бунара и нарасле потребе становништва и привреде за водом).

Канализација отпадних вода је изграђена само једним делом у насељу и још увек је у изградњи, у складу са усвојеном концепцијом решења одвођења отпадних вода, а сходно финансијским могућностима месне заједнице. У Врднику постоји постројење за пречишћавање отпадних вода, димензионисано за капацитет 2000 ЕС, али исто већ дужи низ година није у функцији због дотрајале и застареле опреме као и грађевинског и електро дела објекта (отпадне воде се упуштају у реципијент без претходног пречишћавања). За прикупљање и евакуацију отпадних вода се и даље користе септичке јаме ограниченог капацитета које су у великом броју изведене од напуштених бунара чиме се директно угрожава непосредна животна средина и подземље. Заостајање изградње канализације за водоводном мрежом је веома изражено на овом подручју што доприноси перманентном загађењу животне средине, заостајању друштвеног стандарда и што је најважније - угрожавању водних ресурса.

Одвођење атмосферских вода у насељу се одвија преко отворене каналске мреже положене уз уличне саобраћајнице, са улима у реципијенте, потоке и каналску мрежу у насељу. Мрежа канала је на појединим местима у лошем стању (канални су затрпани или обрасли растињем) и функционише као упојни канал.

### 3.4. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Снабдевање електричном енергијом постојећих потрошача у оквиру предложене границе обухвата Плана омогућено је преко изграђених електроенергетских објеката дистрибутивног електроенергетског система.



На предметном простору постоји изграђена средњенапонска 10 kV, 35 kV, као и нисконапонска 0,4 kV електроенергетска мрежа, а снабдевање електричном енергијом омогућено је из трансформаторских станица 20(10)/0,4 kV.

Постојећа средњенапонска и нисконапонска електроенергетска мрежа у насељу је већим делом изграђена надземно, а мали део је изграђен подземно.

Постојећа електроенергетска мрежа задовољава тренутне потребе и пружа могућност проширења у складу са потребама.

### **3.5. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

За грејање потрошача топлотном енергијом у оквиру предложене границе обухвата Плана као енергенти користе се чврста и течна горива, електрична енергија и природни гас.

Снабдевање природним гасом постојећих потрошача на предметном простору омогућено је преко изграђене дистрибутивне полиетиленске гасоводне мреже ПЕ DN40 притиска до 4 bar, положене подземно у уличним коридорима постојећих саобраћајница.

Постојећа дистрибутивна гасоводна мрежа у насељу и простору обухваћеном предложеном границом обухвата Плана својим положајем и капацитетом задовољава тренутне потребе потрошача природног гаса и пружа могућност проширења у складу са потребама.

Увидом у постојеће стање на терену установљено је да се у оквиру предложене границе обухвата Плана, на кат. парцели број 2950/4 КО Врдник не налази мерно-регулациона станица – МРС као што је приказано у Плану генералне регулације насеља Врдник. Постојећа МРС је изграђена на делу суседне кат. парцеле број 2950/1 КО Врдник који се налази изван предложене границе обухвата Плана.

### **3.6. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА**

У оквиру предложене границе обухвата Плана изграђена је подземна и надземна електронска комуникациона мрежа преко које је омогућено пружање сервиса електронских комуникација. Постојећа електронска комуникациона мрежа пружа могућност проширења у складу са потребама.

### **3.7. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ**

На простору обухваћеном предложеном границом обухвата Плана зелене површине се налазе у оквиру површина на којима је заступљено породично становање, у оквиру пословног туристичко-угоститељског комплекса, у оквиру уличних коридора и на другим неизграђеним површинама. На неизграђеним површинама присутне су и веће неуређене површине обрасле средњим и високим лишћарима (самоникле и неплански сађене дрвенасте врсте).

### **3.8. ПОСЕБНО ВАЖНИ ДЕЛОВИ ПРИРОДЕ**

Према подацима из Просторног плана општине Ириг и Плана генералне регулације насеља Врдник, на простору обухваћеном предложеном границом обухвата Плана не налазе се заштићена природна добра.



Предметни простор се налази изван границе Националног парка „Фрушка гора“, али се налази у оквиру границе заштитне зоне Националног парка „Фрушка гора“ и у оквиру подручја од међународног значаја за биљке (ИРА).

### **3.9. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА**

Према подацима из Плана генералне регулације насеља Врдник на делу кат. парцеле број 2950/1 КО Врдник (који није обухваћен предложеном границом обухвата Плана) налази се споменик културе од великог значаја – објекат техничке културе – термоцентрала рудника угља.

Према подацима из Просторног плана општине Ириг на простору обухваћеном предложеном границом обухвата Плана не налазе се непокретна културна добра, а термоцентрала рудника угља – споменик културе од великог значаја - објекат техничке културе налази се на парцели 2950/2 КО Врдник (на адреси Гробљанска 2), која се налази ван предложене границе обухвата Плана.

### **3.10. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Простор у оквиру предложене границе обухвата Плана је већим делом неизграђен, у оквиру кога се већим делом налазе неуређене зелене површине.

## **4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Општи циљеви израде Плана су:

- дефинисање планиране намене површина и могућих компатибилних намена,
  - дефинисање површина јавне намене,
  - дефинисање правила уређења и грађења, у оквиру којих ће се дефинисати и услови и мере заштите за предметни простор,
  - дефинисање коридора, капацитета и услова за уређење и изградњу инфраструктуре са условима за прикључење и дефинисање услова за уређење зелених површина,
- а све у складу са важећим прописима, плановима вишег реда и условима и подацима надлежних органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција, а узимајући у обзир затечено стање на терену и програмске задатке за потребе израде Плана дефинисане од стране Општинске управе општине Ириг, Службе за имовинско-правне послове и урбанизам и од стране инвеститора.

## **5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА**

Планирану претежну намену површина на простору у оквиру предложене границе обухвата Плана представљају:

- породично становање,
- пословни туристичко-угоститељски комплекси и
- улични коридори.

За простор у оквиру предложене границе обухвата Плана Нацртом Плана дефинисаће се намена површина на адекватној подлози (катастарско-топографском плану) и правила уређења и грађења у складу са важећим прописима, плановима вишег реда и условима и подацима надлежних органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција, а узимајући у обзир затечено стање на терену и програмске задатке за потребе израде Плана дефинисане од стране Општинске управе општине Ириг, Службе за имовинско-правне послове и урбанизам и од стране инвеститора.



Према подацима из Плана генералне регулације насеља Врдник утврђено је да се северни део простора обухваћеног предложеном границом обухвата Плана налази у оквиру зоне потенцијалног клизишта.

Чланом 21. став 2. Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18-др. закон и 40/21) утврђено је следеће: „Примењена инжењерскогеолошка-геотехничка истраживања обавезно се врше за потребе просторног и урбанистичког планирања, пројектовања и изградње грађевинских, рударских и других објеката ради дефинисања инжењерскогеолошких-геотехничких услова изградње и/или санације, као и других карактеристика геолошке средине.”

Просторним планом општине Ириг дефинисано је следеће: „За потребе пројектовања и изградње објеката, а ради дефинисања инжењерскогеолошких-геотехничких услова изградње и/или санације обавезно извршити примењена инжењерскогеолошка-геотехничка истраживања.”

Планом генералне регулације насеља Врдник дефинисано је следеће: „У зонама потенцијалних клизишта (ако нису евидентирана) могућа је градња уз претходно испитивање геомеханике тла (израдити елелорат носивости земљишта) у циљу евидентирања клизишта. На деловима територије где су евидентирана клизишта, забрањује се свака градња објеката или било каква активност која би у случајевима трусног померања тла могла да допринесе увећању штетних ефеката.”

Према подацима из Просторног плана општине Ириг утврђено је да се северозападни део простора обухваћеног предложеном границом обухвата Плана налази у оквиру зоне контролисане изградње. Просторним планом општине Ириг дефинисано је следеће: „За зону контролисане изградње обавезна је сагласност Министарства одбране.”

#### Породично становање

Источни део простора у оквиру предложене границе обухвата Плана намењен је породичном становању. Поред основне намене – породичног становања, Нацртом Плана дефинисаће се и компатибилне намене објеката који се могу градити на предметном простору.

Планом генералне регулације насеља Врдник за зону становања је, између осталог, дефинисано следеће:

- главни објекти могу бити породични стамбени објекти, породични стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти, пословни објекти,
- индекс заузетости парцеле породичног становања је максимално 50%,
- у оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина,
- дозвољена спратност за породични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат је од П до макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 12,0 м,
- дозвољена спратност за самостални пословни објекат је макс. П+2+Пк,
- за све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажне, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Планом генералне регулације насеља Врдник дефинисано је такође и следеће:

- пословне делатности које се могу дозволити у зони становања су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, туризма, спорта и рекреације, као и услужних делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите и бриге о деци и старим особама, културе, делатности верских организација и др., ако су обезбеђени услови заштите животне средине;
- трговине на велико, складишта, затим млинови и силоси (било ког капацитета), производни и економски објекти у оквиру ове зоне нису дозвољени;



- производне делатности мањег обима у зони становања (мини погони за прераду пољопривредних производа, воћа, поврћа и др.) се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине;
- у оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета (силоса капацитета преко 500 t), нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања;
- објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони - становање.

У складу са Планом генералне регулације насеља Врдник предлаже се да израда урбанистичких пројеката у циљу урбанистичко-архитектонске разраде локације буде обавезна ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање.

#### Пословни туристичко-угоститељски комплекси

Насеље Врдник је носилац развоја туризма општине Ириг захваљујући бањи „Врдник“ која се налази у близини простора обухваћеног предложеном границом обухвата Плана, а која се категорише као бањско туристичко место националног значаја. Додатну туристичку атракцију у насељу Врдник представљају и други изграђени туристичко-угоститељски садржаји који се налази изван предложене границе обухвата Плана.

У циљу заокруживања туристичке понуде у насељу Врдник предвиђен је развој туристичко-угоститељских садржаја на простору у оквиру предложене границе обухвата Плана који ће допринети афирмисању Врдника као туристичког места.

Највећи део простора у оквиру предложене границе обухвата Плана намењен је пословним туристичко-угоститељским комплексима. Поред постојећег пословног туристичко-угоститељског комплекса, на највећем делу неизграђених површина на предметном простору планирају се пословни туристичко-угоститељски комплекси.

Планом генералне регулације насеља Врдник за зону пословања у функцији туризма и угоститељства је, између осталог, дефинисано следеће:

- главни објекти могу бити: туристичко-угоститељски објекти за пружање услуге исхране и/или смештаја (хотели, ресторани/са преноћиштем, кафићи, пицерије, посластичарнице, летње баште, бунгалови) и пословно-услужни објекти (туристичке агенције, продавнице брзе хране, пецива, пића и сувенира, фризерски и педикир салони, соларијуми и сл.) и у комбинацијама; спортско-рекреативни објекти (рекреативни затворени и отворени базени, топли базени са термоминералном водом, јакузи базени, брчкавци за најмлађе, терени за мале спортове, тениски терени, рекреативни терени за одбојку на трави или песку, сале/отворени простори за куглање и стони тенис, гардеробе и свлационице, купатила, сауне, теретане и сл.),
- дозвољени индекс заузетости на грађевинској парцели је максимално 50% за хотелске комплексе и туристичка насеља, а за парцеле осталих угоститељских објеката је максимално 75%,
- највећа дозвољена спратност објеката за хотелске комплексе на парцелама површине најмање 2000 m<sup>2</sup> је макс. П+4+Пк, за појединачан објекат хотела највећа дозвољена спратност је макс. П+3+Пк, а за остале главне објекте највећа дозвољена спратност је макс. П+1+Пк.

За бањски туризам карактеристичне су воде термоминералних извора, те простор око бањских места из тог разлога има углавном рекреативну и лечилишну функцију.





У циљу даљег развоја насеља Врдник као насеља са развијеном специфичном и специјализованом функцијом туристичког, бањског места, у оквиру планираних пословних туристичко-угоститељских комплекса на предметном простору могуће је организовати и садржаје намењене здравственом туризму.

Предлаже се да израда урбанистичких пројеката у циљу урбанистичко-архитектонске разраде локације буде обавезна за планиране пословне туристичко-угоститељске комплексе. Уколико се у оквиру постојећег пословног туристичко-угоститељског комплекса на катастарској парцели број 2959 КО Врдник буде планирала нова изградња, доградња или уређење комплекса које може да утиче на организацију комплекса, предлаже се да буде обавезна израда урбанистичког пројекта у циљу урбанистичко-архитектонске разраде локације.

#### Улични коридори

На предметном простору дефинисаће се регулационе линије уличних коридора тако да се обезбеди адекватна ширина уличних коридора за приступ парцелама намењеним породичном становању и пословним туристичко-угоститељским комплексима.

Регулационе линије уличних коридора дефинисаће се Нацртом Плана на адекватној подлози (катастарко-топографском плану), у складу са важећим прописима, Планом генералне регулације насеља Врдник и условима и подацима надлежних органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција, а узимајући у обзир затечено стање на терену и програмске задатке.

### **5.1. БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА**

Планирана претежна намена површина	Површина			%
	ha	a	m <sup>2</sup>	
Породично становање	2	02	33	31,33
Пословни туристичко-угоститељски комплекси	2	64	07	40,89
Улични коридори	1	79	46	27,78
<b>Укупна површина у оквиру предложене границе обухвата Плана</b>	<b>6</b>	<b>45</b>	<b>86</b>	<b>100</b>

### **5.2. ПЛАНИРАНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

Простор обухваћен предложеном границом обухвата Плана налази се у оквиру границе грађевинског подручја насеља Врдник.

Предметни простор чини постојеће грађевинско земљиште.

### **5.3. ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

Површина јавне намене јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са посебним законом.

Објекти јавне намене су објекти намењени за јавно коришћење и могу бити објекти јавне намене у јавној својини по основу посебних закона и остали објекти јавне намене који могу бити у свим облицима својине.

Површине јавне намене на простору у оквиру предложене границе обухвата Плана су улични коридори.



## **5.4. ЗАШТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

Према подацима из Просторног плана општине Ириг на простору обухваћеном предложеном границом обухвата Плана не налазе се непокретна културна добра.

Чланом 109. став 1. Закона о културним добрима утврђено је следеће:

„Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.“

Чланом 110. Закона о културним добрима утврђено је следеће:

„Инвеститор објекта дужан је да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра које ужива претходну заштиту које се открије приликом изградње инвестиционог објекта - до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.“

## **5.5. ЗАШТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

С обзиром на то да према подацима из Просторног плана општине Ириг и Плана генералне регулације насеља Врдник на простору обухваћеном предложеном границом обухвата Плана нема евидентираних заштићених природних добара, потребно је применити опште мере заштите биодиверзитета.

Мере заштите биодиверзитета подразумевају повећање процента зелених површина, уз избегавање коришћења инвазивних врста и међусобно повезивање свих зелених површина у систем зеленила.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.), која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

## **5.6. ЗАШТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Заштита животне средине представља полазну основу за све даље активности на предметном простору. У циљу заштите животне средине простора обухваћеног предложеном границом обухвата Плана неопходно је предузети одређене мере заштите воде, ваздуха и земљишта, с обзиром на то да се простор намењује за породично становање, пословне туристичко-угоститељске комплексе и уличне коридоре.

Изградња објеката, извођење радова, односно функционисање планираних садржаја у оквиру дефинисане намене простора, може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или деградација животне средине на други начин.



## **6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**

Очекивани ефекти планирања тј. израде Плана детаљне регулације за део зоне становања и пословања на потезу Витезић у Врднику су:

- уређење простора у складу са планираном наменом површина и дефинисаним правилима уређења и грађења,
- уређење неизграђеног грађевинског земљишта и његово привођење планираној намени,
- обезбеђење планских услова за развој туризма,
- обезбеђење саобраћајне доступности садржајима на предметном простору и инфраструктурно опремање предметног простора,
- унапређење санитарно-хигијенских и амбијенталних услова овог дела насеља реализацијом плана озелењавања,
- примена еколошких принципа у пројектовању и изградњи,
- усмеравање урбаног развоја у складу са савременим стандардима заштите околине и квалитета живота,
- коришћење предметног простора и реализација планираних активности у складу са принципима одрживог развоја, уз активну примену мера заштите животне средине, односно на такав начин да се не врши деградација животне средине.

## **В) ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА**



## Г) ПРИЛОГ



1. Одлука о изради Плана детаљне регулације за део зоне становања и пословања на потезу Витезић у Врднику



**393**

На основу члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС, бр.72/09, 81/09-исправка,64/10-УС,24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 32/19-др. закон, 9/20 и 52/21), члана 9. став 5. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10) и члана 40. Статута Општине Ириг („Службени лист општина Срема“, број 10/19), а по прибављеном позитивном мишљењу Комисије за планове Општине Ириг са седнице одржане 23.07.2021. године, Скупштина Општине Ириг на 14. седници одржаној 30. јула 2021. године, доноси

**ОДЛУКУ О ИЗРАДИ  
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО  
ЗОНЕ СТАНОВАЊА И ПОСЛОВАЊА НА  
ПОТЕЗУ ВИТЕЗИЋ У ВРДНИКУ**

## Члан 1.

Приступа се изради Плана детаљне регулације за део зоне становања и пословања на потезу Витезић у Врднику (у даљем тексту: План).

## Члан 2.

Овом одлуком утврђује се оквирна граница обухвата Плана, а коначна граница обухвата Плана ће се дефинисати Нацртом Плана.

Оквирним обухватом Плана су обухваћене целе катастарске парцеле: 2947, 2948, 2949, 2951, 2952, 2953, 2954/1, 2954/2, 2954/3, 2954/4, 2954/5, 2954/6, 2954/7, 2955, 2956, 2957, 2958/1, 2958/2, 2959, 2960, 2961, 2962, 2963, 2964/1, 2964/2, 2965, 2979/1, 2979/2, 2979/3, 2979/4, 2979/5, 2979/6, 2979/7, 2979/8, 2994, 2995, 2996, 3003, 3004/1, 3004/2, 3004/3, 3004/4, 3004/5, 3005, 3006, 3007/1, 3007/2, 3002 и 7167.

Предметна локација Плана се налази у катастарској општини Врдник.

Укупна површина подручја обухваћеног оквирном границом обухвата Плана износи око 6,39ha.

Графички приказ оквирне границе обухвата планског подручја је саставни део ове Одлуке.

## Члан 3.

Услови и смернице од значаја за израду Плана дати су Планом генералне регулације насеља Врдник („Сл. лист општина Срема“, бр. 30/14, 9/15 и 23/18).

## Члан 4.

Планирање, коришћење, уређење и заштита простора у обухвату Плана засниваће се на принципима заштите животне средине и одрживог коришћења подручја, заштите природних

ресурса и добара, биодиверзитета читавог подручја, заштите здравља људи.

## Члан 5.

Визија израде Плана је усклађивање планираних садржаја са потенцијалима и ограничењима у простору на начин који би омогућио одрживост планског решења, као и техничку, економску и еколошку оправданост планираних садржаја.

Циљ израде Плана је стварање планског основа за изградњу стамбених објеката и туристичког комплекса, односно:

- дефинисање регулација уличних коридора са приступним саобраћајницама, формирање грађевинских парцела породичног становања и дефинисање пословно туристичког комплекса;
- дефинисање правила уређења јавних површина и правила грађења за изградњу стамбених објеката и објеката компатибилне намене становања;
- дефинисање правила грађења за потребе израде урбанистичког пројекта за пословно туристички комплекс.

## Члан 6.

Концептуални оквир планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја подразумева оптимално коришћење постојећих потенцијала подручја, дефинисање планираних намена, правила уређења и грађења, заштиту подручја и усклађивање са потребама корисника простора.

Структуру основних намена простора и коришћења земљишта у обухвату Плана чини грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља Врдник и то:

- Јавна намена: комунални и инфраструктурни садржаји (саобраћајне површине, итд);
- Остала намена: становање, намене компатибилне становању и пословно-туристичко угоститељски комплекс.

## Члан 7.

Ефективан рок за израду Нацрта је 3 (три) месеца, од дана достављања Обрађивачу плана Извештај о извршеном раном јавном увиду и прибављања услова за уређење простора од органа, организација и предузећа који су Законом овлашћени да их утврђују.

## Члан 8.

Средства за израду Плана обезбеђује инвеститор Штрбац Зоран, Ул. Војвођанских бригада број 112, 22 406 Врдник.

## Члан 9.

Носилац израде Плана је Служба за имовинско правне послове и урбанизам Општинске управе општинеИриг.

Обрађивач Плана је Јавно предузеће за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање „Завод за урбанизам Војводине“ Нови Сад, Железничка број 6/Ш.

Члан 10.

После доношења ове Одлуке, носилац израде Плана-орган надлежан за послове урбанизма општине Ириг, организоваће упознавање јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима за развој просторне целине, као и ефектима планирања, у поступку оглашавања раног јавног увида.

Рани јавни увид оглашава се у средствима јавног информисања и у електронском облику на интернет страници јединице локалне самоуправе и на интернет страници доносиоца плана и траје 15 дана. Рани јавни увид почиње даном оглашавања.

Члан 11.

Пре подношења органу надлежном за његово доношење, План подлеже стручној контроли и излаже се на јавни увид.

Излагање Плана на јавни увид оглашава се у дневном листу и локалном листу, као и у електронском односно дигиталном облику на интернет страници органа надлежног за излагање нацрта планског документа на јавни увид (подаци о времену, месту и начину на који заинтересована правна и физичка лица могу доставити примедбе на План, као и друге информације које су од значаја за јавни увид).

Јавни увид обавиће се излагањем Нацрта Плана, у трајању од 30 дана, у згради Општине Ириг, адреса Војводе Путника 1, и путем интернет странице општине: [www.irig.rs](http://www.irig.rs).

Члан 12.

Саставни део ове Одлуке је Решење о изради/не изради Извештаја о стратешкој процени утицаја Плана детаљне регулације за део зоне становања и пословања на потезу Витезић у Врднику на животну средину, које је донела Служба за имовинско правне послове и урбанизам Општинске управе Општине Ириг, под редним бројем 04-350-12/2021, од дана 07.07.2021. године.

Члан 13.

План ће бити сачињен у 5 (пет) примерака у аналогном и 5 (пет) примерака у дигиталном облику, од чега ће по један примерак потписаног Плана у аналогном облику и по један примерак у дигиталном облику чувати у својој архиви Обрађивач и Инвеститор, а преостали примерци ће се чувати у органима Општине.

Члан 14.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општина Срема“.

## Скупштина општине Ириг

Број: 01-011-28/2021

30. јула 2021. године

Ириг

Председник

**Стеван Казимировић, с.р.**



2. Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације за део зоне становања и пословања на потезу Витезић у Врднику на животну средину



Примљено: 22-12-2021		
Број	Датум	Орг. јед.
25/136		

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА ИРИГ  
ОПШТИНСКА УПРАВА

Служба за имовинско правне послове и урбанизам

Број: 04-350-12/2021

Дана: 07.07.2021.године

Ириг, Војводе Путника 1

Тел.022/400-624; факс: 462-035

Општинска управа општине Ириг – Служба за имовинско правне послове и урбанизам, на основу члана 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 88/10), а у вези са чланом 46. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09- испр., 64/10- одлука УС, 24/11, 121/12, 50/13- УС, 98/13- УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. закон, 9/2020 и 52/2021), члана 13. Одлуке о општинској управи ("Службени лист општина Срема", бр. 16/2019 и 3/2020) и члана 136. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 18/2016 и 95/2018- аутентично тумачење), доноси

**РЕШЕЊЕ**

**О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ЗОНЕ СТАНОВАЊА И ПОСЛОВАЊА НА ПОТЕСУ ВИТЕЗИЋ У ВРДНИКУ НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ**

1. Не приступа се изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за део зоне становања и пословања на потесу Витезић у Врднику.
2. Израда материјала за рани јавни увид као и нацрта Плана из тачке 1. овог решења биће поверена оном обрађивачу плана коју одреди финансијер израде плана, а који мора испуњавати законом прописане услове када може бити обрађивач плана.
3. Оквирним обухватом Плана су обухваћене целе катастарске парцеле: 2947, 2948, 2949, 2951, 2952, 2953, 2954/1, 2954/2, 2954/3, 2954/4, 2954/5, 2954/6, 2954/7, 2955, 2956, 2957, 2958/1, 2958/2, 2959, 2960, 2961, 2962, 2963, 2964/1, 2964/2, 2965, 2979/1, 2979/2, 2979/3, 2979/4, 2979/5, 2979/6, 2979/7, 2979/8, 2994, 2995, 2996, 3003, 3004/1, 3004/2, 3004/3, 3004/4, 3004/5, 3005, 3006, 3007/1, 3007/2, 3002 и 7167. Предметна локација Плана се налази у катастарској општини Врдник.  
Укупна површина подручја обухваћеног оквирном границом обухвата Плана износи око 6,39ха.
4. Визија израде Плана је усклађивање планираних садржаја са потенцијалима и ограничењима у простору на начин који би омогућио одрживост планског решења, као и техничку, економску и еколошку оправданост планираних садржаја.

Циљ израде Плана је стварање планског основа за изградњу стамбених објеката и туристичког комплекса, односно:



- дефинисање регулација уличних коридора са приступним саобраћајницама, формирање грађевинских парцела породичног становања и дефинисање пословно туристичког комплекса;
  - дефинисање правила уређења јавних површина и правила грађења за изградњу стамбених објеката и објеката компатибилне намене становања;
  - дефинисање правила грађења за потребе израде урбанистичког пројекта за пословно туристички комплекс.
5. Концептуални оквир планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја подразумева оптимално коришћење постојећих потенцијала подручја, дефинисање планираних намена, правила уређења и грађења, заштиту подручја и усклађивање са потребама корисника простора.

Структуру основних намена простора и коришћења земљишта у обухвату Плана чини грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља Врдник и то:

- Јавна намена: комунални и инфраструктурни садржаји (саобраћајне површине, итд);
  - Остала намена: становање,намене компатибилне становању и пословно-туристичко угоститељски комплекс.
6. У оквиру Плана детаљне регулације за део зоне становања и пословања на потесу Витезић у Врднику на животну средину нису планирани будући развојни пројекти којима се битно нарушавали стање животне средине.
7. Анализом критеријума за одређивање могућих значајних утицаја наведених измена и допуна Плана на животну средину, надлежни орган је оценио да неће доћи до значајних утицаја на поједине чиниоце животне средине описане у Прилогу I Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину.
8. Ово решење биће објављено у "Службеном лист општина Срема" и представља саставни део документације предметног плана.

### **Образложење**

У поступку припреме Одлуке о изради Плана детаљне регулације за део зоне становања и пословања на потесу Витезић у Врднику, која се објављује у "Сл. листу општина Срема" разматрана је и потреба за израду стратешке процене утицаја на животну средину. Одлука са решењем о неприступању стратешке процене утицаја на животну средину су саставни део плана.

Разлози због којих је донето овакво решење су наведени у даљем тексту образложења овог решења.

Извршена је анализа критеријума за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја датих у Прилогу I, Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. Гласник РС“, број 135/04 и 88/2010) и других релевантних података за одлучивање, при чему је утврђено следеће:

**Утицај активности из Плана на квалитет ваздуха** – неће бити утицаја на ваздух;

**Утицај активности из Плана на квалитет воде** – неће бити негативних утицаја на воде.

Утицај активности из Плана на квалитет земљишта – је занемарљив;  
Утицај активности из Плана на квалитет климе – не може проузроковати промену климе;

Утицај активности из Плана на биљни и животињски свет – неће бити утицаја на биљни и животињски свет.

Утицај активности из Плана на станишта и биодиверзитет – нема утицаја на станишта и биодиверзитет.

Утицај активности из Плана на заштићена природна добра – нема утицаја на заштићена природна добра;

Утицај активности из Плана на становништво и здравље – нема негативни утицаја;

Утицај активности из Плана на градове и друга насеља – нема негативни утицај.

Утицај активности из Плана на културно – историјску баштину – нема негативног утицаја на културно – историјску баштину.

Утицај активности из Плана на инфраструктурне , индустријске и друге објекте – предметни План нема утицаја на инфраструктурне, индустријске и друге објекте;

Утицај активности из Плана на друге створене вредности – утицај је занемарљив.

Поред наведених критеријума у одлучивању разматрани су и други документи који су од утицаја на одлучивање о потреби израде стратешке процене утицаја на животну средину.

За План генералне регулације насеља Врдник, израђен је Извештај о стратешкој процени утицаја Плана генералне регулације на животну средину ("Сл. лист општина Срема", бр. 13/11) и исти је усвојен.

За Просторни план општине Ириг, израђен је Извештај о стратешкој процени утицаја Просторног плана општине Ириг на животну средину ("Сл. лист општина Срема", бр. 31/21), исти је усвојен.

Општинска управа општине Ириг – Служба за имовинско правне послове и урбанизам, имајући у виду планиране намене којима могу бити реализовани комплекси, са делатностима које подлежу обавези процене утицаја на животну средину, а зависно од намене и услова за изградњу, за пројекте који буду реализовани на основу овог плана, услови за заштите животне средине, односно потреба покретања поступка процене утицаја на животну средину биће утврђени у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“ , бр.135/2004, 36/2009) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 114/2008).

**ДОСТАВИТИ:**

1. Скупштини општине Ириг
2. Службеном листу општина Срема
3. Архиви

**НАЧЕЛНИК  
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ,**

*Оливер Огњеновић*



3. Програмски задатак за потребе израде Плана детаљне регулације за део зоне становања и пословања на потезу Витезић у Врднику дефинисан од стране Општинске управе општине Ириг, Службе за имовинско-правне послове и урбанизам



**програмски задатак витезић**

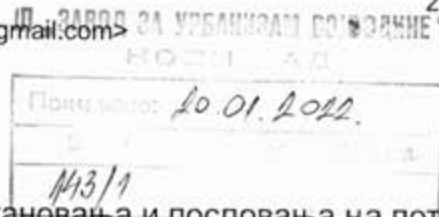
1 порука

Oliver Ognjenovic <oliver.ognjenovic@irig.rs>

20. јануар 2022. 11:05

Коме: JP ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINE <zavurbvo@gmail.com>

Копија: vpihler@gmail.com



Поштовани,

сагласни смо да елаборат ПДР- за део зоне становања и пословања на потесу Витезић у КО Врдник иде у процедуру Раног јавног увида.

Потребно је исправити техничку грешку у називу потеса на карти намене и ставити " Витезић"

У прилогу вам прослеђујемо програмски задатак за предметни ПДР.

*Оливер Огњеновић*

НАЧЕЛНИК



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА ИРИГ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
ВОЈВОДЕ ПУТНИКА 1  
022 400 600

Projektni zadatak.pdf  
311K

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА ИРИГ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Служба за имовинско правне послове и урбанизам  
Број: *26-350-12/2021*  
Дана: 20.1.2022.год.  
ИРИГ, ул. Војводе Путника 1  
Тел. 022/400-623; факс: 022/462-035

Л. ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ  
NOVI SAD

Принимач:	21-01-2022	
Број	Датум	Од
<i>143/2</i>		

ЈП Завод за урбанизам Војводине  
Железничка 6/III, НовиСад

**Предмет: Пројектни задатак за израду ПДР за део зоне становања и пословања на потесу Витезић у КО Врдник**

Поштовани,

у вези са израдом Плана детаљне регулације – за део зоне становања и пословања на потесу Витезић у КО Врдник потребно је:

- за зону пословања у обухвату предметног ПДР-а, потребно је планирати јединствени функционални комплекс, који ће имати намену пословно- туристичко угоститељског, здравственог комплекса.

С поштовањем,

Доставити:  
Наслову  
Архиви



НАЧЕЛНИК

Оливер Огњеновић

4. Програмски задатак за потребе израде Плана детаљне регулације за део зоне становања и пословања на потезу Витезић у Врднику дефинисан од стране инвеститора



**Programski zadatak za potrebe izrade plana detaljne regulacije, Vrdnik**

1 порука

N. S. <natasa\_strbac@hotmail.com>  
Коме: "zavurbvo@gmail.com" <zavurbvo@gmail.com>

03. октобар 2021. 10:16

Postovani,

u prilogu Vam prosledjujemo programski zadatak.


Srdacan pozdrav!


Zoran Strbac

JP „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ“  
НОВИ САД

Примљено:	04-10-2021	
Број	прилог	Орг. јед.
1988/1		

2 прилога

 IMG\_20211003\_0001\_NEW.pdf  
228K

 IMG\_20211003\_0002\_NEW.pdf  
592K

**ШТРБАЦ ЗОРАН**

**ВРДНИК**, 9. Војвођанске бригаде бр. 112

**Ј.П. "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ" НОВИ САД**

**НОВИ САД**, ул. Железничка бр. 6/III

**ПРЕДМЕТ:** Захтев за достављање података за потребе израде ПДР- а  
за део зоне становања и пословања на потезу Витезић у Врднику

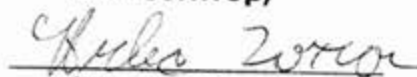
Поштовани,

У прилогу овог дописа, достављам тражене податке, односно програмски задатак у циљу што квалитетније израде ПДР- а за део зоне становања и пословања на потезу Витезић у Врднику. У циљу што брже израде Плана, молим Вас да ме контактирате, ако је потребна још нека допуна.

Хвала на разумевању и сарадњи!

30.09.2021.године

**Инвеститор,**

  
(Штрбац Зоран)



**ПРОГРАМСКИ ЗАДАТАК ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ  
РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ЗОНЕ СТАНОВАЊА И ПОСЛОВАЊА НА ПОТЕСУ  
ВИТЕЗИЋ У ВРДНИКУ**

На основу донете Одлуке о изради Плана детаљне регулације за део зоне становања и пословања на потезу Витезић у Врднику, као обрађивачу Плана, достављам програмски задатак у циљу што квалитетније израде наведеног Плана.

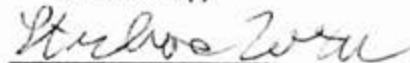
Визија израде Плана је усклађивање планираних садржаја са потенцијалима и ограничењима у простору на начин који би омогућио одрживост планског решења, као и техничку, економску и еколошку оправданост планираних садржаја.

Циљ израде Плана је стварање планског основа за изградњу стамбених објеката и пословно туристичко угоститељског комплекса, односно:

- формирање уличних коридора са приступним саобраћајницама;
- формирање грађевинских парцела за изградњу објеката породичног становања и дефинисање пословно туристичко- угоститељског комплекса;
- дефинисање правила уређења јавних површина и правила грађења за изградњу стамбених објеката и објеката компатибилне намене становања;
- дефинисање правила грађења за потребе израде урбанистичког пројекта за пословно туристичко угоститељски комплекс.

Предметна локација се налази у грађевинском подручју насеља Врдник, а услови и смернице за израду Плана дефинисани су Планом генералне регулације насеља Врдник.

Инвеститор,



(Штрбац Зоран)