

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД



ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА У ВИКЕНД ЗОНИ У СТАРОМ СЛАНКАМЕНУ
КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 637, 638 И 639/1 КО СТАРИ СЛАНКАМЕН

НОВИ САД, ФЕБРУАР 2010.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"

ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 2.4.9/09

**ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА У ВИКЕНД ЗОНИ У СТАРОМ СЛАНКАМЕНУ
КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 637, 638 И 639/1 КО СТАРИ СЛАНКАМЕН**

ДИРЕКТОР

Мр Александар ЈЕВТИЋ, дипл. инж. грађ.

НОВИ САД, ФЕБРУАР 2010.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 2.4.9/09

**УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ПРОГРАМА
ИЗ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА "УРБАНИЗАМ"**

**РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДОМ ПРОГРАМА
ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА:**

Мирослав ВУКАЈЛОВ, дипл. инж. п.арх.

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ПРОГРАМА:

Петар СТОШИЋ, дипл. инж. арх.
Марија ГРИГОРОВ-МАЉКОВИЋ, дипл. инж. геод.
Александар ПАЊКОВИЋ, дипл. инж. саобр.
Миодраг ЈОВКОВИЋ, дипл. инж. грађ.
Оља ТОЛМАЧ, дипл. инж. грађ.
Милорад РАДОМИРОВИЋ, дипл. инж. маш.
Владимир МАРКОВИЋ, дипл. инж. ел.
Мр. Радмила ОБРКНЕЖЕВ, дипл. Биолог
Иванка АРАДСКИ, дипл. инж. хорт.
Нада ВИНОКИЋ, дипл. правник
Душко МАРКОВИЋ, дипл. ек.

**ОСТАЛИ САРАДНИЦИ
У ИЗРАДИ ПРОГРАМА:**

Љиљана МЕРГАНЦ, техн. арх.
Јулијана БОЛТИЋ, геом.
Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, геом.
Добринка БЕЧЕЛИЋ, дактилограф

САДРЖАЈ

	Страна
1. УВОД.....	1
2. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	1
3. ОБУХВАТ ГАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СА ОПИСОМ ГАРНИЦЕ ПЛАНА.....	1
4. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ И ПЛАНИРАНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА.....	2
5. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	2
6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	3
6.1. Саобраћајна инфраструктура	3
6.2. Водна инфраструктура.....	3
6.3. Енергетска инфраструктура	4
6.4. Телекомуникације	5
7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	6
7.1. Заштита градитељског наслеђа	6
7.2. Заштита животне средине.....	6
7.3. Уређење слободних и зелених површина	6
7.4. Заштита природе.....	8
7.5. Заштита од елементарних непогода, несрећа и ратних дејстава	9
7.6. Услов за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.....	11
7.7. Услови за одношење отпада.....	11
8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	11
8.1. Општи услови	11
8.2. Услови за архитектонско обликовање објекта	12
9. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА	12
10. ПРИМЕНА ПЛАНА.....	13

СПИСАК ГРАФИЧКИХ ПРИКАЗА:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Извод из Просторног плана општине Инђија до 2027. године са означеним предметним простором | A-3 |
| 2. План намене земљишта са планом озелењавања | P 1 : 500 |
| 3. План регулације, нивелације и саобраћаја | P 1 : 500 |
| 4. План регулације површина јавне намене | P 1 : 500 |
| 5. План инфраструктуре | P 1 : 500 |
| 6. Попречни профили улица | P 1 : 100 |

На основу члана 35. став 10. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/2009 и 81/2009 – испр.) и члана 37. став 1. тачка 5. Статута Општине Инђија ("Службени лист општина Срема", бр. 16/08 и 23/08) Скупштина општине Инђија, на _____ седници _____ године, доноси

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА У ВИКЕНД ЗОНИ У СТАРОМ СЛАНКАМЕНУ
КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 637, 638 И 639/1 КО СТАРИ СЛАНКАМЕН**

1. УВОД

Овим планом ће се на основу израђеног концепта плана, одредити конкретни услови за изградњу планираног објекта на предметном простору.

Планом се утврђују: правила уређења и грађења у складу са наменом земљишта, мрежа саобраћајне и друге инфраструктуре, нивелациона решења, регулационе линије јавних површина и грађевинске линије и даје се економска анализа и процена улагања из јавног сектора.

Планом се стварају услови за реализацију и обликовање, за урбанистичко и архитектонско унапређење простора, подизање нивоа атрактивности и употребне вредности.

Предметни простор лоциран је у ванграђевинском рејону уз улазни правац у Стари Сланкамен, на узвишењу ка лесној заравни десне обале Дунава.

2. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

План детаљне регулације туристичког комплекса у викенд зони у Старом Сланкамену катастарске парцеле број 637, 638 и 639/1 КО Стари Сланкамен (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације туристичког комплекса у викенд зони у Старом Сланкамену катастарске парцеле број 637, 638 и 639/1 КО Стари Сланкамен ("Службени лист општина Срема", број 37/2009) коју је донела Скупштина општине Инђије на XIV седници одржаној дана 16. новембра 2009. године.

Према Просторном плану општине Инђија ("Службени лист општина Срема" број 25/2008) (у даљем тексту: Просторни план) предметни простор планиран је као зона кућа за одмор - викенд зона.

3. ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Предвиђено грађевинско подручје налази се у КО Стари Сланкамен унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 639/1, 639/3 и 718/2(горњи пут). Од ове тачке граница скреће ка североистоку, прати границу парцела бр. 639/1 и 639/3 и долази до тромеђе парцела бр. 639/1, 639/3 и 639/5, затим скреће ка југу, прати источну границу парцела бр. 639/1, 638 и 637 и долази до тромеђе парцела бр. 637, 646/1 и 653(дубоки пут). Даље, граница пресеца парцелу број 653 и долази до јужне границе парцеле број 653, затим скреће ка југозападу, прати јужну границу парцеле број 653 и продуженим правцем пресеца парцелу број 718/2 и долази до западне границе парцеле број 718/2. Од ове тачке граница скреће ка северу, прати западну границу парцеле број 718/2 до пресека са управним правцем повученим из тромеђе парцела бр. 639/1, 639/3 и 718/2. Даље граница скреће ка североистоку и претходно описаним управним правцем долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе предвиђеног грађевинског подручја.

Површина предвиђеног грађевинског подручја је 1,12 ha.

4. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ И ПЛАНИРАНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Након спајања предметних парцела новоформирана парцела ће представљати јединствену просторну целину у оквиру које су дефинисане следеће групе простора:

- простор објекта викенд куће,
- простор спортских садржаја (спортски терени и базен),
- саобраћајне површине унутар комплекса (колске и пешачке) и
- зелене површине.

5. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Планом је утврђена површина јавне намене. Од делова постојећих парцела образоваће се парцеле саобраћајнице, према графичком приказу "План регулације површина јавне намене" у размери 1 : 500.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница, које су дефинисане координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу. На површини остале намене грађевинска парцела се формира спајањем делова парцела бр. 639/1, 638 и 637.

Природне карактеристике терена утицале су на нивелационо решење саобраћајница. Основни принцип вертикалног вођења коловоза (уздужни профили) било је прилагођавање терену, уз услов да су подужни нагиби у складу са прописима, што је и постигнуто.

Грађевинско подручје обухваћено планом има надморску висину од 90.50m – 107.50m и пада од запада према истоку. Приликом израде главних пројеката саобраћајница могућа су одступања, али ово решење представља основ за реализацију. Нивелете заштитних тротоара око планираних објеката прилагодити терену.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- коте прелома нивелете осовине саобраћајница,
- нагиб нивелете.

6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

6.1. Саобраћајна инфраструктура

Ово подручје потпуно је неопремљено саобраћајном инфраструктуром, односно нема изграђених саобраћајних површина (коловози, тротоари, бицикличке стазе).

Приступ предметној парцели је са атарских путева који се пружају из правца Сланкамена и правца реке Дунав. На око 350m јужно од парцеле постоји приступни пут са коловозним застором.

Регулације улица су уске и неједнаких ширина и већином их чине постојеће границе парцела.

Планира се изградња саобраћајница које ће се ослањати на постојеће атарске путеве уз ширење регулационих линија на међусобном растојању од 8,5 до 11m. У планираној улици која се налази западно од предметне парцеле предлаже се коловоз ширине 5,5m, а јужно од парцеле 5 m. У оквиру профила улица планирани су и тротоари.

Унутар предметног комплекса, планирана је приступна интерна саобраћајница са управним паркирањем и мрежа интерних пешачких комуникација са платоима.

Ширина интерне саобраћајнице (коловоза) је 5,5m, а димензије управних паркинга су 5 x 2,5 m.

6.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко планиране водоводне мреже у оквиру будућег водоводног система викенд зоне, са повезивањем на постојећи водоводни систем насеља Стари Сланкамен.

Планира се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm у регулацији улица.

До изградње планиране водоводне мреже потребе за санитарном водом решиће се преко бушеног бунара на парцели корисника.

Евентуалне потребе за технолошком водом, у сврху заливања зеленила, или потреба које не захтевају санитарни квалитет воде, решиће се преко бушеног бунара.

Положај планиране водоводне мреже дат је у графичком приказу План инфраструктуре у размери 1: 500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко планиране канализационе мреже сепаратног типа.

Планира се изградња секундарне канализационе мреже отпадних вода профила Ø 250 mm у регулацији улица.

До изградње планиране канализационе мреже отпадне воде ће се решавати преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника. Посебно се инсистира на водонепропусности септичке јаме због спречавања загађења подземних водоносних слојева.

Септичку јаму поставити минимум 3 m од границе суседне парцеле, и минимум 5 m од објекта.

Атмосферске воде ће се преко планиране канализационе мреже у оквиру будућих улица, одводити према Дунаву.

Планирану канализациону мрежу атмосферских вода могуће је извести као зацевљену, или као отворену уличну мрежу у виду канала или ригола поред пута.

Условљава се да квалитет воде која се упушта у атмосферску канализацију мора бити на нивоу друге класе водотока.

Положај планиране канализационе мреже дат је у графичком приказу План инфраструктуре у размери 1:500.

6.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из електроенергетске мреже Старог Сланкамена. Стари Сланкамен је прикључен на електроенергетски систем Инђије преко трансформаторске станице (ТС) 110/35 kV “Инђија“, далековода 20 kV и дистрибутивних ТС 20/0.4 kV.

Ради обезбеђења услова за снабдевање електричном енергијом планираних садржаја потребно је изградити прикључни 20 kV далековод и стубну трансформаторску станицу (СТС) 20/0.4 kV. Од СТС је потребно изградити

нисконапонску мрежу на армирано-бетонским или челично-решеткастим стубовима. Прикључак до ормана мерног места који ће се поставити на регулационој линији ће се обезбедити од најближег стуба нисконапонске мреже. Тачан положај и траса прикључног далековода, стубне трансформаторске станице и нисконапонске мреже биће одређени приликом издавања локацијске дозволе.

За ближе услове прикључења потребно је обратити се Електродистрибуцији „Рума“.

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из гасификационог система и коришћењем локалних топлотних извора и обновљивих енергетских извора.

Да би се обезбедило снабдевање топлотном енергијом из гасификационог система потребно је изградити дистрибутивну гасоводну мрежу од постојеће мреже са подручја Чарнок до подручја обухваћеног планом. Од нове мреже изградиће се прикључак до топлотне подстанице (гасног котла) на погодном месту у објекту. Траса будућег дистрибутивног гасовода биће тачно одређена приликом издавања локацијске дозволе. За ближе услове потребно је обратити се ЈП „Ингас“ из Инђије.

У случају немогућности прикључења у гасификациони систем, могуће је снабдевање топлотном енергијом из локалних топлотних извора и обновљивих извора енергије. Посебно се препоручује што већа употреба обновљивих извора енергије (соларни топлотни колектори, геотермалне пумпе итд.) ради повећања енергетске ефикасности, односно смањења енергетске потрошње.

6.4. Телекомуникације

Систем фиксне телефоније и кабловски дистрибутивни систем

Ово подручје је неопремљено телекомуникационом инфраструктуром. Да би се обезбедило прикључење планираних садржаја у систем фиксне телефоније и кабловски дистрибутивни систем (КДС) објеката потребно је изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација КДС-а.

У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за инсталације телекомуникационог система.

Системи мобилне телефоније

На подручју не постоји изграђен ни постављен ниједан антенски систем мобилне телефоније. Систем је могуће постављати на самостојећем стубу или на крову објекта, уз сагласност власника, односно корисника парцеле. Приликом пројектовања и изградње антенских система и базних станица потребно је придржавати се свих правилника, прописа и препорука из ове области.

7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

7.1. Заштита градитељског наслеђа

На простору који је обухваћен планом нема посебних услова заштите непокретног културног наслеђа са аспекта архитектуре нити евидентираних објеката од значаја за заштиту градитељског наслеђа, али је могуће постојање потенцијалног археолошког налазишта.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, инвеститор је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежни завод за заштиту споменика културе, да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети, као и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен. Такође инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака, који уживају претходну заштиту, а према програму археолошких истраживања за предметну локацију.

7.2. Заштита животне средине

Ради заштите и унапређења животне средине на предметном простору, поред осталог треба планирати следеће:

- погодну оријентацију објекта због одговарајућег осунчања,
- посебне архитектонско грађевинске мере за заштиту од удара хладног ветра и за заштиту од претеране инсолације и
- што већи проценат зелених површина

У оквиру предметног простора није дозвољена:

- изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши стање чинилаца животне средине у окружењу (воду, ваздух, земљиште),
- деловање које угрожава квалитет животне средине, производи буку или непријатне мирисе и
- изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката.

Све мере и активности на предметном простору морају бити у складу са важећим прописима који регулишу област заштите животне средине.

7.3. Уређење слободних и зелених површина

Основи концепт хортикултурне поставке уређења парцела бр. 637, 638 и 639/1 КО Стари Сланкамен огледа се у стриктном спровођењу утврђених параметара датих у Просторном плану општине Инђија ("Службени лист општине Срем" број 25/2008), условима заштите природе дате од стране Завода за заштиту природе Србије и тежњи да се концепт из архитектонске организације (диспозиције објеката, спортских терена и

сл.) простора максимално испоштује кроз хортикултурно уређење предметног простора.

Сагледавање реке Дунав, отворене визуре према војвођанској равници, непосредно природно окружење определиће поставке и односе пејзажних елемената овог простора (високи лишћари, декоративне форме високих лишћара, појединачне групације декоративног шибља претежно партерних форми, линијског зеленила уз ограду – живице, ливадског травњака и сл.).

Односи уређења – озелењавања пејзажног парка треба да се крећу у следећим процентима: 10% - објекат; 10-15% - отворени терени; 5% - пешачке површине, платои - паркинзи; 70% - пејзажно зеленило (30% - високо зеленило и 40% - ливадски травњак).

У складу са утврђеним концептом озелењавања и постављеним параметрима (процентима заступљености у оквиру простора) као и са општим мерама заштите биодиверзитета на предметном комплексу планирани су следећи видови зеленила:

- Заштитно зеленило

Уз планирану ограду (осим дела уз источну границу парцеле) подићи линијско зеленило од дуговечних аутохтоних врста високог зеленила (*tillia* sp. и сл.) подсађено средње високим шибљем различитих фено фаза цветања и врста отпорних на резивање (*hibiscus* sp; *keria* sp и сл.);

- Декоративне солитере

Визуелну монотоност заштитног зеленила прекинути појединачном и групном заступљеношћу високих лишћара пирамидалних форми (*Qircus* sp. и сл.) који ће својим хабитусем обележити и сам комплекс.

- Хортикултурни акценат

Главно хортикултурно обележје комплекса пејсажног зеленила планирано је кроз садњу три стабла робусних високих лишћара (*Qircus* sp.) у оквиру планом предвиђене значајне травне површине непосредно уз сам објекат са северне и јужне стране и уз спортске терене. Слободностојећи хортикултурни акценти (дрво на трави) лоцирани су тако да максимално буду сагледиви из објекта и пешачких платоа а да значајно не нарушавају доминантну визуру према Дунаву.

- Слободне форме декоративног зеленила

У оквиру основне биљне масе комплекса (заштитно зеленило; декоративни солитери, хортикултурни акценти са ливадским травњаком) планиране су поставке мањих групација високих и средње високих лишћара које ће допунити напред наведене основне елементе комплекса. Од врста планирати аутохтоне врсте лишћара у комбинацији са интродукованим високим лишћарем

liriodendron tulipifera који својом декоративношћу оправдава заступљеност на предметном простору.

- **Линијско партерно шибље**
Разграничење између две врсте травњака (декоративни партерни травњак и ливадски травњак) и оивиченост објекта са јужне стране према ливадском травњаку, планирана је поставком ниских партерних врста шибља у слободној форми (*spira sp.* и сл.).
- **Ниско шибље**
У сврху санације и рационалног одржавања планираних шкарпи њихово озелењавање планирано је покривачима од ниског шибља. Од врста планирати *cotoneaster sp.*, *jasminum sp.* и сл.
- **Декоративни партерни травњак**
Улазни део комплекса уз планирани колско-пешачки прилаз са источне стране и простор испред објекта са западне стране планирати за озелењавање подизањем декоративног партерног травњака у комбинацији са цветним партерним гредицама у слободној форми.
- **Ливадски травњак**
Слободне површине комплекса планирати за озелењавање подизањем травњака отпорног на гажење без цветних и партерних елемената.
- **Декоративни партер**
Зелене површине испред објекта са источне стране а између спортских полигона које се појављују у денivelисаним просторима планиране су за озелењавање подизањем декоративних партера (једнообразних или комбинованих) макс. покривености и висине до 1,0 m. Од врста могућа је заступљеност ружа, једногодишњих и двогодишњих перена и сл.

7.4. Заштита природе

На простору који је обухваћен планом, а на основу регистра који води „Завод за заштиту природе Србије“ утврђено је да нема заштићених природних добара, као ни добара резервисаних за заштиту. Предметни простор удаљен је око 700 метара од границе Просторног плана посебне намене Фрушка Гора, око 150 метара од обале Дунава, који је међународни еколошки коридор.

Опште мере заштите биодиверзитета:

- пројектом озелењавања обезбедити одговарајући проценат зеленила у складу са наменом простора, повећање зелене масе по јединици површине могуће је стварањем вишеспратних композиција зеленила,
- у вези са подизањем зелених површина неопходно је следеће:
 - учешће аутохтоних дрвенастих врста треба да буде најмање 50% ради очувања биодиверзитета аграрног и урбаног предела уз одговарајућу разноврсност врста и физиогномије, тј. спратовности дрвенате вегетације заштитних појасева; монокултуре евроамеричких топола не испуњавају функције заштитног зеленила,
 - избегавати коришћење инвазивних врста за подизање зелених површина које се граниче са природним стаништима.

Применом мера заштите квалитета животне средине, неопходно је решење проблема инфраструктуре, пре свега канализационе, како би се обезбедила заштита земљишта, воде и ваздуха. Непречишћене и недовољно пречишћене отпадне воде не смеју се упуштати у еколошки коридор као крајњи реципијент.

7.5. Заштита од елементарних непогода, несрећа и ратних дејстава

7.5.1. Заштита од елементарних непогода

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у обухваћеном подручју потребно је при њиховом пројектовању и извођењу узети у обзир меродавне параметре, који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.), у складу са важећим прописима.

Заштита од земљотреса

Предметно подручје налази се у зони сеизмичке угрожености 8° MCS скале и изложено је опасностима од елементарних и других непогода.

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање непогода или ублажавање њиховог дејства, мере које се предузимају у случају непосредне опасности од елементарних непогода, мере заштите када наступе непогоде и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Објекте пројектовати и градити у складу са чланом 4. Правилника о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ" бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Заштита од пожара

Заштита од пожара обезбеђена је погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник СРС," број 37/88 и "Службени гласник РС", бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/2005) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91).

Објекте градити од негоривих материјала (опека, и сл.), конструкција објекта треба да буде прописане сеизмичке отпорности, а елементи конструкције треба да имају одређени степен ватроотпорности који одговара пожарном оптерећењу. Саобраћајнице градити одговарајуће ширине и носивости за несметан пролазак ватрогасних возила и њихово маневрисање за време гашења пожара (Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", број 08/1995)). Обезбедити капацитет водоводне мреже који обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара у складу са важећим прописима (Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91)).

Заштита од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

7.5.2. Заштита у случају ратне опасности

Према прописима о изградњи склоништа, утврђују се обавезе инвеститора у погледу заштите становништва и материјалних добара, односно изградње склоништа.

Услови за изградњу склоништа су:

- склониште је двонаменско; мирнодопска намена се планом не утврђује, али треба и може да буде у функцији основне намене објекта;
- кота пода склоништа мора бити минимум 30 cm изнад максималног нивоа подземних вода;
- димензионисање и садржај склоништа, величине појединих просторија, као и остале просторне и техничке елементе утврдити према Правилнику о техничким нормативима за склоништа ("Службени лист СФРЈ", број 55/83);
- положај склонишне јединице у оквиру објекта, односно парцеле, утврдиће се условима за изградњу, поштујући наведене услове за изградњу склоништа.

7.6. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

Јавне површине морају испуњавати услове за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица, 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), као и другим важећим прописима и стандардима који регулишу ову област.

7.7. Услови за одношење отпада

У оквиру планираних намена, ради спречавања неповољних утицаја и обезбеђивања нивоа квалитета средине према прописаним стандардима, а који се односе на коришћење простора, озелењавање и одношење комуналног отпада, посебну пажњу треба посветити обликовању слободног простора ради стварања складног амбијента, и побољшања хигијенских услова и заштите животне средине (постављање канти и/или контејнера, одлагање отпадака, њихово пражњење и чишћење, неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженог за одношење смећа).

На простору који је обухваћен планом врши се организовано одвожење комуналног отпада, при чему је корисник дужан да се укључи у организовано одвожење и сепарацију комуналног отпада. Планира се опремање типским кантама за скупљање и чување отпада.

8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

8.1. Општи услови

На графичком приказу "План намене земљишта са планом озелењавања" у Р 1:500, дефинисане су максималне зоне изградње, тачна спратност и положај спратних сегмената објекта, као и њихова морфологија.

На предметном простору планирана је изградња викенд куће спратности П+Пк и Су+П+Пк, тако да максимални степен заузетости парцеле износи 10%. Објекат позиционирати у централном делу простора, према реци Дунав, а имајући у виду постојећи нагиб терена. У северном и источном делу парцеле планирати спортске садржаје (отворени базен и терене за одбојку, тенис и кошарку).

Могућа је изградња помоћних објеката спратности П, покривених плитким кровом максималног нагиба 10 степени, до максимално дефинисаног степена заузетости, односно у оквиру предвиђених зона изградње.

Висина нових објеката дефинисана је бројем надземних етажа.

Међусобна удаљеност објеката на суседним парцелама треба да обезбеди визуелну и звучну изолованост, али не би требало да буде мања од 10m.

Могућа је изградња сутеренске етаже у делу објекта, уз услов обавезне заштите од подземних вода.

Кота пода приземља објекта може бити максимално за 1,2 m виша у односу на коту терена.

Склониште се планира у оквиру сутеренског дела објекта или посебног приземног помоћног објекта, у складу са важећим прописима и дефинисаним максималним вредностима урбанистичких параметара.

Олуке и олучне вертикале постављати тако да не нарушавају изглед фасадне површине.

Паркирање се планира у оквиру предметног комплекса на површинама предвиђеним за стационарни саобраћај. Предметни простор могуће је наткрити формирањем настрешнице у циљу заштите возила од атмосферских прилика. Предметну настрешницу обликовно ускладити са главним објектом.

У оквиру пешачке комуникације према планираним спортским теренима пожељно је формирати настрешнице са одговарајућим урбаним мобилијаром, које ће бити у функцији спортских терена.

Нумерички показатељи

Укупна површина грађевинске парцеле: 9.030,6 m²

Максимални степен заузетости: 10,0%

8.2. Услови за архитектонско обликовање објекта

Куће за одмор се граде од природног материјала. Дозвољава се изградња лођа, тремова и пергола испред и у склопу објекта према осунчаним просторијама и истакнутим природним видиковцима. Те површине, уколико нису застакљене, не улазе у састав дозвољене површине објекта.

Архитектонска обрада објекта мора се прилагодити непосредном амбијенту и околном пејзажу. Делови објекта, као и његов структурални склоп који има утицај на обликовање и визуелни изглед (prozори, стрехе, димњачке капе, тремови и сл.), морају бити у духу архитектонског наслеђа овог подручја. Препоручује се примена дрвета као доминантног материјала приликом пројектовања и извођења објекта.

9. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за функционисање садржаја на простору који је обухваћен планом потребно је извршити радове на уређивању грађевинског земљишта. У табели која следи дат је оквирни приказ планираних радова и потребних количина, као и појединачних и укупних трошкова планираних радова на уређивању грађевинског земљишта.

Табела: Процена улагања из јавног сектора

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				7.374.500
1.1.	Коловоз	м ²	1.050	5.880	6.174.000
1.2.	Тротоари са ивичњацима	м ²	350	3.430	1.200.500
2.	ХИДРОТЕХНИКА				3.253.600
2.1.	Отворени земљани канали	м	200	1.960	392.000
2.2.	Канализациони вод Ø 250 mm	м	200	10.780	2.156.000
2.3.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	м	200	3.528	705.600
3.	ПРИПРЕМА ЗЕМЉИШТА				2.387.000
3.1.	Трошкови прибављања земљишта	м ²	2170	1.100	2.387.000
4.	УКУПНО				13.015.100

Процена средстава дата је по ценама за фебруар 2010. године

Финансирање уређивања грађевинског земљишта обезбедиће се из средстава остварених од:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- закупнине за грађевинско земљиште,
- отуђења грађевинског земљишта,
- конверзије права коришћења, односно права закупа у складу са Законом,
- других извора у складу са законом.

10. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији и локацијске дозволе.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

	Размера
1. Извод из Просторног плана општине Инђија до 2027. године	
2. План намене земљишта са планом озелењавања	Р 1 : 500
3. План регулације, нивелације и саобраћаја	Р 1 : 500
4. План регулације површина јавне намене	Р 1 : 500
5. План инфраструктуре	Р 1 : 500
6. Попречни профили улица	Р 1 : 100

План детаљне регулације за парцеле бр. 637, 638 и 639/1 КО Стари Сланкамен општина Инђија се израђује у три примерка у аналогном и четири примерка у дигиталном облику, оверен печатом Скупштине Општине и потписом председника Скупштине Општине.

Један примерак донетог, потписаног и овереног урбанистичког плана у аналогном облику и један примерак плана у дигиталном облику достављају се архиви органа надлежног за његово доношење, а два примерка донетог, потписаног и овереног урбанистичког плана у аналогном и два примерка плана у дигиталном облику достављају се органу надлежном за његово спровођење.

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

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