

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА УРЕЂЕЊЕ ПАРЦЕЛА И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БР. 3260/2 и 3261 К.О. Ердевик

август 2024. год.

ИНВЕСТИТОР:

„ИМПЕРАТОР“ д.о.о.
ул. Манастирска 37, Раковац, Беоцин
МБ: 20553979, ПИБ: 106200622

**ОБРАЂИВАЧ:**

„ИНВЕСТ ПРОЈЕКТ“ д.о.о. Шабац
ул. Краљице Марије 2а
Шабац

ДИРЕКТОР

„ИНВЕСТ ПРОЈЕКТ“ Д.О.О. ШАБАЦ:

СЛАВОЉУБ НИКОЛИЋ, дипл.инж.геод.

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ УРБ. ПРОЈЕКТА

И ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

ВУКАШИН НИКОЛИЋ, дипл.инж.арх.
лиценца бр. 223 А098 20

**СТРУЧНИ ТИМ И
ТЕХНИЧКА ОБРАДА:**

Вукашин Николић, дипл.инж.арх.
Бранка Темуновић Николић, дипл.инж.арх.
Марко Живковић, дипл.инж.ел.
Сања Ожват, дипл.инж.грађ.
Славољуб Николић, дипл.инж.геод.
Александар Медић, инж.геод.
Милан Максић, геометар

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ УРБ. ПРОЈЕКТА
И ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:



Вукашин Николић, дипл.инж.арх.

„ИНВЕСТ ПРОЈЕКТ“ Д.О.О. ШАБАЦ
ДИРЕКТОР:



Славољуб Николић, дипл.инж.геод.

САДРЖАЈ

A. ОПШТИ ДЕО

- Копија извода из судског регистра за предузеће
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте

Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	7
I.1.	ПРАВНИ ОСНОВ	7
I.2.	ПЛАНСКИ ОСНОВ	8
I.3.	ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА	8
I.4.	ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА	10
II	ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	10
III	УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	11
III.1.	НАМЕНА ПОВРШИНА	11
III.2.	НИВЕЛАЦИЈА И РЕГУЛАЦИЈА	11
III.3.	ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ	12
III.4.	ПАРКИРАЊЕ	12
III.5.	ОГРАЂИВАЊЕ	12
IV	НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	12
IV.1.	БИЛАНС ПОВРШИНА	12
IV.2.	ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	12
IV.3.	СПРАТНОСТ	13
IV.4.	ПАРКИРАЊЕ	13
IV.5.	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	13
V	УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	13
VI	ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	13
VI.1.	САОБРАЋАЈНА МРЕЖА	13
VI.2.	ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	14
VI.3.	КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	14
VI.4.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	14
VII	ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	15
VIII	МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	16
IX	ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА	18
X	ТЕХНИЧКИ ОПИС ПЛАНИРАНОГ РЕШЕЊА	19

X.1.	ОБЈЕКАТ	19
X.2.	ИНСТАЛАЦИЈЕ	19
XI	НАПОМЕНА	20

В. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1.	Извод из ППО Шид	1:10000
2.	Регулационо – нивелационо решење локације	1:1000
3.	Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу	1:1000

Г. ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Информација о локацији за кат. парцеле број 3260/2 и 3261 КО Ердевик, бр. 353-152/IV-05 од 29.05.2024. године, издата од Службе за урбанизам, заштиту животне средине и планове, Одељења за урбанизам, комунално – стамбене и имовинско – правне послове, општинске управе, општине Шид;
2. Копија катастарског плана за кат. парц.бр. 3260/2 и 3261 КО Ердевик, бр. 953-078-22248/2024 од 29.05.2024. године, издата од стране Службе за катастар непокретности Шид, РГЗ Републике Србије;
3. Лист непокретности бр. 3297 К.О. Ердевик, за кат.парц.бр. 3260/2 К.О. Ердевик, преузет са Геодетско-катастарског информационог система, РГЗ Републике Србије;
4. Лист непокретности бр. 3297 К.О. Ердевик, за кат.парц.бр. 3261 К.О. Ердевик, преузет са Геодетско-катастарског информационог система, РГЗ Републике Србије;
5. Услови бр.01-331/24 од 06.06.2024. године, издати од ЈКП „ВОДОВОД“ Шид;
6. Обавештење бр. 217-4483/24 од 07.06.2024. године, издато од Одсека за превентивну заштиту од пожара, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Сектора за ванредне ситуације, Министарства унутрашњих послова Републике Србије;
7. Услови бр. 296-07/24-3 од 11.06.2024. године, издати од Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица;
8. Решење о условима бр. 03020-1845/2 од 25.06.2024.године, издато од Покрајинског завода за заштиту природе;
9. Услови бр. Сл. Од 01.07.2024.године, издати од Одсека за инфраструктуру, Одељења за урбанизам, комунално – стамбене и имовинско – правне послове, општинске управе, општине Шид;
10. Сагласност Снежане Цвијановић бр. УОП-II:3765-2024 од 31.07.2024.године;
11. Катастарско – топографски план израђен од стране „ГЕОСФЕРА СМ“.
12. Мишљење бр. 03020-2638/2 од 21.08.2024.године Покрајинског завода за заштиту природе;
13. Мишљење бр. 296-07/24-7 од 21.08.2024.године Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица;

Д. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

1. Идејно решење за изградњу објекта

На основу члана 62. Закона о планирању и изградњи објеката ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) доносим:

РЕШЕЊЕ

О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

За одговорног урбанисту на изради Урбанистичког пројекта:

ЗА ИЗГРАДЊУ УРЕЂЕЊЕ ПАРЦЕЛА И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 3260/2 и 3261 КО Ердевик

ОДРЕЂУЈЕ СЕ

дипл.инж.арх.

ВУКАШИН НИКОЛИЋ

БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ 223 A098 20

Именовани испуњава услове прописане у погледу стручне спреме и праксе да може самостално да руководи израдом Урбанистичког пројекта.

Именовани је дужан да се при изради предметне документације придржава техничких прописа, норматива и стандарда сходно одредбама Закона о планирању и изградњи објеката ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

„ИНВЕСТ ПРОЈЕКТ“ Д.О.О.

ШАБАЦ

ДИРЕКТОР:



Славољуб Николић, дипл.инж.геод.

На основу члана 77. става 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019),

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

на изради Урбанистичког пројекта за уређење парцела и изградњу објеката, на кат.парц.бр. 3260/2 и 3261 КО Ердевик,

ВУКАШИН НИКОЛИЋ, дипл.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и прописима донетим на основу Закона;
2. да је Урбанистички пројекат усклађен са Просторним планом општине Шид („Сл.лист града општине Шид“ бр. 9/24).

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:



ВУКАШИН НИКОЛИЋ, дипл.инж.арх.
БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ 223 А098 20

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ УРЕЂЕЊЕ ПАРЦЕЛА И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БР. 3260/2 и 3261 КО Ердевик

Изради Урбанистичког пројекта за уређење парцела и изградњу објекта у Ердевику, на катастарској парцели бр. 3260/2 и 3261 КО Ердевик, на потесу Нептин у Ердевику код Шида, приступило се на основу захтева Инвеститора предузећа „ИМПЕРАТОР,, д.о.о. Манастирска 37, Раковац, Беоцин.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је дефинисање услова и остваривање могућности за изградњу објекта са пратећом инфраструктуром.

Урбанистичко решење је резултат свеобухватног и мултидисциплинарног приступа планирању, као и пројектовању објекта и сагледавања предметне локације, климе, као и ширег окружења и интегрисања у околину, а на основу услова и смерница из плана вишег реда, програмског задатка и концепта идејног решења услова надлежних институција и јавних комуналних предузећа.

I ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

I.1. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта за уређење парцела и изградњу објекта на катастарским парцелама бр. 3260/2 и 3261 КО Ердевик, чине:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 54/2013 – одлука УС и 98/2013 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019);
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/15);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл.гласник РС“ бр. 96/23);
- Закон о националним парковима („Сл.гласник РС“, бр. 84/2015, 95/2018 - др.закон);
- Закон о водама („Сл.лист СРЈ“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018-др.закон);
- Закон о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", бр. 135/2004, 36/2009 – др.закон, 72/2009 – др.закон, 43/2011 – одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 – др.закон);
- Закон о заштити природе ("Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – испр., 14/2016, 95/2018 – др.закон и 71/2021);
- Правилник о посебној врсти објекта и посебној врсти радова за које није потребно прибављати акт надлежног органа, као и врсти објекта који се граде, односно врсти радова који се изводе, на основу решења о одобрењу за извођење радова, као и обиму и садржају и контроли техничке документације која се прилаже уз захтев и поступку који надлежни орган спроводи ("Сл. гласник РС", бр. 102/2020)

I.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта за уређење парцела и изградњу објеката на катастарским парцелама бр. 3260/2 и 3261 КО Ердевик, чини:

- Просторни план општине Шид („Сл.лист града општине Шид“ бр. 9/24).

Предметна локација се налази у викенд зони бр. 7а.

У складу са Информацијом о локацији бр. 353-152/IV-05 од 29.05.2024.године издате од стране Службе за урбанизам, заштиту животне средине и планове, Одељења за урбанизам, комунално – стамбене и имовинско – правне послове, општинске управе, општине Шид, на предметним парцелама је могућа изградња објеката компатибилних намена (помоћни и економски објекти) уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

I.3. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ШИД

У наредном делу се наводи Извод из Просторног плана општине Шид („Сл.лист општине Шид“ бр. 9/24), за зоне у којима се локација налази – викенд зона бр.7а.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ИЗВАН ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА:

ЗОНА КУЋА ЗА ОДМОР

Изградња нових објеката у зонама кућа за одмор које се налазе у заштитној зони НП Фрушка гора вршиће се на основу претходно урађеног плана детаљне регулације, у складу са смерницама за израду урбанистичког плана датим овим планом.

До доношења одговарајућег Плана детаљне регулације у зонама кућа за одмор и рекреацију у заштитној зони НП Фрушка гора могућа је изградња нових објеката и реконструкција постојећих објеката на основу правила градње датих овим Планом.

На просторима на којима су овим Планом евидентирана станишта заштићених пврста, приликом израде одговарајуће документације обавезна је прибавити услове надлежне институције за заштиту природе.

Услови за изградњу нових објеката у зонама кућа за одмор ван заштитне зоне НП Фрушка гора, издаваће се на основу овог Плана и услова надлежних организација и јавних предузећа у чијој је надлежности њихово издавање (директно спровођење плана).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА

Зона кућа за одмор у заштитној зони НП Фрушка гора

До доношења одговарајућег Плана детаљне регулације у зонама Кућа за одмор и рекреацију у заштитној зони НП Фрушка гора могућа је изградња нових објеката и реконструкција постојећих објеката на основу следећих правила грађења:

- Минимална величина парцеле на којој се гради кућа за одмор не може бити мања од 800 m². На парцели се може изградити једна кућа за одмор са помоћним објектима који су у функцији основног објекта (гаража, остава, бунар, водонепропусна септичка јама и сл.). Укупна површина свих објеката на парцели износи 30 % од површине парцеле. Спратност куће за одмор је приземље (П), приземље и поткровље (П+Пк), приземље и спрат (П+1) и приземље, спрат и поткровље (П+1+Пк). На нагнутим теренима дозвољава се изградња помоћних просторија у сутерену објекта. Архитектонска обрада објекта мора се прилагодити непосредном амбијенту и околном пејсажу, односно архитектонском наслеђу овог подручја. Препоручује се да ограда око парцеле буде од живице, висине до 1,5 m.
- Објекат градити на минимум 5,0 m од бочне границе парцеле и од приступног пута.
- Помоћни објекти се граде на удаљености од минимум 5,0 m од границе са суседом.
- У случају да је ширина коридора приступног пута мања од 8 m, удаљење свих објеката на парцели од приступног пута мора бити најмање 10,0 m.

Уз прибављену сагласност власника суседних парцела могуће је градити објекте и на удаљености мањој од оних предвиђених планом.

Компатибилне намене у зони кућа за одмор, које су у „Подручју непосредног утицаја на Национални парк“ као и заштитној зони националног парка, су: угоститељски објекти, спортско-рекреативни објекти, објекти јавних служби, пословни објекти са тихим услужним делатностима (сервис за бицикле, трговина на мало и сл.), као и производни и складишни објекти за потребе малих произвођача чија је производња везана за презентацију и промоцију Фрушке горе и у процесу производње користе се лака теретна возила – ЛТВ.

Уколико се у зони гради објекат компатибилне намене, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

На графичком прилогу број 1. – „Извод из Просторног плана општине Шид“ приказана је локација предметних парцела у оквиру викенд зоне бр.7а у размери 1:10000.

I.4. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

У складу са одредбама члана 46. и 47. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019), за потребе израде Урбанистичког пројекта, прибављене су подлоге, услови надлежних институција, подаци и документација која се односи на постојеће стање, услове коришћења и развој свих области, које су предмет овог УП-а.

Преглед прикупљених података и услова надлежних институција

Табела број 1.

Редни број	Назив установе или предузећа	Број и датум
1	ЈКП „ВОДОВОД“ Шид	бр. 01-331/24 датум: 07.06.2024.
2	Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица	бр. 296-07/24-3 датум: 11.06.2024.
3	Покрајински завод за заштиту природе	бр. 03020-1845/2 датум: 25.06.2024.
4	Одсека за инфраструктуру, Одељења за урбанизам, комунално – стамбене и имовинско – правне послове, општинске управе, општине Шид	бр. Сл. датум: 01.07.2024.

II ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом за уређење парцела и изградњу објеката обухваћене су катастарске парцеле бр. 3260/2 и 3261 КО Ердевик, на којима су следећи власници:

- **кат.парц.бр. 3260/2 и 3261 КО Ердевик**, према листовима непокретности бр. 3297 КО Ердевик, се воде као грађевинско земљиште изван грађевинског подручја по врсти, а по култури као њива 4.класе. Власник парцеле је ИМПЕРАТОР“ д.о.о. Сремска Митровица, ул. Румски друм 53а, МБ: 20553979. На парцели постоје терети у складу са наведеним листовима непокретности у документацији Урбанистичког пројекта.

Са јужне стране, предметни комплекс од наведених парцела се граничи са кат.парц.бр. 3262 К.О. Ердевик, односно некатегорисаним путем у власништву Општине Шид. Са источне стране предметни комплекс од наведених парцела се граничи са кат.парц.бр. 3284 К.О. Ердевик, односно некатегорисаним путем у власништву Општине Шид. Са северне стране предметни комплекс од наведених парцела се граничи са кат.парц.бр. 3260/1 К.О. Ердевик која је у приватном власништву, док се са западне стране граничи са кат.парц.бр. 5037/2 К.О. Ердевик чији је корисник ЈП НАЦИОНАЛНИ ПАРК "ФРУШКА ГОРА" СР.КАМЕНИЦА-НОВИ САД и представља шумско земљиште. Граница ка кат.парц.бр. 5037/2 К.О. Ердевик је уједно и граница Националног парка „Фрушка гора“.

Укупна површина обухвата Урбанистичког пројекта износи 0.465 ха.

На Катастарско топографском плану, приложеном у документацији Урбанистичког пројекта, дат је приказ катастарских парцела са бројевима парцела.

III УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

III.1. НАМЕНА ПОВРШИНА

Постојеће стање

На предметној катастарској парцели бр. 3261 К.О. Ердевик постоји плато и бунар са хидрофором и агрегатом одакле се преузима вода за заливање околних винограда. На кат.парц.бр. 3260/2 К.О. Ердевик не постоје изграђене зграде.

Парцеле су оградањене панелном жичаном оградом, али није опремљена инфраструктуром и на њој нема високог растиња.

Локација се може сматрати равно, без депресија и увала.

Западном страном предметних парцела, изван оgrade преко предметних парцела прелази атарски пут.

Планирано стање

У оквиру обухвата УП-а, на катастарским парцелама бр. 3260/2 и 3261 К.О. Ердевик, које ће чинити комплекс, дефинишу се услови за изградњу објеката и инфраструктурно уређење предметних парцела.

Постојећи објекти – бунар и ограда се у потпуности задржавају.

На предметним парцелама се планира изградња економског и помоћних објеката у функцији виноградарства: економског објекта за смештај пољопривредне механизације и оставама за гајбице и средства, помоћни објекат контејнерског типа за потребе радника и бетонског платоа за прање возила.

Изградња објекта праћена је изградњом пратеће инфраструктуре – сепаратора масти и уља са таложником и биолошке септичке јаме са третманом отпадних вода, као и соларном електраном на крову економског објекта.

III.2. НИВЕЛАЦИЈА И РЕГУЛАЦИЈА

На катастарско топографском плану је нивелациони приказ постојећих површина.

Регулациона линија ка некатегорисаним путевима односно кат.парц.бр. 3284 КО Ердевик и 3262 КО Ердевик је постављена на 10м од границе парцеле, а у складу са Просторним планом општине Шид („Сл.лист града општине Шид“ бр. 9/24), према ком је потребно поставити објекте на удаљености од 10м од границе парцеле у случају да је ширина коридора приступног пута мања од 8 m.

Објекти су планирани на минималној удаљености од 2,30 м од границе кат.парц.бр. 3260/2 КО Ердевик ка кат.парц.бр. 3260/1 КО Ердевик уз сагласност власника кат.парц.бр. 3260/1 КО Ердевик, која је приложена у документацији Урбанистичког пројекта.

Висинска регулација објекта дефинисана је означеном максималном спратношћу објекта. Спратност планираног економског и помоћног објекта је П.

Додатно, планирано је спајање предметних парцела у једну јединствену парцелу.

На графичком прилогу број 2. – „Регулационо – нивелационо решење локације“ дата је диспозиција објекта, планиране намене и димензије објекта, као и нивелација терена и манипулативних површина.

III.3. ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ

Задржава се у потпуности постојећи приступ локацији.

III.4. ПАРКИРАЊЕ

Економски објекат има намену складиштења пољопривредне механизације, у који ће се смештати и пољопривредна возила.

III.5. ОГРАЂИВАЊЕ

Предметна локација је ограђена оградом постављеном у оквиру предметних парцела, дуж граница парцела. Ограда је панелна, жичана, висине 1,4м, увучена око 1,8м са јужне стране, 2,2м-2,4м са источне стране, 1,65м-2,1м са северне стране и 6,7м – 7,3м са западне стране. Постојећи комплекс поседује један улаз/излаз, на кат.парц.бр. 3284 К.О. Ердевик.

IV НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

IV.1. БИЛАНС ПОВРШИНА

Биланс планираних површина

Табела број 2.

Редни број	Намена	Површина (м2)	Проценат учешћа (%)
	Површина парцеле 3260/2 К.О. Ердевик	1271.00	
	Површина парцеле 3621 К.О. Ердевик	3379.00	
	УКУПНО ПОВРШИНА КОМПЛЕКСА	4650.00	100
1	Објекат означен бр. 1	220.00	4,73
2	Објекат означен бр. 2	15.00	0,32
3	Колско пешачке површине, платои и манипулативне површине	572.00	12,30
4	Зелене површине	3843.00	82,65

IV.2. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

Постојеће стање

Не постоје постојеће зграде на предметној парцели.

Планирано стање

Планирани индекс заузетости, за објекте укупне површине 235 м² износи 5.05%.

IV.3. СПРАТНОСТ

Спратност објекта бр.1 и бр.2 је П.

IV.4. ПАРКИРАЊЕ

Паркирање је предвиђено у оквиру објеката.

IV.5. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

На предменим парцелама је предвиђено 3843 м² под зеленим површинама, односно 82,65% укупне површине катастарских парцела бр. 3260/2 и 3621 К.О. Ердевик.

V УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Планирано је 3843 м² под зеленим површинама, односно 82,65% укупне површине катастарских парцела бр. 3260/2 и 3621 К.О. Ердевик. Све површине су озеленити у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе.

VI ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

VI.1. САОБРАЋАЈНА МРЕЖА

Комплекс поседује саобраћајни прикључак на некатегорисани пут, који се задржава без промена.

Планирају се манипулативне површине испред објеката, од приступа локацији, као и платои.

VI.2. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

У складу са издатим условима ЈКП „Водовод“ Шид, у околини локације не постоји водоводна мрежа.

На локацији постоји бунар. Бунар се користи за пуњење возила и заливање вионграда. Потрошња износи око 2300м³ у вегетационом периоду, тако да у складу са чланом 117 Закона о водама („Сл.лист СРЈ“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018- др.закон) није потребно прибављање водних услова. На постојећем платоу се налази хидрофор и агрегат који га покреће. Планирано је повезати пумпе да функционишу преко соларне електране.

У близини платоа бунара се планира плато за прање пољопривредне механизације. За прање се користи техничка вода која се скупља са платоа од кише и прања возила и задржава у таложнику након проласка кроз сепаратор масти и уља, оријентационог капацитета 600л.

Вишак воде из таложника се испумпава и корисити за заливање околних зелених површина.

Санитарна вода за пиће се довози као флаширана.

У тоалету у помоћном објекту се користи техничка вода.

На графичком прилогу број 3. – „Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу“ дата је диспозиција планиране водоводне мреже.

Напомена: Трасе су представљене оријентационо. Могућа су одступања приликом разраде техничке документације.

VI.3. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

У близини предметног комплекса не постоји канализациона мрежа.

Санитарно-фекалне отпадне воде из тоалета помоћног објекта се прикупљају и одводе у биолошку септичку јаму. Биолошка септичка јама је планирана са танком за компресор и танком за отпадне воде. Прећишћена отпадна вода се након филтрације користи као техничка у тоалету, односно може се користити за заливање зеленила.

Атмосферске воде са условно чистих кровних површина се прикупљају и испуштају без пречишћавања у зелене површине. Воде са кровних површина са планираног објекта се одводе у зелене површине.

Атмосферске воде са бетонских платоа се упуштају у сепаратор масти и уља са интегрисаним таложником капацитета 600л, називне величине NS3 (протока 3 л/с). Сепаратор мора имати запремину издвојених лаких течности мин.150л, док укупни капацитет не сме бити већи од 1000л, са ефикасношћу издвајања лаких течности I класе – лаких нафтних деривата у излазној води до 5мг/л.

У крајњи реципијент се испуштају воде према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Сл.гласник РС, бр. 67/2011, 48/2012, 01/2016).

На графичком прилогу број 3. – „Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу“ дата је диспозиција планиране канализационе мреже.

Напомена: Трасе су представљене оријентационо. Могућа су мања одступања приликом разраде техничке документације.

VI.4. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

За предметне објекте није предвиђено прикључење на ДСЕЕ.

На крову објекта бр.1 планира се постављање соларне електране снаге 10kW, што задовољава потребе објекта.

У складу са ставом 3, члана 2. Правилника о посебној врсти објекта и посебној врсти радова за које није потребно прибављати акт надлежног органа, као и врсти објекта који се граде, односно врсти радова који се изводе, на основу решења о одобрењу за извођење радова, као и обиму и садржају и контроли техничке документације која се прилаже уз захтев и поступку који надлежни орган спроводи ("Сл. гласник РС", бр. 102/2020), није потребно прибављати акт надлежног органа за соларне колекторе који се не прикључују на електродистрибутивну мрежу.

На графичком прилогу број 3. – „Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу“ дата је диспозиција планиране електроенергетске инфраструктуре.

Напомена: Трасе су представљене оријентационо. Могућа су мања одступања приликом разраде техничке документације, а уз поштовање услова.

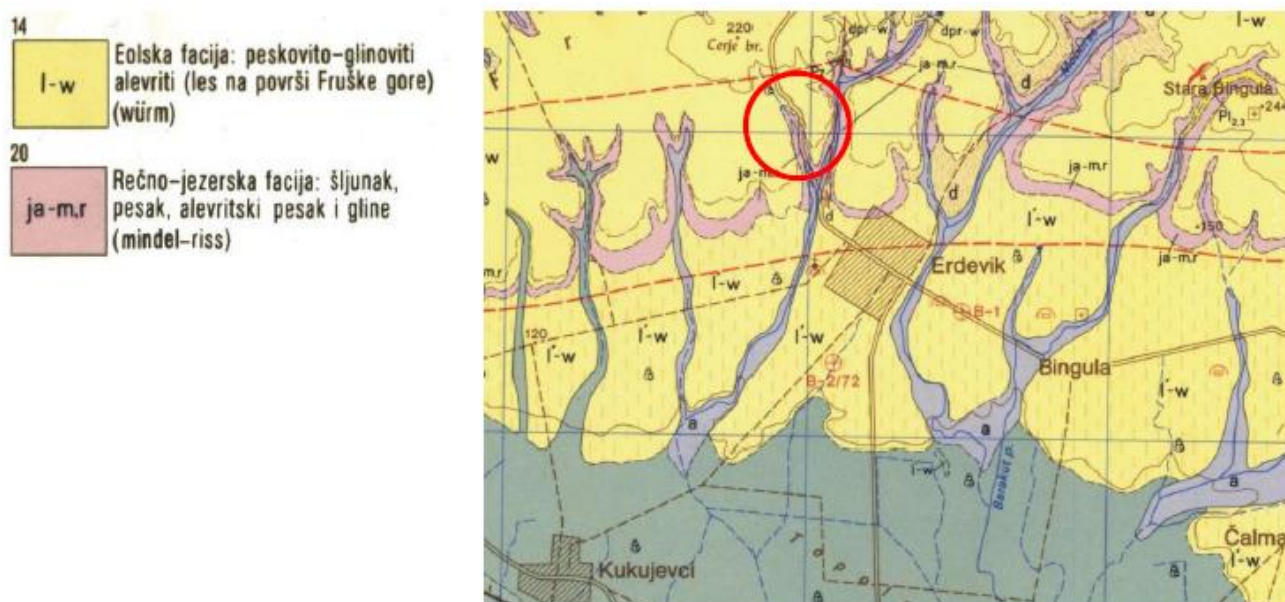
VII ИНЖЕЊЕРСКО - ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Локација будућег објекта се налази на јужном обронку Фрушке горе, око 3.0км северозападно од места Ердевик. Шира локација око објекта је брдска, док је сама локација са незнатним падом ка југу.

Ниво подземне воде је променљив, сезонски и вишегодишње, али о томе нема систематизованих података. Може се усвојити, да су по правилу нивои подземних вода најнижи током јесени а највиши крајем пролећа. Нема хидрогеолошких података о дубинама подземне воде, али се на основу морфологије терена и нивоу воде у околним бунарима, процењује да је појављује између 15-20м од површине терена.

Геолошки подаци

Према ОГК Србије (Лист бр. Л34-99, Бачка Паланка), на широј локацији су присутне насlage Плеистоцена: (14) **I-w** Еолска фација: песковито-глиновити алеврити (лес на површи Фрушке горе) (würm) и (20) **ja-m,r** Речно-језерска фација: шљунак, песак, алевритски песак и глине (mindel-riss).



Слика 1. Геолошка грађа терена на локацији ОГК Србије (Лист бр. Л34-99, Бачка Паланка)

Сеизмолошки подаци

Према прелиминарној карти сеизмичког хазарда Републике Србије <https://seismo.gov.rs> максимално референтно хоризонтално убрзање на тлу типа А (основна стена са $v_{s,30} > 800\text{m/s}$) са вероватноћом прекорачења од $P_{NCR} = 10\%$ у 50 година, за повратни период од $T_{NCR} = 475$ година, износи $a_{GR} = 0.10g$ (у јединици гравитационог убрзања). Према ЕН1998-1 објекат спада у класу важности II са фактором важности објекта $\gamma_I = 1.0$, пројектно хоризонтално убрзање (на тлу типа А) је $a_G = a_{GR} * \gamma_I = 0.10g$.

Локално тло израђују насlage са вредностима $v_{s,30}$ за тло типа D (Насlage растреситог до средње збијеног некохерентног тла, са или без меких кохезивних прослојака, или са претежно меким-до-чврстим кохезивним тлом). Према националном анексу СРПС ЕН 1998/НА:2018, за

предметну локацију (зона 31) препоручује се еластични спектар одговора типа 1. Параметри који дефинишу облик спектра типа 1 за тло типа D, су: $S=1.35$, $T_B=0.2$, $T_C=0.8$ и $T_D=2$.

Макро-сеизмички интензитет на површини локалног тла, са вероватноћом превазилажења од 10% у 50год, за повратни период од 475 год, је VII-VIII (степени по EMC-98).

VIII МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

VIII.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДЕ

На основу прибављеног решења Покрајинског завода за заштиту природе, бр. 03020-1845/2 од 25.06.2024. године, закључено је да се предметно подручје налази у оквиру граница заштитне зоне Националног парка „Фрушка гора“ и у просторном обухвату еколошки значајног подручја „Фрушка Гора и Ковиљски рит“, у граници обухвата међународно и национално значајног подручја за птице – *IBA Important Bird Area* под називом „Фрушка гора“ са кодом RS0019IBAm међународно и национално значајног подручја за биљке – *IPA Important Plant Area* под називом „Фрушка гора и Ковиљко – петроварадински рит“, одабраног подручја за дневне лептире (*PBA – Prime Butterfly Area*) под називом „Фрушка Гора 07“ и у обухвату *Emerald* подручја.

Ова подручја се дефинисана на основу члана 3. Уредбе о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“ 102/2010), а Национални парк „Фрушка гора“ је заштићен Законом о националним парковима („Службени гласник РС“ 84/2015 и 95/2018 – др.закон).

Сходно томе су издати наредни услови:

- Приликом озелењавања комплекса, блокова и локација намењених за производу, пословање и услуге, формирати више спратова зеленила са што већим процентом аутохтоних врста и користити примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорију инвазивних, како би се обезбедила заштита околног простора од ширења последица загађивања.
- Избор биљних таксона треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања.
- Дати предност коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста;
- Ради заштите биодиверзитета, као и за потребе очувања квалитета ваздуха, неопходно је урбанистичким пројектом планирати очување/подизање заштитног зеленила ободним делом комплекса према околним парцелама.
- Забрањена је примена инвазивних врста приликом озелењавања простора у обухвату предметних парцела. Инвазивне биљне врсте у Панонском биогеографском региону су: циганско перје, јасенолисни јавор, кисело дрво, багремац, западни копривић, дафина, пенсилвански длакави јасен, трновац, жива ограда, петолисни бршљан, касна сремза, јапанска фалоба, багрем и сибирски брест.
- Планирати примену одговарајућих мера за очување квалитета вода, у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама („Сл.лист СРЈ“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018- др.закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент, при чему:

- Квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предтретмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл.гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012, 01/2016);
- Зауљене воде треба одвести са манипулативних асфалтних површина, до места одговарајућег предтретмана истих (преко сепаратора уља и таложника врзоталожних примеса) пре упуштања у реципијент;
- Планирати примену мера очувања квалитета ваздуха у складу са чланом 40. Закона о заштити ваздуха („Сл.гласник РС“, бр. 36/2009, 10/2013 и 26/2021) који се односи на оредузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог Закона које се односе на стационарне и покретне изворе загађивања;
- Планирање заштите земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације, ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл.гласник РС“, бр. 112/2015);
- У складу са захтевима члана 5.став2. Закона о заштити животне средине, правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом“.

VIII.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Опште мере за спречавање и смањење загађивања ваздуха:

- Умањити негативне утицаје на квалитет ваздуха који настају услед активности у планском подручју;
- Спроводити неопходне техничке мере заштите на свим постојећим и планираним објектима у циљу смањења емисије загађујућих материја у ваздух;
- Саобраћајнице пројектовати тако да се постигне боља саобраћајна проточност и у складу са меродавним саобраћајним оптерећењем.

Опште мере заштите површинских и подземних вода:

- Спречити негативне утицаје на квалитет подземних вода;
- Обавезно комунално и инфраструктурно опремање планског подручја;
- Формирати систем каналисања отпадних вода и њихово пречишћавање пре испуштања у реципијент;
- Обавезан је претходни третман потенцијално зауљених атмосферских вода са манипулативних и осталих површина преко сепаратора-таложника уља и масти до законом захтеваног нивоа пре упуштања у реципијент.

Опште мере заштите земљишта од загађивања и деградације обухватају:

- Обавезно планирање и спровођење превентивних мера заштите приликом коришћења земљишта за све делатности за које се очекује да ће знатно оштетити функције земљишта;

- Обавезно је управљање отпадом у складу са Законом о управљању отпадом и подзаконским актима;
- Није дозвољено депоновање и одлагање отпада и отпадног материјала ван утврђених правила и прописаних услова;

Опште мере заштите од буке и вибрација:

- Избор зеленила мора бити прилагођен зонским и локацијским условима, у складу са пејзажним и еколошко-биолошким захтевима;

Превентивне мере заштите од ветра подразумевају:

- Грађевинско-техничке мере које треба примењивати код изградње објеката у односу на дату ружу ветрова;
- Забрану сече шумског фонда и других зелених површина са високим растињем и подстицај на подизању нових;

Превентивне мере заштите од леда, снега и других атмосферичких појава подразумевају:

- Уређење и одржавање саобраћајних површина, уређење и одржавање водених површина и објеката;

Превентивне мере заштите од пожара применити у току пројектовања и извођења радова у складу са одредбама Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018), техничким прописима и српским стандардима.

Мере енергетске ефикасности изградње

Унапређење енергетске ефикасности обухвата смањење потрошње енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе изградње, применом техничких мера и стандарда у процесима планирања, пројектовања, изградње и употребе објекта. При изградњи нових објеката придржавати се Правилника о енергетској ефикасности зграда („Сл.гласник РС“ бр. 61/2011).

IX МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Увидом у документацију Просторног плана општине Шид („Сл.лист општине Шид“ бр. 9/24), утврђено је да на предметном подручју до сада нису констатовани локалитети археолошког садржаја, али је у непосредној близини константовано насеље из неолитског периода „Блажевац“. Приликом извођења земљаних радова на изградњи објеката и инфраструктурних прикључака обавезан је археолошки надзор.

Условима бр.296-07/24-3 од 11.06.2024.године Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица прописани су следећи услови и мере:

- Обавезан константан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи објекта и потребне инфраструктуре;
- 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 Ваљеву, као и да предузме мере да се налаз не уништи, 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 очување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;
- Обавезна пријава почетка земљаних радова Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица;

X ТЕХНИЧКИ ОПИС ПЛАНИРАНОГ РЕШЕЊА

X.1. ОБЈЕКАТ

На предметној парцели се планирају две зграде – економски и помоћни објекат. Економски објекат с користи за смештај пољопривредне механизације и пољопривредних возила, као и за смештај гајбица и помоћних средстава. Објекат је приземни, слободностојећи.

Поред овог објекта се планира плато на који се поставља помоћни објекат контејнерског типа, са тоалетом за потребе радника у сезони рада у винограду. Објекат је приземни, слободностојећи.

Додатно, на предметној парцели се планира постављање платоа за спирање возила, након рада у винограду.

Конструкција економског објекта се планира као челична скелетна конструкција фундирана на темељима самцима и тракастим темељима. Преко темеља се лије бетонска подна плоча. Стубови су челични, а преко њих се поставља систем хоризонталних греда који формира и двоводну кровну конструкцију. Објекат се са три стране затвара и покрива трапезастим лимом. Са дворишне стране се постављају клизна врата, са испуном од челичног лима.

Помоћни објекат представља готову јединицу контејнерског типа, која се поставља на бетонску плочу ливену на лицу места. Конструкција објекта је челична, са испуном од сендвич панела и са покривачем од сендвич панела (челични лим завршна обрада). На објекту се планирају једна врата и два прозора од алуминијумских профила.

Плато представља АБ плочу дебљине 20цм, ливену преко тампона, са ојачањима на крајевима, падирану ка два сливника, који су повезани на сепаратор масти и уља са таложником.

X.2. ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предметни објекти се не прикључују на спољашњу електродистрибутивну мрежу, као ни на водовоод и канализацију, јер у непосредној близини не постоје инсталације.

На економском објекту се планира постављање соларне електране снаге 10kW за сопствене потребе, док је опрема смештена унутар објекта. На овај начин ће се обезбедити довољно електричне енергије за рад пумпи, осветљења и уређаја.

Санитарна вода за пиће ће се довозити као флаширана. За потребе прања возила, као и за потребе тоалета ће се користити техничка вода, сакупљена и пречишћена у довољној мери да се корисити као техничка вода или за заливање. Вишак воде ће се користити за заливање. Тоалет ће се прикључити на биолошку септичку јаму, са потребним уређајима за пречишћавање воде до постизања одговарајућег квалитета, док ће се воде са платоа одводити у сепаратор масти и уља са таложником и пречишћавати до одговарајућег квалитета за планиране потребе.

XI НАПОМЕНА

Одељење за урбанизам, општинске управе општине Шид, спровешће процедуру и потврдиће да је овај Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Просторним планом општине Шид („Сл.лист општине Шид“ бр. 9/24) по претходно прибављеном мишљењу Комисије за планове.

Овај Урбанистички пројекат је урађен у четири (4) истоветна примерка у аналогном облику и четири (4) истоветна примерка у дигиталном облику, од којих се један (1) примерак у аналогном облику и један (1) примерак у дигиталном облику налази у архиви у Шиду, један (1) примерак у аналогном облику и један (1) примерак у дигиталном облику налази се код обрађивача предузећа „ИНВЕСТ ПРОЈЕКТ“ доо Шабац и два (2) примерка у аналогном облику и два (2) примерка у дигиталном облику се налазе код Инвеститора.

ИНВЕСТИТОР:

„ИМПЕРАТОР“ д.о.о.
ул. Манастирска 37, Раковац, Беочин

**ОБРАЂИВАЧ:**

„ИНВЕСТ ПРОЈЕКТ“ д.о.о. Шабац
ул. Краљице Марије 2а
Шабац

ДИРЕКТОР

„ИНВЕСТ ПРОЈЕКТ“ Д.О.О. ШАБАЦ:

СЛАВОЉУБ НИКОЛИЋ, дипл.инж.геод.

**РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ УРБ. ПРОЈЕКТА
И ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**

ВУКАШИН НИКОЛИЋ, дипл.инж.арх.
лиценца бр. 223 А098 20

**СТРУЧНИ ТИМ И
ТЕХНИЧКА ОБРАДА:**

Вукашин Николић, дипл.инж.арх.
Бранка Темуновић Николић, дипл.инж.арх.
Марко Живковић, дипл.инж.ел.
Сања Ожват, дипл.инж.грађ.
Славољуб Николић, дипл.инж.геод.
Александар Медић, инж.геод.
Милан Максић, геометар

**РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ УРБ. ПРОЈЕКТА
И ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**

„ИНВЕСТ ПРОЈЕКТ“ Д.О.О. ШАБАЦ
ДИРЕКТОР:



Вукашин Николић, дипл.инж.арх.



Славољуб Николић, дипл.инж.геод.