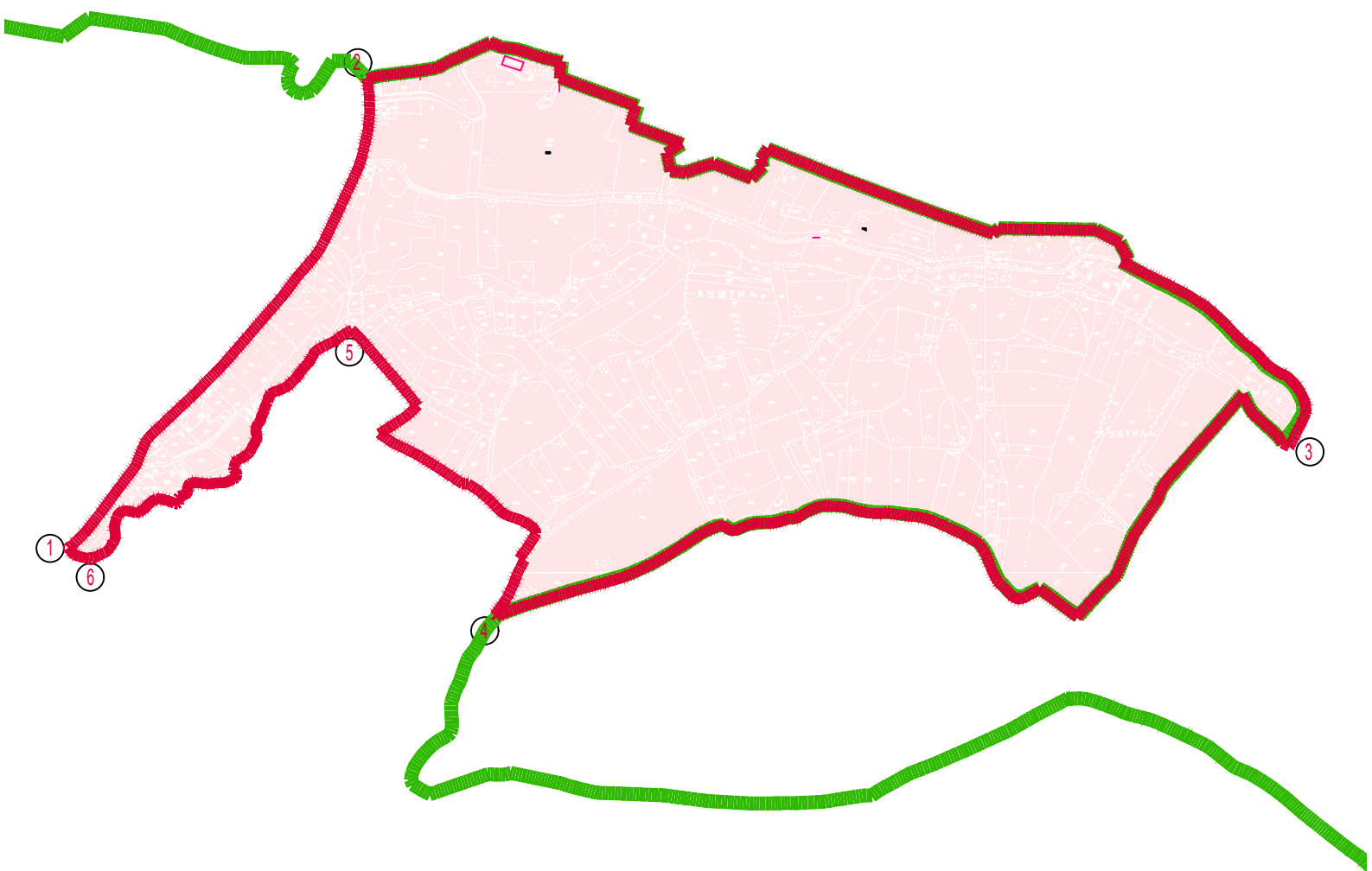

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА ВИКЕНД ЗОНЕ "ЛЕЖИМИР-КУШТИЉ"
К.О. ЛЕЖИМИР

ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА



Ј.П. ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА "УРБАНИЗАМ" СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈУЛ 2017.

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА**



ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Председник Скупштине Града :

**Томислав Јанковић,
маст. инж. менаџмента**

Број : 350-164/2017-I
Дана : 05.07.2017.год.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА ВИКЕНД ЗОНЕ „ЛЕЖИМИР-КУШТИЉ“
К.О. ЛЕЖИМИР**

**ЈП ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА „УРБАНИЗАМ“
СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Јелена Савић Лацковић, дипл. инж. арх.
лиценца број 200 1551 16

В. Д. ДИРЕКТОРА
Мирјана Вашут, дипл. прост. планер

Сремска Митровица, јул 2017.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА ВИКЕНД ЗОНЕ „ЛЕЖИМИР-КУШТИЉ“ К.О. ЛЕЖИМИР**

ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

наручилац израде:



ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

израђивач:



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА "УРБАНИЗАМ"
Сремска Митровица, Краља Петра I бр. 5

в.д. директора:

Мирјана Вашут, дипл. прост. план.

руководилац одељења:

Младен Врзић, дипл. инж. арх.

одговорни урбаниста:

Јелена Савић Лацковић, дипл. инж. арх.

учесници у изради:

Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.

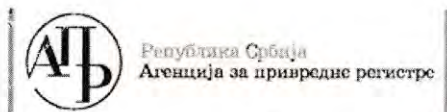
Сања Ђурчић, дипл. инж. арх.

Никола Симић, дипл. инж. арх.

Рајка Миланковић, дипл. инж. пејс. арх.

Сремска Митровица, јул 2017. године

ОПШТИ ДЕО



Регистар привредних субјеката

БД 65508/2016

Датум, 16.08.2016. године
Београд



5000115762690

Јавно предузеће за послове урбанизма
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица
Број 4
Датум 17.08. 2016 год.
Сремска Митровица

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Мирјана Вашут

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

са следећим подацима:

Пословно име: Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

Регистарски број/Матични број: 21218235

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 109656210

Правна форма: Јавно предузеће

Седиште: Сремска Митровица, Краља Петра Првог 5, Сремска Митровица, 22000 Сремска Митровица, Србија

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 300.000,00 RSD

Уплаћен: 300.000,00 RSD

Подаци о члановима:

- Назив: ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Подаци о улогу члана
Новчани улог
Уписан: 300.000,00 RSD
Уплаћен: 300.000,00 RSD
Удео: 100,00%

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

- Име и презиме: Мирјана Вашут
ЈМБГ: 2706958895027
Функција у привредном субјекту: в.д. директора
Начин заступања: самостално

Надзорни одбор:**Председник надзорног одбора:**

- Име и презиме: Радмило Будечевић
ЈМБГ: 2503947710027

Чланови надзорног одбора:

- Име и презиме: Војислав Рашић
ЈМБГ: 2612955890011
- Име и презиме: Обрад Вученовић
ЈМБГ: 0108969890033

Датум оснивачког акта: 29.07.2016 године

Регистрација документа:

Уписује се:

- Оснивачки акт од 29.07.2016 године.
- Статут од 01.08.2016 године.

О б р а з л о ж е њ е

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 12.08.2016. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 65508/2016, за регистрацију:

Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.



РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>).



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА
ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА

"УРБАНИЗАМ"

СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Краља Петра Првог бр. 5

телефон: 022 626 555

број текућег рачуна: 160-455395-39

пиб: 109656210 матични број: 21218235

Број: 104

Датум: 09.02.2017.г.

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014), члан 48 и донете Одлуке Скупштине Града Сремска Митровица (бр. 350-153/2010-I од 22.12.2010.) за обављање послова на изradi

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ВИКЕНД ЗОНЕ „ЛЕЖИМИР-КУШТИЉ“

К.О. ЛЕЖИМИР

ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

одређује се одговорни урбаниста Јелена Савић Лацковић, дипл. инж. арх. - број лиценце 200 1551 16.

В.Д. ДИРЕКТОРА:

Мирјана Вацуш, дипл. арх. и план.





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

Јелена В. Савић Лацковић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 03576081186

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1551 16



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милисав Дамњановић
дипл. инж. арх.

У Београду,
14. јула 2016. године

Број: 12-02/232475
Београд, 26.08.2016. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 88/05 и 16/09), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Јелена В. Савић Лацковић, дипл.инж.арх.
лиценца број

200 1551 16

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 08.07.2017.
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Председник Инжењерске коморе Србије

Проф. др Милисав Дамњановић, дипл. инж. арх.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

САДРЖАЈ

УВОД.....	5
ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	5
ОПШТИ ДЕО	
1.Правни и плански основ.....	7
2.Опис границе планског подручја	8
3.Извод из планског документа вишег реда	8
4.Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења	10
4.1.Природне карактеристике простора.....	11
4.1.1.Геоморфолошке и геолошке карактеристике	11
4.1.1.1.Микрорељеф.....	12
4.1.1.2.Геологија и геоморфологија	13
4.1.1.3.Сеизмика.....	13
4.1.1.4.Педологија.....	14
4.1.2.Метеоролошке карактеристике	
4.1.2.1.Клима	14
4.1.2.2.Температура ваздуха.....	14
4.1.2.3.Влажност ваздуха	15
4.1.2.4.Облачност	15
4.1.2.5.Осунчање.....	15
4.1.2.6.Падавине.....	15
4.1.2.7.Ветар.....	15
4.1.3.Хидрологија и хидрогеологија.....	16
4.2.Природне и створене вредности у подручју плана	
4.2.1.Постојећа намена површина.....	16
4.2.2.Постојеће стање инфраструктуре	17
4.2.3.Евидентирана и заштићена природна добра.....	17

ПЛАНСКИ ДЕО

1.Правила уређења.....	19
1.1.Подела на карактеристичне зоне и целине	19
1.2.Детаљна намена површина	
1.2.1.Биланс намене површина.....	23
1.3.Регулација, нивелација и одређивање јавних површина.....	24
1.3.1.План регулације.....	24
1.3.2.План нивелације	24
1.3.3.Одређивање површина и јавној намени са билансом.....	25
1.3.4.Попис н парцела у јавној намени	25
1.4.Правила парцелације и препарцелације	25
1.5.Трасе, коридори и капацитети јавне инфраструктуре	
1.5.1.Саобраћајна инфраструктура.....	26
1.5.2.Водна инфраструктура.....	26
1.5.3.Енергетска инфраструктура	
1.5.3.1.Електроенергетски системи.....	27
1.5.3.2.Обновљиви извори енергије.....	27
1.5.4.Телекомуникациона инфраструктура.....	28
1.6.Услови и мере заштите простора у обухвату плана	
1.6.1.Услови и мере заштите животне средине	28
1.6.2.Услови и мере заштите природних добара.....	29
1.6.3.Услови и мере заштите од елементарних непогода, несрећа и ратних дејстава.....	30
1.6.4.Услови приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим лицима	31
1.7.Мере енергетске ефикасности.....	31

2.Правила грађења

2.1.Општа правила грађења.....	32
2.2.Посебна правила грађења по урбанистичким зонама	
2.2.1.Туристичка зона.....	32
2.2.2.Викенд зона.....	36
2.2.3.Зона интерне саобраћајнице	38
2.2.4.Зона изворишта воде са заштитним појасом	38
2.2.5.Зона потока Куштиљ са заштитним појасом.....	38
2.2.6.Зона заштитног зеленила према локалитету «Кречанске јаме»	38
2.2.7.Зона пословног објекта уз пут Лежимир-Корушка «Државни пут IIА реда бр. 123”	38
2.3.Правила грађења на површинама у јавној намени	
2.3.1.Правила за изградњу мреже и објекта саобраћајне инфраструктук.....	38
2.3.2.Правила за изградњу мреже и објекта електроенергетике.....	39
2.3.3.Правила за изградњу мреже и објекта телекомуникационе Инфраструктуре.....	40
2.4.Локација за које је обавезна израда пројекта парцелације и урбанистичког Пројекта.....	40

ГРАФИЧКИ ДЕО**ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА**

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ВИКЕНД ЗОНЕ

"ЛЕЖИМИР-КУШТИЉ" К.О. ЛЕЖИМИР

ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

УВОД

У складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/2009. 81/2009.- испр, 64/2010. – одлука УС и 24/2011. и 121/2013, 43/2013 – одлука УС и 50/2013. – одлука УС и 54/2013. 98/2013- одлука УС, 132/2014 и 145/2014) члан 48, по објављивању Одлуке о изради планског документа (бр.350-153/2010-I), обрађивач плана, ЈП за послове урбанизма „Урбанизам“ Сремска Митровица израдило је НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ВИКЕНД ЗОНЕ "ЛЕЖИМИР-КУШТИЉ" К.О. ЛЕЖИМИР ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА (у даљем тексту : викенд зоне), а у свему у складу са чланом 25. Правилника о садржини, начину и поступку израде просторних и урбанистичких планова ("Сл.гласник РС", бр.64/2015.). План детаљне регулације се, сходно чл.27 Закона, доноси за изградњу објеката или насељених места у грађевинском подручју изван насељеног места.

План викенд зоне израђује се пре свега на основу исказаних потреба Града Сремска Митровица и обавезе проистекле из спровођења одредаба ППТГ Сремска Митровица ("Службени лист Града Сремска Митровица", бр.8/2015.).

У складу са принципима континуалног планирања, ДЕТАЉНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ВИКЕНД ЗОНЕ У КАТАСТАРСКОЈ ОПШТИНИ ЛЕЖИМИР из 1984. године коришћен је као документациона основа. ДУП-ом је дефинисана граница викенд зоне Лежимир, на којој је било изграђено око 260 викенд објеката и хотел, а планирано је још толико викенд објеката за изградњу и потпуно опремање викенд зоне потребном инфраструктуром.

Основни предуслов за развој туризма је поред уређења спортских терена и изградње инфраструктуре и повећање смештајних и угоститељских капацитета. Простор обухвата плана се налази на простору који је веома богата теренима за лов, планинарење, екстремне спортове као што су параглајдинг, shooting relly, mounthy bike и друго.

Реализацијом овог пројекта би се решио проблем терена за екстремне спортове, инфраструктуре, смештајних капацитета, пласман производа воћарства, виноградарства и пчеларства, прехранбених производа из сфере сточарства и наравно директно и индиректно упошљавање локалног становништва.

ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Разлог за израду овог плана је уређење дела викенд зоне у атару насеља Лежимир у површини од око 80ha.

Циљ уређења простора у обухвату плана је стварање планског основа за усклађивање постојећег стања изграђених објеката и инфраструктуре и изградњу нових објеката и нове инфраструктуре. Планом ће се створити услови и определити правила за изградњу нових објеката у функцији туризма, спорта и рекреације и омогућити легализација постојећих објеката у обухвату плана.

Циљ доношења Плана је стварање услова за решавање проблема девастације простора непосредно уз Национални парк "Фрушка гора", односно стварање планског основа за регулисање имовинско правних односа за формирање - разграничење простора дефинисано за јавне намене и стварања правног основа за прибављање земљишта за те потребе.

Истовремено, створиће се услови за :

- уређење постојећег дела викенд зоне,
- легализацију бесправно подигнутих викенд објеката,
- изградњу нових викенд објеката,
- изградњу туристичких и спортских објеката,
- изградњу нове неопходне инфраструктуре, и
- непосредне заштите природних и културних добара ("Кречанска јама", шуме и шумско земљиште Националног парка "Фрушка гора" у рубном подручју).

ПОЈМОВИ :

- **место за одмор (ризорт)** јесте део туристичког простора, туристичког места или насељеног места које представља интегрисану и функционалну целину објеката и других садржаја за смештај и боравак туриста без сталних становника, са изграђеним објектима туристичке инфраструктуре и туристичке супраструктуре;
- **туристичка дестинација** јесте одредиште туристичког путовања које својом опремљеношћу омогућава прихват и боравак туриста;
- **туристичка инфраструктура** јесу објекти за информисање, предах, снабдевање, рекреацију, едукацију и забаву туриста, и то: скијалишта, купалишта и плаже, тематски и забавни паркови, туристички информативни центри, центри за прихват туриста и посетилаца, одморишта поред путева, објекти наутничког туризма, терени за голф, тенис терени, отворени и затворени објекти спортске рекреације, мале вештачке акумулације са купалиштем, базени за купање, велнес објекти, забавно рекреативне стазе и путеви (трим стазе, стазе здравља, видиковци, панорамски путеви, бициклистичке стазе, пешачке стазе, стазе за моторне санке и слично), уређене обале река и језера, објекти за посматрање природних реткости, објекти за предах и краће задржавање туриста, објекти за авантуристичке активности и друго;
- **туристички простор** јесте јединствена и недељива географска и функционална целина природних и створених ресурса и вредности од значаја за туризам;
- **туристичко место** јесте организациона и функционална целина са формираном туристичком понудом, природним вредностима, културним добрима и другим знаменитостима значајним за туризам, комуналном, саобраћајном и туристичком инфраструктуром, као и објектима и другим садржајима за смештај и боравак туриста;
- **угоститељска делатност** јесте пружање услуга смештаја, припремање и услуживање хране, пића и напитака, као и припремање и достављање хране корисницима за потрошњу на другом месту;

- **угоститељски објекат** јесте функционално повезан, посебно уређен и опремљен простор који испуњава прописане минималне техничке и санитарно-хигијенске услове за пружање угоститељских услуга, односно за обављање угоститељске делатности;
- **сеоско туристичко домаћинство** је објекат или група објеката у којем се пружају услуге смештаја, исхране и пића који се налази у руралном (сеоском) окружењу са елементима локалног обележја и наслеђа;

I ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду плана изворишта је пре свега :

- Закон о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/2009. 81/2009.- испр, 64/2010. – одлука УС и 24/2011. и 121/2013, 43/2013– одлука УС и 50/2013.– одлука УС и 54/2013. 98/2013- одлука УС, 132/2014 и 145/2014)
- Правилника о садржини, начину и поступку израде просторних и урбанистичких планова ("Сл.гласник РС", бр.64/2015.),
- Закон о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 - одлука УС и 14/2016) којим се уређује интегрални систем заштите животне средине којим се обезбеђује остваривање права човека на живот и развој у здравој животној средини и уравнотежен однос привредног развоја и животне средине у Републици Србији. Систем заштите животне средине чине мере, услови и инструменти за:

1) одрживо управљање, очување природне равнотеже, целовитости, разноврсности и квалитета природних вредности и услова за опстанак свих живих бића;

2) спречавање, контролу, смањивање и санацију свих облика загађивања животне средине.

Одрживо управљање природним вредностима и заштита животне средине остварују се у складу са овим законом и посебним законом.

- Одлуке о изради планског документа (бр.350-153/2010-I),
- Решење да се за ПДР дела викенд зоне "ЛЕЖИМИР-КУШТИЉ"К.О. Лежимир Град Сремска Митровица не израђује стретешка процена утицаја плана на животну средину (бр. 501-91/2010-VI од 23.07.2010.
- **Закон о туризму** ("Сл.гласник РС"бр. 36/2009, 88/2010. 99/2011-др. Закон, 93/2012 и 84/2015.) - Овим законом уређују се: услови и начин планирања и развоја туризма. Уређење односа у области туризма заснива се, између осталих на начелу одрживог развоја туризма као усклађеног система техничко-технолошких, економских и друштвених активности, који се заснива на економском развоју, очувању природних и културних добара, очувању и развоју локалне заједнице и планирања и остваривања политике развоја

туризма у складу са Стратегијом развоја туризма. У просторним и урбанистичким плановима који се односе на подручја која су проглашена за туристички простор утврдиће се услови за изградњу објекта туристичке инфраструктуре, а у месту за одмор у оквиру туристичког простора и услови за изградњу објекта туристичке супраструктуре. Услове из чл.13. става 2. овог члана одређује министарство на захтев органа надлежног за припрему и доношење просторног односно урбанистичког плана.

Плански основ за израду плана је Просторни план Територије Града Сремска Митровица ("Сл.лист града Сремска Митровица", бр.8/2015.).

Просторни план је у складу са Законом преузео све одредбе ПППН НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА ФРУШКА ГОРА.

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

Граница планског подручја обухвата простор од око 80,0 ха.

Граница грађевинског подручја викенд зоне Лежимер – Куштиљ полази из југозападне тачке парцеле бр. 1132, на државном путу другог реда бр. 116 Лежимер – Корушка, а затим парти државни пут – парц- бр.5295 све до границе Националног парка Грушка гора, односно северозападне тачке парцеле бр. 560, односно до тачке 2.Из тачке 2. граница прати границу НП, односно јужном страном парцеле бр. 443, 444, парти западну страну парцеле – пут (до извора Куштиљ) бр. 445 и наставља границом парцеле бр. 457 до тачке 3.Из тачке 3. граница под правим углом сече пут 5308 и обилази парцелу бр. 461 до некатегорисаног пута 460. Граница прати северну страну пута до тачке 4.Тачка 4 се налази у јужној тачци пареле бр. 1078. Из ње граница под правим углом сече некатегорисани пут 5309, његовом западном страном иде на север, сече парцелу бр. 1079 под правим углом и долази у југозападну тачку парцеле бр. 1089. Граница прати источне стране парцела бр. 1089 и 1088 њеном северно страном долази до парцеле бр.956 и њеном северном страном и северном страном парцеле бр. 957 долази до потока и тачке 5.Из тачке 5 граница сече поток те наставља десном обалом потока да меандрира до тачке 6.Из тачке 6 у јужној тачци парцеле бр. 1133 граница напушта обалу потока и границом парцеле бр. 1133 и 1132 долази у тачку 1 затварајући границу грађевинског подручја викенд зоне Лежимер – Куштиљ.

Због обимности садржаја попис катастарских парцела дат је у документационој основи.

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Плана је Просторни план Територије Града Сремска Митровица ("Сл.лист града Сремска Митровица", бр.8/2015.).

Просторним планом Територије Града Сремска Митровица ("Сл.лист града Сремска Митровица", бр.8/2015.) планирано је да се планови са детаљном урбанистичком разрадом израђују за све викенд зоне дефинисане планираном наменом простора, односно за зоне у којима се групишу комплекси компатибилних намена на пољопривредном земљишту. Просторним планом дате су стратешке смернице развоја територије Града Сремска Митровица са основним начелом одрживог развоја.

Уређење и изградња на грађевинском земљишту вршиће се на основу одговарајуће урбанистичке документације, планова генералне и детаљне регулације (постојећих и израда нових планова).

Изван грађевинских подручја насеља могу се градити објекти намењени примарној пољопривредној производњи и преради примарних пољопривредних производа, објекти локационо везани за сировинску основу, као и други привредни капацитети, **објекти намењени туризму, угоститељству и рекреацији, викенд објекти у зонама планираним за њихову изградњу** и мреже и објекти инфраструктуре. Могу се градити објекти или комплекси у функцији туризма (излетнички, ловни, здравствено-рехабилитациони), спорта и рекреације (спортови на води, стрелишта, јахалишта, хиподроми, голф терени и др.) и образовања и културе (школе у природи, паркови скулптуре, уметничке колоније, летње позорнице, амфитеатри и сл.) на планираним локацијама.

Викенд зоне ће се уређивати и градити на основу одговарајуће урбанистичке документације. Препоручује се да се кроз израду одговарајуће урбанистичке документације за викенд зоне, изнађу решења за уклапање свих изграђених објеката у целину зоне.

Простори туристичких садржаја, спорта и рекреације, образовања и културе градиће се на основу одговарајућег урбанистичког плана уз добијене сагласности надлежних органа и служби за заштиту природе, споменика, водопривреде, енергетике и др.

За мање капацитете, као и појединачне објекте на парцелама које имају директан приступ на јавни пут, може се издати и локацијска дозвола.

У складу са овим Планом, могу се градити објекти или комплекси у функцији туризма (излетнички, ловни, здравствено-рехабилитациони и др.), спорта и рекреације (спортови на води, стрелишта, јахалишта, хиподроми, голф терени и др.) и образовања и културе (школе у природи, паркови скулптуре, уметничке колоније, летње позорнице, амфитеатри и сл.), на планираним локацијама, као и радним зонама у атару (нарочито у заштитној зони СРП "ЗАСАВИЦА"). За ове комплексе потребна је израда одговарајућег урбанистичког плана уз добијене сагласности надлежних органа и служби за заштиту природе, споменика, водопривреде, енергетике и др.. За мање капацитете, као и појединачне објекте на парцелама које имају директан приступ на јавни пут, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

је у складу са планом. Развојем оваквог концепта, у складу са заштитом животне средине потиче се инвентивност у процесу планског развоја подручја.

Просторним планом дате су и мере заштите просторних целина од значаја за очување биолошке разноврсности. Простор обухвата овог плана, се налази у режиму заштите Националног парка Фрушка гора, у режиму заштите III степена дозвољене контролисане активности и ограничена коришћење са традиционалним привредним делатности (воћарство, виноградарство, производња здраве хране) и изградња туристичких објеката у складу са функцијама Националног парка.

Смерницама за спровођење ПП планирана је обавезна израда плана детаљне регулације ван грађевинског подручја насеља за викенд зоне (како за планиране, тако и за постојеће где се мења регулација) као и нове туристичке локалитете.

4.ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

Простор обухвата плана налази се на крајњем северу територије Града Сремска Митровица, односно у северозападном делу атара насеља Лежимир. Државним путем IIа реда број 123 који тангира простор обухвата плана са западне стране простор обухвата Плана је повезан са Сремском Митровицом на југу и преко гребена Фрушке горе са Новим Садом на северу. Овај пут повезује реку Саву и реку Дунав. Најближе насеље простору обухвата Плана је насеље Лежимир на југу, око 1,5км. Простор обухвата плана је источни део постојеће викенд зоне "Лежимир".

На простору обухвата плана, укупне површине око 80ха, и ако је дефинисано као викенд зона, земљиште се у највећој мери користи као неизграђено земљиште. Земљиште се користи за пољопривредне површине, воћњаке, шумарке. Тек мали део је приведен намени – викенд зона и туристичко-рекреативни комплекси, око 5ха. Реализација претходног плана (ДУП) је минорно реализована.

На простору обухвата плана изграђен је хотел са припадајућом инфраструктуром и спортским теренима као објекат јавне намене. До постојећег хотела изграђена је приступна саобраћајница која овај простор повезује са постојећим путем Лежимир – Корушка (Сремска Митровица – Нови Сад).

Укупан простор испресецан је ленијама које омогућавају повезаност постојећих објеката са постојећим путем.

У простору обухвата налази се и резервоари за воду за снабдевање насеља Лежимир и резервоар за викенд насеље.

Једина изграђена саобраћајница је приступна саобраћајница ка хотелу са паркингом, који је у крајње девастираном стању – готово не постоји коловозни застор.

Осталу мрежу саобраћајних комуникација унутар простора обухвата чине некатегорисани путеви. Од значајнијих ленија – атарских путева су леније 5308 која се протеже од пута Лежимир-Корушка готово паралелно са границом НП а онда се спушта уз потес Кречанске јаме. На ту ленију се наслања пут 460 који обилази са северне стране напуштени површински коп кречњака Кречанске јаме који је део НП и заштићено природно добро (ван обухвата плана).

Некатегорисним путем бр. 460 се долази до некатегорисног пута бр. 5309. Овај пут пресеца простор обухвата плана на источни и западни део и у свом северном делу се укључује на некатегорисни пут бр. 5308. Ова два некатегорисна пута су значајан потенцијал за саобраћајну комуникацију унутар простора обухвата плана.

Некатегорисани пут бр.1038 се улива на некатегорисни пут бр. 5309 и омогућава својим правцем пружања улазак унутар простора западног дела викенд зоне.

На парцели бр. 557 уз пут Лежимир-Корушка и приступни пут хотелу, налазе се објекти за водоснабдевање насеља, викенд зоне и хотела.

Постојећа мрежа инфраструктуре је у потпуности девастирана. Преостали су стубови надземне НН мреже, јавне расвете, мрежа водовода и то само у делу око постојећег хотела. Остали делови простора нису опремљени инфраструктуром.

За потребе снабдевања овог простора питком и техничком водом нема довољних капацитета у постојећим објектима (резервоар од 60м³ који се пуни са извора Куштиљ издашности 1,5л/секунди).

У простору обухвата плана постоји прикључни далековод ДВ 20кВ, трафостаница и нисконапонски кабл до постојећег хотела. Сви постојећи објекти су ван функције и девастирани.

4.1. Природне карактеристике простора

Основна карактеристика простора у обухвату плана је рељеф, који својим карактеристикама – експонираношћу терена ка југу, даје атрактивност простору. Отворени видик ка југу са атрактивним погледом преко побрђа ка сремској равници и повољна осунчаност терена је највећи потенцијал простора.

Надморска висина у летњем периоду даје карактер благог лета са сталним струјањем ваздуха. У зимском периоду климатски елементи се, и ако благо, разликују од простора равнице (града са највећим кориснигом посматранаог простора). Простор у обухвату плана је историјски гледано, основно излетиште грађана Сремске Митровице.

Обухват плана је на северу ограничен границом Националног парка "Фрушка гора", односно налази се у трећем степену режима заштите НП. У овој рубној зони су (ван обухвата плана) постојеће шуме националног парка. Границе обухвата плана су са северне, источне и јужне стране уствари и границе националног парка.

Са истока и југа простор обухвата је окружен пољопривредним земљиштем и локалитетом "Крчанске јаме" који је под заштитом као природно добро (ван обухвата плана).

Простор обухвата плана пресеца поток Куштиљ. Увидом у регистар заштићених природних добара, утврђено је да се долина потока Куштиљ налази у саставу предложене националне еколошке мреже.

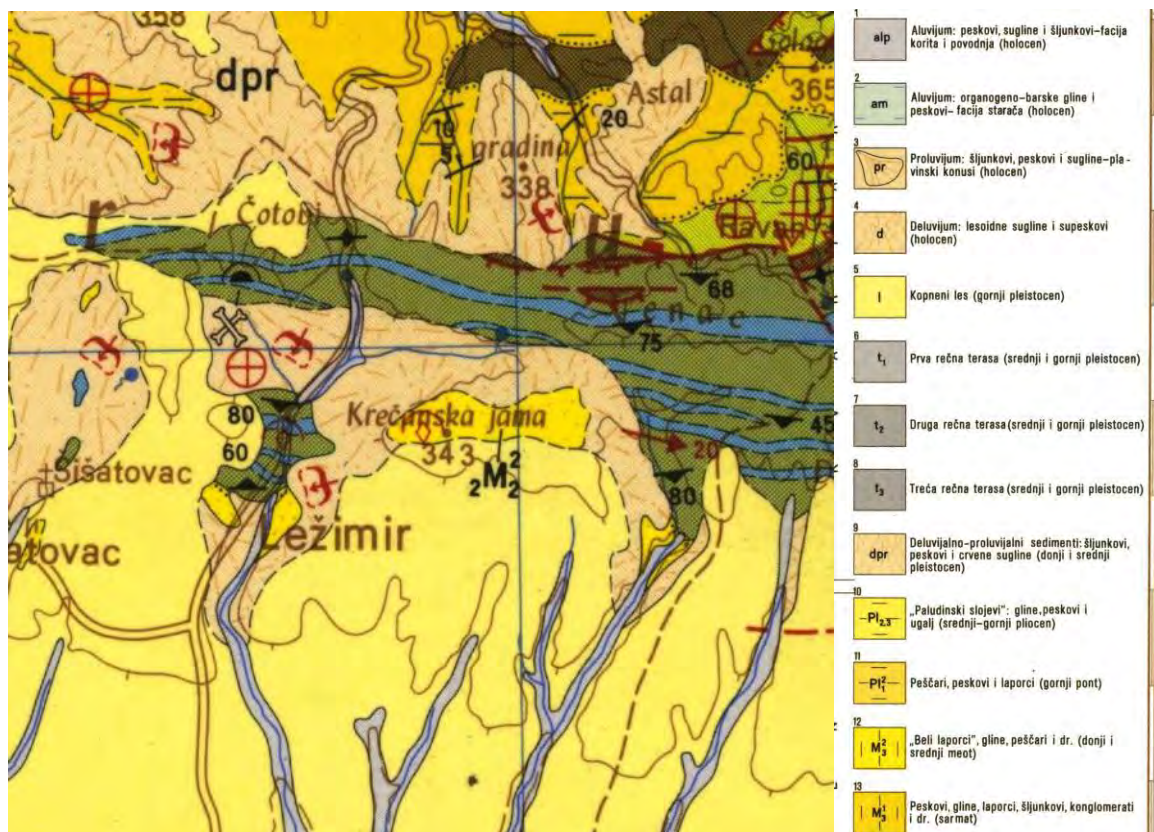
4.1.1. Геоморфолошке и геолошке карактеристике

Рељеф простор обухвата плана је благо заталасан што му даје типичан брдски карактер. Простор у обухвату плана је динамичан са нагибима од севера и од југа ка централном делу обухвата и потоку Куштиљ.

У северном делу обухвата плана надморска висина је 279м (око постојећег хотела), а у долини потока је око 236м.

У геолошком смислу на простору обухвата плана се налази делувијум – лесоидне суглине и супескови. Делувијално-пролувијални седименти настали су деловањем повремених речних токова (бујице), који су наносили материјал са Фрушке горе у виду плавинских лепеза. Одликује их хетерогеност материјала, који чине шљунак, песак, супескови и суглине.

Ове формације указују на богатство у водоносним слојевима на већим дубинама.



4.1.1.1. Микрорељеф

Простор у обухвату Плана у морфолошком смислу представља 80,0ha побрђа јужне стране Фрушке горе (пад терена генерално иде од севера према југу), на 1,5km северно од насеља Лежимир, уз сам пут Лежимир – Корушка, са жбунастим растињем и травом, понеком обрађеном површином баштенског типа и неколико воћњака и кућа за одмор. Предметни простор је дужине 1500m од запада према истоку. Ширина појаса у правцу север – југ је око 540m. Обухват плана представља "прострни џеп" који је са три стране обухваћен границом Националног парка (север – исток – југ), а густе шумске засад почиње од саме границе плана широко на север. Микрорељефом овог простора доминира дубодолина потока Куштиљ који у дужини од око 1500m правцем исток – запад – југозапад дели простор на северни и јужни део. Висински, поток је најнижа тачка овог простора и налази се на висини од око 300mНВ на крајњем истоку и терен пада до 220mНВ на крајњем западу - југозападу у границама плана.

Траса основне комуникације - некатегорисаног пута, правца запад – исток, укупне дужине од око 1400m је релативно равна на коти од око 260mНВ и лоцирана је по средини обухвата плана. Спој овог пута са путем Лежимир – Корушка налази се на

крајњем западу обухвата плана на 240мНВ и од виталног је значаја за ову туристичко - ререативну викенд зону са кућама за одмор и пределима воћњака.

Од споја са главним државним путем, прикључни (споредни) пут се пење до висине од 260мНВ, где се према северу - узбрдо одваја крак који води до платоа бившег објекта хотела са бунгаловима на коти од око 275мНВ, површине од око 2500м². Главна траса пута иде на југ и скреће на запад дуж целог простора плана са уједначеним висинском котама 258мНВ – 265мНВ – 270,0мНВ, а на дужини од око 1100м.

Северна граница простора је оивичена шумом Националног парка Фрушка гора и има надморску висину од 280м на западу која расте до 310мНВ на истоку и даље уз границу на југоисток до висине од 315-325мНВ, све на дужини од око 2000м.

На југу овог простора, али изван обухвата плана, лоцирано је узвишење - брдо од кречњачког материјала са највишом котом на око 340мНВ и видљиви су трагови експлатације креча - "Кречњачке јаме". Конфигурација терена брда на висини од 325мНВ се наставља на терен на југоисточној граници обухвата са падом терена према потоку Куштиљ, на растојању од око 300м.

Средишњи простор обухвата плана јужно од потока, у свом западном делу (до интерне стазе) површине око 20,0ха је земљиште доброг бонитета, делом с оформљеним воћњацима и у паду од 275мНВ (граница) до коридора потока на дужини од око 2000м (запад 220мНВ – 240мНВ – 265мНВ исток). Средишњи и источни део простора обухвата плана подразумева површину од око 28,0ха, нешто лошијег бонитета, са местимично формираним воћњацима, баштама и неколико (7) подигнутих кућа за одмор. Овај простор има пад са југа и истока од кота 310мНВ према котлини потока 265мНВ – 275мНВ на дужини од око 350м.

4.1.1.2.Геологија и геоморфологија

У геоморфолошком погледу простор се налази на сремској лесној тераси.

У геолошком погледу терен је састављен од квартарних творевина, седимената, релативно мале дебљине. Минеролошки састав терасног леса, због блиске подземне воде, подсећа на глину. Испод леса се јављају супескови и суглине.

У најстаријим седиментима тријаске старости, представљене кречњацима, доломитима, конгломератима, пешчарима, глинцима и лапорцима, формиране су издани у водоносним срединама пукотинско-карстне порозности. На површини терена формиран су извори мале издашности, а у дубљим деловима терена акумулације подземних вода.

4.1.1.3.Сеизмика

Према карти макросеизмичке рејонизације издате од стране Сеизмолошког завода Србије у Београду 1987. године за повратни период од 100 и 200 година, подручје обухваћено планом се налази у зони од 7° MCS.

4.1.1.4.Педологија

На простору обухвата плана је заступљен је чернозем карбонатни (мицеларни) на лесној тераси. На основу својих морфолошких, метаболичких, хемијских и водно-физичких особина, ово земљиште је највеће производне вредности и даје уједначене приносе уколико има довољно влаге у вегетационом периоду.

За планиране промене у простору педолошки типови одговарају за отребизградње и уређења слободних површина.

4.1.2.Метереолошке карактеристике

4.1.2.1.Клима

Клима је умерено – континентална са микролокацијским карактеристикама планинског простора.

Прелазна годишња доба одликују се променљивошћу времена. Јесен је топлија од пролећа. Лета су стабилна, са повременим краћим пљусковитим падавинама локалног карактера. Зиме су хладне са снежним падавинама.

Основне климатке карактеристике указују на повољност концепта развоја планског подручја за развој туристичких, спортскорекретаивних и сличних активности у простору.

4.1.2.2.Температура ваздуха

Средња годишња температура ваздуха је 10,8°C. Најхладнији месец је јануар а најтоплији месец је јул. Годишња амплитуда температуре ваздуха износи 21,6°C, што клими овог подручја и даје континентално обележје.

ГОДИШЊЕ ДОБА	МЕСЕЦ У ГОДИНИ	T(°C)
ЗИМА	децембар - фебруар	0,4
ПРОЛЕЋЕ	март - мај	11,1
ЛЕТО	јун - август	20,7
ЈЕСЕН	септембар - новембар	11,5
ВЕГЕТАЦИОНИ ПЕРИОД	април - септембар	17,8

Табела 1 – Температури ваздуха

Екстремне температуре зими могу достићи -25°C. Минималне температуре испод 0°C просечно су заступљене 84 дана годишње. Период у ком је потребно грејање стана је 187 дана (октобар - април). Први мраз јавља се у октобру (од 16.10.), а последњи у априлу (до 16.04.). Трајање мразног периода је од 150 до 200 дана. У вегетационом периоду мраз се јавља просечно 1,3 дана годишње.

Екстремне температуре лети могу достићи 38°C. Учесталост топлих и јако топлих дана је 96 дана годишње, а у вегетационом периоду 92 дана.

4.1.2.3.Влажност ваздуха

Годишњи ток релативне влажности ваздуха је у обрнутом односу са температурним током. Средња вредност је 76%. Просечно осећање хладноће је од децембра до марта, веома свеже у новембру, свеже од априла до октобра и пријатно од марта до септембра.

4.1.2.4.Облачност

Прекривеност неба облацима, у просеку, нема велику вредност 57%, те ублажава дневна колебања температуре. Највећа је зими, у децембру, а најмања лети, у августу. У вегетационом периоду износи 48%. Мали је број облачних дана у периоду сазревања (јули - септембар). Број ведрих дана је 61. Просечан број облачних дана је 106.

4.1.2.5.Осунчање

Средња годишња осунчаност (инсолација) износи 2024 часа или 41% од могуће. Најсунчанији месец је јули са 289 часова, а најкраће просечно осунчање показује децембар са 52 часа односно 21% од укупне суме годишње осунчаности.

У вегетационом периоду сума осунчања је 1459 часова, што чини 70% од укупног годишњег осунчања. Осунчаност терена је потенцијал простора. У летњем периоду осунчаност траје од раних јутарњих сати до касновечерњих сати, нарочито на простору планираном за туристичке сдржаје.

(Подаци се односе на осунчаност хоризонталне површине, док вертикалне површине, пример - зидови, имају различито осунчање у зависности од експозиције - оријентације према страни света).

4.1.2.6.Падавине

Падавински (плувиометријски) режим Сремске Митровице има обележје средње-европског (подунавског) режима расподеле падавина. Карактеристична је неравномерна расподела падавина по месецима и појава летњих непогода и пљускова, просечно 39 дана годишње. Висина падавина у вегетационом периоду износи 341mm, што се сматра релативно повољним. Забележени годишњи екстреми су од 395 mm (1961. год.) до 1006 mm (1954. год.).

Град се јавља 2 дана годишње у распону од априла до августа.

Снежне падавине се јављају од 30. септембра до 20. децембра и трају од 28. фебруара до 20. марта. Период са снежним покривачем траје просечно 42 дана са колебањем од 20 до 80 дана. Максимална констатована висина снежног покривача је 78 cm. Код појаве максималног снежног покривача и дужине периода са снегом могуће је планирати и стазе за зимске спортове.

Магла се јавља у току целе године, просечно 35 дана, са највећом учесталošћу у децембру, просечно 8 дана.

4.1.2.7.Ветар

Најизразитији ветар овог подручја је источни, заступљен са 243 ‰, који истовремено има и највећу средњу годишњу брзину 3,42 m/s. Најмању учесталост има јужни

ветар са свега 21 % у годишњој расподели. Око 40 дана годишње дува јак ветар од најмање 12,3 m/s односно 44,3 km/h. Појава благих ветрова у летњем периоду даје добар потенцијал простору за ублажавање летњих жега у граду.

4.1.3. Хидрологија и хидрогеологија

Хидрографију ширег подучја чини река Сава и река Дунав. Хидрографију ужег подручја-простора обухвата плана чини поток Куштиљ који се слива са јужне падине Фрушке горе. Подземне воде нису високе.

Простор обухтава се у хидролошком погледу налази на алувијалној тераси реке Саве и Дунава и под директним је њиховим утицајем. Потхрањивање издани у време максималних водостаја се налази испод нивоа реке. Хидрауличка веза између нивоа воде површинских токова и нивоа подземних вода је веома изражена. Максимални водостаји на реци се јављају у пролеће (април–мај) и у јесен (новембар – децембар). Минимални водостај је у лето (јули и август) и у зиму (јануар-фебруар).

4.2. Природне и створене вредности у подручју плана

4.2.1. Постојећа намена површина

На простору обухвата плана, укупне површине 80ha, и ако је дефинисано као викенд зона, земљиште се у највећој мери користи као неизграђено земљиште. Земљиште се користи за пољопривредне површине, воћњаке, шумарке. Тек мали део је приведен намени – викенд зона и туристичко-рекреативни комплекси, око 5ha. Реализација претходног плана (ДУП) је минорно реализована.

На простору обухвата плана изграђен је хотел са припадајућом инфраструктуром и спортским теренима као објекат јавне намене. До постојећег хотела изграђена је приступна саобраћајница која овај простор повезује са постојећим путем Лежмир – Корушка. Један мали део простора искоришћен је за изградњу скромних викенд објеката.



Хотел је некада био чувен по кулинарским специјалитетима, предивној околини подесној за шетњу и бављење спортом у свим годишњим добрима и доступан целом региону и шире. Хотел је био омиљено место за војвођане и београђане.

Укупан простор испресецан је ленијама које омогућавају повезаност постојећих објеката са постојећим путем.

У простору обухвата на парцели бр. 557 уз пут Лежмир-Корушка и приступни пут хотелу налазе се и резервоар за воду за снабдевање насеља Лежмир и резервоар за викенд насеље.

4.2.2. Постојеће стање инфраструктуре

Једина изграђена саобраћајница је приступна саобраћајница ка хотелу са паркингом, који је у крајње девастираном стању – готово не постоји коловозни застор. Осталу мрежу саобраћајних комуникација унутар простора обухвата чине некатегорисани путеви. Од значајнијих некатегорисаних путева (ленија – атарских путева) су парцела-пут 5308 која се протеже од пута Лежимир-Корушка, готово паралелно са границом НП, а онда се спушта уз потес Кречанске јаме. На тај пут се наслања пут-парцела 460 који обилази са северне стране напуштени површински коп кречњака Кречанске јаме који је део НП (налазиште фосила).

Некатегорисним путем-парцела 460 се долази до некатегорисног пута-парцела 5309. Овај пут пресеца простор обухвата плана на источни и западни део и у свом северном делу се укључује на некатегорисни пут - парцела 5308. Ова два некатегорисна пута су значајан потенцијал за саобраћајну комуникацију унутар простора обухвата плана. Некатегорисани пут – парцела 1038 се улива на некатегорисни пут – парцела 5309 и омогућава својим правцем пружања улазак унутар простора западног дела викенд зоне.

Постојећа мрежа инфраструктуре је у потпуности девастирана. Преостали су стубови надземне НН мреже, јавне расвете, мрежа водовода и то само у делу око постојећег хотела. Остали делови простора (викенд зона) нису опремљени инфраструктуром.

За потребе снабдевања овог простора питком и техничком водом нема довољних капацитета у постојећим објектима (резервоар од 60м³ који се пуни са извора Куштиљ издашности 1,5л/секунди).

У простору обухвата плана постоји прикључни далековод ДВ 20кВ, трафостаница и нисконапонски кабл до постојећег хотела. Сви постојећи објекти су ван функције и девастирани.

Јавно зеленило на простору обухвата не постоји. Остало зеленило представљено је ретким шумарцима и пашњацима, али и уређеним воћњацима.

У обухвату Плана не постоји организовано зеленило. Од спортских садржаја постоји универзални спортски терен (девастиран). У границама обухвата постоји вегетација различитог карактера воћњаци, пашњаци, ливаде, оранице и шумарци. Постоји зеленило према приступним саобраћајницама и предбаштама постојећих објеката за привремено и повремено становање и одмор. На теренима који су неповољни за изградњу и пољопривредну производњу, због великог нагиба терена и у депресијама, које су угрожене атмосферским и подземним водама, задржале су се типиче ливадске састојине, различитог квалитета. Око потока постоје ливадска станишта типична за влажна земљишта.

4.2.3. Евидентирана и заштићена културна добра

Предметно подручје се налази у заштитној зони Националног парка "Фрушка гора" заштићеног Законом о националним парковима, а прва заштита на основу Указа о проглашењу НП, у ком је Просторном планом подручја посебне намене (ПППНП) Фрушке горе до 2022.год. утврђен тростепени режим заштите са заштитном зоном.

Ово планско подручје налази се у долини потока Куштиљ, који је одређен као еколошки коридор у саставу предложене националне еколошке мреже.

Са северне и источне стране долину окружују границе Националног парка. Са северне стране у непосредном је контакту са шумом Националног парка у којој је одређен режим првог степена заштите, назначен као локалитет Лежимир - станиште значајне групе заштићених врста инсеката, соликих мува. Са источне стране простор је у контакту са граничним појасом локалитета Кречанске јаме за кога је одређен режим другог степена заштите, као станиште заштићених врста птица.

II ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Укупна површина простора обухвата плана је око 80ha. Активирање простора у туристичко-рекреативне сврхе умногоме ће допринети афирмисању брдско-планинског дела територије Града Сремска Митровица и допринети афирмацији туристичке понуде града. Изградња објеката са смештајним капацитетима и допунском понудом викенд боравка на побрђу Фрушке горе, а надамак, пре свега града Сремска Митровица, али и насеља из региона - Новог Сада, Руме, Пећинаца, Шида, Бачке Планке, али и Шапца и Београда.

Урбани репери и жижне тачке код изградње објеката треба да буду видљиви али истовремено и непренаглашени како не би конкурисали пејсажу. Уређење пејсажа на простору обухвата плана мора да се усклади по типу и врсти аутохтоном окружењу.

Специфичност терена даје могућности грађења објеката са архитектонским решењима која ће сама по себи бити тема интересовања јавности.

На овом простору, у зонама са туристичком наменом могуће је изградити више објеката: хотел, мотел, планинарски дом, планинарско или туристичко насеље са бунгаловима, еко-камп, а све са пратећим спортско-рекреативним садржајима.

Уређење простора обухвата плана је планирано као формирање јединствених комплекса са туристичком наменом, рекреативном наменом и синергијском везом простора под специјалним режимом заштите – Националним парком.

Организација простора и изградња објеката намењених туризму и рекреацији одвијаће се уз обезбеђење услова за реализацију принципа одрживог развоја овог подручја. Ово подразумева планирано, умерено и ограничено коришћење укупних ресурса подручја, уз формирање атрактивног и туристичким потребама примереног туристичког производа.

Приликом уређења простора у обухвату плана мора се водити рачуна о положају свих објекта, а нарочито централних са туристичком наменом, који опредељују просторну композицију. Сви ти објекти морају се укомпоновати у пејсаж и лоцирати на ивици шуме или пропланка. Њима треба да почне или да се завршава слободни простор уоквирен високом вегетацијом. Морају бити обликовани на савремени начин, хоризонтално положени на терену и са малом спратношћу. У моделовању спољних облика користити пропорције

1.1. Подела на карактеристичне зоне и целине

Простор обухвата Плана дели се на седам функционалних целина (зона):

- **Туристичка зона** за изградњу хотела и пратећих садржаја, планинарског дома са садржајима, угоститељских објеката и **спорт и рекреација** са пратећим објектима – евентуално базен, ски стаза, стаза за санкање, стазе за шетњу, вожњу планинског бицикла и сл.
- **Викенд зона** за изградњу викенд објеката са основном наменом и са делатностима у воћарству, виноградарству и пчеларству.
- **Зона интерне саобраћајнице**, за изградњу саобраћајнице

- Зона потока Куштиљ са заштитним појасом
- Зона изворишта са заштитним појасом
- Зона заштитног зеленила
- Зона пословног објекта

ТУРИСТИЧКА ЗОНА - предвиђена је за изградњу туристичко-угоститељских и спортско – рекреативних садржаја. У северном делу туристичке зоне (северно од сервисне саобраћајнице), планирани су туристички и спортско-рекреативни комплекси са компатибилним, пратећим садржајима. Објекат намењен туризму треба интегрисати са природним окружењем. Минималан проценат озелењавања на парцели одређује се за сваки појединачан случај у складу са условима заштите и законским прописима за земљиште на коме се објекат гради. Јужно од сервисне саобраћајнице није дозвољена изградња објекта, дозвољени садржаји су отворени спортски терени, пешачке стазе, трим стазе, уређене зелене површине и парковске површине, игралишта за децу, места за излете и сл. компатибилни садржаји. За ову зону (северни и јужни део) неопходна је израда урбанистичког пројекта са циљем урбанистичко-архитектонске разраде локације.

ВИКЕНД ЗОНА – планирана за изградњу викенд објекта (кућица за одмор) основне намене и са делатностима у воћарству, виноградарству, пчеларству и сличним компатибилним делатностима. Уређење и изградња у овој зони вршиће се на основу услова датих у овом плану, у правилима грађења по зонама. Викенд становање представља функцију повременог боравка непољопривредног становништва у циљу одмора и боравка на Фрушкој гори, па ова функција, поред стамбеног, има и туристички карактер. Викенд становање је по правилу породичног карактера и приватног власништва. Уређење простора око викендица је индивидуално и има претежно заштитни и декоративан карактер.

ЗОНА ИНТЕРНЕ (СЕРВИСНЕ) САОБРАЋАЈНИЦЕ – планирана је за изградњу саобраћајнице која треба да опслужује будући туристичко-спортско-рекреативни комплекс. Планирана саобраћајница биће повезана и са постојећим некатегорисаним путевима са којима ће чинити земљиште у јавној намени. Зеленило уз путни појас у зони обухвата оивичити густим засадом група дрвећа и шиба у виду заштитног појаса. Од врста дрвећа предвиђена су она која могу најбоље успевати, укупити се у шумске просторе Националног парка и која ће по својим естетским и функционалним особинама најбоље одговарати условима средине.

ЗОНА ПОТОКА КУШТИЉ СА ЗАШТИТНИМ ПОЈАСОМ – поток Куштиљ и простор око потока одфређен је као еколошки коридор у саставу предложене националне еколошке мреже. Овај простор ће се уредити у свему према условима Завода за заштиту природе, који гласе:

- Очувати ливадска станишта у завршном делу дубодолине потока. На овом делу планирати трасирање само шетних стаза;
- На простору еколошког коридора забрањена је промена намене површина под природном и полуприродном вегетацијом;

- Забрањена је промена морфологије терена природног еколошког коридора. Еколошки коридор мора очувати природолике обале чији нагиб не може бити већи од 45°.

За очување еколошког коридора од локалног значаја који пролази кроз зоне становања, односно викенд зоне, у облику уређене зелене површине:

- Ограничавају се радови на изградњи и поплочавању обале коридора. Условe за ове активности прибавити од Покрајинског завода за заштиту природе;
- обалу потока визуелно одвојити од простора људских активности зеленилом висине 1-3 m где год је то могуће;
- Заштити појас потока у ширини од 2-8 m (заштитна зона водотока) треба да има травну вегетацију која се одржава редовним кошењем и која не може бити зесенчена дрворедом. Забрањено је узурпирати заштитни појас преоравањем, изградњом објеката и сл., а пољозаштитни појас око водотока може да се формира само ван травног простора обале локалног еколошког коридора;
- Одстранити све самоникле јединке инвазивних врста. Забрањено је користити инвазивне врсте за озелењавање еколошких коридора и просторе унутар зоне директног утицаја на еколошки коридор, односно станишта природних реткости.

Приликом уређења еколошког коридора:

- Минимална удаљеност планираних нових објеката од водотока треба да буде 20 m у зонама становања (викенд зона);
- Ограничити изградњу саобраћајница у правцу граница Националног парка (само шетне стазе). Реконструисати постојећи локални пут који повезује викенд зону са насељем Лежимир;
- Саобраћајница уобухвату Плана треба да прелази преко коридора у облику мостова испод којих су обезбеђени пролази за животиње. Приликом изградње нових, односно обнављања старих мостова, неопходно је обезбедити прелазе за ситне копнене животиње са обе стране водотока који одговарају потребама већине законом заштићених животињских врста. Условe за пролазе за животиње тражити од овог Завода;
- У планирању осветљења избегавати директно осветљење обале водотока, применити одговарајућа техничка решења у складу са еколошком функцијом локације (тип и усмереност светлосних извора, минимално осветљење у складу са потребама јавних површина);
- Тражити условe Завода за изградњу планске и пројектне документације за изградњу објекта (спортско-рекреативни садржаји) на обали коридора. Предвидети техничка решења која омогућавају кретање животиња уз обалу;
- Забрањено је одлагање отпада и свих врста опасних материја у коридор. Водотоци и канали који представљају еколошке коридоре не могу да служе као пријемници непречишћених или делимично пречишћених отпадних вода;
- Обезбедити отвореност водотока по целој дужини;
- Обезбедити нормалан проток воде кроз насеље и програм одржавања еколошких карактеристика коридора уколико се за то укаже потреба, уз посебне условe овог Завода (нпр. измуљивање локалних еколошких прихватљив начин).

Порок Куштиљ представља природну границу излетишта. На интересантним местима дуж потока могу се поставити надстрешнице, клупе, столови и мала проширења за задржавање и одмор излетника. Иако преко лета поток има мале количине воде, може бити интересантан због различите вегетације, наизменичних група дрвећа и ливада.

ЗОНА ИЗВОРИШТА СА ЗАШТИТНИМ ПОЈАСОМ – у овој зони изграђени су објекти водоснабдевања насеља Лежимир, резервоари и црпна станица. Према прописима око објекта водоснабдевања дефинисана је зона уже санитарне заштите од 3,0м око објекта. Цела зона представља зону шире заштите, те није дозвољена градња објекта који нису у функцији водоснабдевања. Ова зона има постојеће зеленило које треба одржавати и попуњавати аутохтоним врстама биљака.

ЗОНА ЗАШТИТНОГ ЗЕЛЕНИЛА – ова зона са јужне стране је у контакту са граничним појасом локалитета Кречанске јаме за кога је одређен режим II степена заштите.

У ободним, завршним деловима долине, према шуми Националног парка са режимом I степена заштите у граничном појасу и Кречанским јамама са режимом II степена заштите, планирати подизање винограда и воћњака.

У зони заштитног зеленила није предвиђена изградња објекта већ само организација шетних стаза, шумских путева, места за окупљање, спортске активности и сл.

Код подизања заштитног зеленила важе следећи услови: код вишенаменог коришћења избор врста и начин садње прилагодити примарној намени (заштитни појасеви, заштитне шуме и сл.) у зависности од величине простора дозвољена је изградња садржаја : садња, провлачење бициклистичких и пешачких стаза, подизање места за одмор, надстрешница.

ЗОНА ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА – у овој зони смештени су пословни објекти шумског газдинства. Дозвољене интервенције су адаптација, санација и инвестиционо и текуће одржавање постојећих објекта, евентуално реконструкција, али у оквирима постојећих габарита. Обавезно одржавање простора око објекта За уређење оне зоне користити аутохтоно растине које има декоративну и заштитну функцију на сваком трећем паркингу месту оставити отворе за садњу двећа са широком крошњом.

КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ	Површина ha	Површина %
Туристичка зона	13-03-00	16
Викенд зона	48-06-00	60
Зона интерне саобраћајнице	01-83-00	2
ЗЕМЉИШТЕ У ЈАВНОЈ НАМЕНИ		
Зона потока Куштиљ са заштитним појасом	04-78-00	6
Зона изворишта са заштитним појасом	01-96-00	3
Зона заштитног зеленила	09-87-00	12

Зона пословног објекта	00-47-00	1
УКУПНО	80-00-00	100

1.2. Детаљна намена површина

1.2.1. Биланс намене површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	Површина ha	Површина %
Површина планирана за изградњу туристичко-угоститељских објеката са пратећим садржајима. Објекти планирани за изградњу : хотел, ресторан, планинарски дом, одмаралиште сл. Од пратећих садржаја: базен, спортски терени и слично. Обавезна израда урбанистичког пројекта за планирању градњу и уређење.	06-35-00	8
Површина планирана за спортско-рекреативне садржаје: спортски терени, трим стазе, пешачке стазе и слично. Није дозвољена градња објеката високоградње. Обавезна израда урбанистичког пројекта за планирано уређење.	06-68-00	8
Површина планирана за изградњу викенд објеката са основном наменом и са делатностима у воћарству и виноградарству и пчеларству.	44-02-00	55
Површина планирана за парцелацију и изградњу кућа за одмор.	03-60-00	4
Површина под заштитним зеленилом. Није могућа изградња. Заштитни појас према локалитету Кречанска јама	09-87-00	12
Заштитна површина око изворишта, шири појас заштите. Није дозвољена градња.	01-96-00	3
Површина потока Куштиљ и заштитни појас-еколошки коридор. Није дозвољена изградња. Уређење према условима Завода за заштиту природе.	04-78-00	6
Површина пословног комплекса	00-47-00	1
Саобраћајна површина у јавној намени	02-27-00	3

УКУПНО	80-00-00	100
--------	----------	-----

Најатрактивнији део простора, на највишој позицији, уз сам руб шуме НП заузима простор од 8% површина и планиран је за изградњу објекта у функцији туризма.

Највише површина је планирано за изградњу викенд објекта и уређење простора за викенд-вођарство, викенд-виноградство и викенд пчеларство, односно за бављење пољопривредним делатностима у функцији одмора и релаксације и то 55% површина.

Око 21% површина су простори који чине заштитне зоне које су прописан условима надлежних институција (коридор потока, извориште и Крчанске јаме).

1.3.РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ОДРЕЂИВАЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА

Регулационим линијама је разграничен простор обухвата плана на површине у оквиру земљишта у јавној намени и површине у оквиру осталог грађевинског земљишта ван грађевинског подручја и пољопривредног земљишта.

1.3.1.План регулације

Земљиште у јавној намени дефинисано је: регулационим линијама јавних саобраћајница, тачније сервисне саобраћајнице и постојећих некатегорисаних путева.

Регулациона линија сервисне саобраћајнице прати трасу постојећег пута на правцу исток-запад. Извршено је проширење регулационог путног појаса тако да је нова ширина регулације предметног пута од 10-15м. Оквирне тачке регулације за формирање површина јавне намене приказане су у табели у графичком прилогу број 5. План мреже и објекта инфраструктуре и регулационо нивелациони план.

Регулациона линија некатегорисаних путева задржава постојеће стање којим је обезбеђено несметано функционисање саобраћаја у окружењу - атару, а посебно за кретање пољопривредних машина.

1.3.2.План нивелације

Простор обухваћен планом налази се на надморској висини од 230-280 мнв. Трасирање сервисне саобраћајнице условљено је постојећим и планираним решењем и висинским котама на терену. Сервисна саобраћајница трасирана је дуж постојећег некатегорисаног пута који је у западном делу изграђен са коловозним застором и нивелационо уклопљен на коловоз државног пута на постојећој коти од 246,30мнв. У највишем делу сервисна саобраћајница је на оквирној коти од 277,10 мнв, то је северни завршетак сервисне саобраћајнице код постојећег хотела. Даље, према истоку, предметна саобраћајница је висински укљопљена са постојећим тереном на котама од 256 до 274мнв.

Оквирне тачке висинске регулације за површина јавне намене приказане су у табели у графичком прилогу број 5. План мреже и објекта инфраструктуре и регулационо нивелациони план.

1.3.4.Одређивање површина у јавној намени са билансом

Укупна површина обухвату Плана је 80 ha.

Постојеће земљиште у јавној намени чини:

- Зона интерне саобраћајнице 5,22ha,
- Канал-извориште 0,65ha
- Некатегорисани путеви 0,61ha,

укупно 6,48 ha, што је приближно 8,1 % земљишта у обухвату Плана.

		планирано	
		површина (ha)	површина (%)
јавно грађевинско земљиште	саобраћајне површине	5,22	6,52
	Канал-извориште	0,65	0,81
	некатегорисани путеви	0,61	0,77
	укупно	6,48	8,1
остало грађевинско земљиште ван грађевинског реона		77,73	91,9
укупно у обухвату Плана		80	100,00

– биланс површина према подели на јавне и остале намене земљишта

1.3.5.Попис парцела у јавној намени

Планирано Јавно грађевинско земљиште обухвата следеће парцеле: 551, 558, 5308, 5309, 1038, 5288, 557 и део парцела 1026, 1025, 1023, 1022, 1020, 1021, 1003, 1002, 1001, 996, 998, 535, 534/2, 534/1, 498, 496, 486, 485, 484, 483, 480, 482, 469 и 468 к.о. Лежимир.

1.4.Правила парцелације и препарцелације

Грађевинска парцела је простор на којем је могућа изградња објекта уколико испуњавају услове:

- да се налазе на простору на којем је планирана изградња, и
- да имају приступ на јавну површину (улица, трг, сквер).

Грађевинска парцела дефинисана је регулационом линијом према јавном простору, међним линијама према суседним парцелама и аналитичко-геодетским елементима преломних тачака.

Границе између планираних грађевинских парцела на грађевинском земљишту могу се мењати изградом пројекта парцелације и препарцелације.

Дозвољено је укрупњавање и дељење катастарских парцела на грађевинском земљишту по иницијативи корисника, а у складу са Правилима грађења овог плана.

За потребе укрупњавања и деобе катастарских парцела на грађевинском земљишту обавезна је израда пројекта парцелације и препарцелације.

На месту предвиђеном за изградњу сервисне саобраћајнице неопходно је спојити парцеле бр. 558, 551 и 5308.

1.5.Трасе, коридори и капацитети јавне инфраструктуре

1.5.1.Саобраћајна инфраструктура

Планираним решењем предвиђено је формирање сервисне саобраћајнице која је трасирана правцем исток-запад и која саобраћајно повезује зону обухвата плана са постојећом мрежом јавних путева. На западном делу обухвата плана изграђен је део сервисне саобраћајнице са коловозним застором за потребе тадашњег хотела. На западној граници обухвата плана налази се државни пут IIа реда број 123 где је и изведен саобраћајни прикључак сервисне саобраћајнице на државни пут.

Ситуационим решењем предметна сервисна саобраћајница повезује планиране садржаје у северном делу обухвата плана. Ширина коловоза условљена је стањем на терену, тачније нагиби терена и приказане изохипсе условљавају трасу и ширину коловоза која износи 4,8м.

Остали путеви у јавној намени су постојећи некатегорисани путеви који саобраћајно опслужују парцеле у обухвату плану, претежно пољпривредне намене и неколико викенд кућа.

1.5.2.Водна инфраструктура

На парцели бр.557 и делу парцеле бр.556. к.о.Лежимир, изграђени су објекти водоснабдевања насеља Лежимир (резервоар од 223м³, резервоар 60м³, на парцели бр.547/6 к.о. Лежимир у који се улива вода са изворишта "Куштиљ" издашности 1,5л/с, а око којег није обележена зона непосредне заштите.

Количина воде која долази до резервоара се дистрибуира ка насељу Лежимир и викенд насељу "Бановац". Количина воде којом се располаже на овом подручју недовољна је за проширење броја корисника, већ она дозвољава водоснабдевање само постојећих потрошача, а у летњим условима је угрожено снабдевање свих корисника. На локацији викенд зоне "Куштиљ" постојеће куће за одмор су делимично прикључене на водоводни систем.

За потребе хидрантске противпожарне мреже потребно је обезбедити додатни вид водоснабдевања изградњом бунара са постројењем за повишење притиска у мрежи.

Пре почетка изградње планираних објеката на локацији "Куштиљ" у циљу водоснабдевања истих, неопходно је извршити детаљне анализе и могућност израда бунара и резервоара на овом потезу са реконструкцијом црпне станице. Како би се омогућило водоснабдевање нових корисника. Постојећи цевоводи на локацији су старији од 30 година тако да се планира њихова замена. Неопходно је све каптаже уредити према техничким прописима, довести у исправно стање, уз ограђивање и обележавање зоне санитарне заштите. Према прописима око објекта водоснабдевања дефинисана је ужа зона санитарне заштите од 3,0м око објекта.

1.5.3. Енергетска инфраструктура

1.5.3.1. Електроенергетски системи

Како би се створили услови за прикључење будућих објеката у обухвату плана потребно је планирати изградњу следећих ЕЕО:

- Две нове ТС, једну за потребе туристичке зоне (хотела са пратећим садржајима), а другу за потребе зоне одмора и рекреације (постојећих и будућих викендица);
- Прикључне далеководне 20kV за будуће ТС;
- Нисконапонску надземну и подземну мрежу из будућих ТС и у складу са организацијом постојећих и будућих објеката;

Трафостанице 20/0,4 kV се планирају као стубне или монтажано-бетонске са једним или више трансформатора. Изградња стубних трафостаница дозвољава се само у склопу надземне мреже.

Средњенапонски и нисконапонски водови се граде као надземни и подземни. Надземни водови се граде на стубовима голим проводницима или СКС –ом, а подземни водови се граде кабловима. Трасе за изградњу предвидети уз постојеће и будуће саобраћајнице (далековод за напајање туристичке зоне градити по постојећој траси). На графичком прилогу са решеном наменом површина уцртане су оријентационе локације ТС и трасе далековода.

1.5.3.2. Обновљиви извори енергије

Посебни циљеви уређења, развоја и заштите подручја су одрживо коришћење природних ресурса и коришћење обновљивих извора енергије. Обновљиви извори енергије у Војводини су: сунчева (соларна) енергија, енергија ветра, хидропотенцијал текућих и стајаћих вода и други.

Соларна енергија може да се искористи активно или пасивно. Активна примена подразумева њено директно претварање у топлотну (помоћу соларних колектора или соларних котлова) или електричну енергију (помоћу фотонапонских ћелија). Пасивна примена соларне енергије подразумева искоришћење дозрачне соларне топлотне енергије одговарајућим техничким решењима омотача зграде (осмишљени распоред просторија и застакљених површина, примена одговарајућих материјала итд.)

Постоји знатан потенцијал енергије Сунца и треба створити услове за његово коришћење. Топлотни ефекат сунца преко термалних соларних колектора, може се користити на мањим индивидуалним објектима, као на већим (јавним) објектима.

Поред тога соларну енергију је могуће користити као допуну у даљинским системима грејања или као допуна класичним системима грејања.

1.5.4.Телекомуникациона инфраструктура

На подручју обухваћеним овим планским документом Телеком Србија Извршна јединица Сремска Митровица нема изграђену телекомуникациону инфраструктуру. Постојећа телекомуникациона инфраструктура на овом делу насња Лежимир је положена уз саобраћајницу Државни пут IIА реда бр. 123 и намењена је у највећој мери корисницима источно од поменуте саобраћајнице. Капацитети постојеће телекомуникационе инфраструктуре за сада задовољавају потребе постојећих корисника. На овом подручју има изграђен антенски стуб МТС па је покривеност сигналом мобилне телефоније добра.

Развојем овог подручја створиће се потребе како за проширењем капацитета у приступној мрежи, тако и за пружањем услуга широкопојасног сервиса.

Планом развоја „Телекома“ предвиђа се:

- Обезбеђење потребног броја телефонских прикључака за све постојеће и будуће кориснике,
- Реконструкција и изградња ТК мреже високог квалитета, поузданости и расположивости изградњом јединствене транспортне мреже,
- Проширење међумесног телекомуникационог система за осигурање квалитета како међумесних веза довољног капацитета, тако и међународних,
- Полагање оптичких каблова чиме се омогућава савремен систем преноса,
- Замена дотрајале опреме и модернизација ТК мреже,
- Увођење нових телекомуникационих услуга ,
- Увођење мобилних услуга заснованих на радио преносу,
- Осигурање коридора за телекомуникационе кабловедуж свих нових и постојећих путева.

1.6.Услови и мере заштите простора у обухвату плана

1.6.1.Услови и мере заштите животне средине

У контексту заштите квалитета животне средине предвидети одређене превентивне и санационе мере и активности.

Изградити планирану саобраћајну мрежу, односно формирати путне коридоре у минималним границама и избором материјала уз поштовање већ дефинисаних праваца постојећих ленија и на тај начин обезбедити заштиту ваздуха и вегетације од аерозагађења, која стварају саобраћајна возила. Предвидети пешачке и бициклистичке стазе за комуникацију на простору обухвата у складу са наменом укупног простора – туристичко-спортско-рекреативна викенд зона.

На предметном комплексу предвидети адекватно водоснабдевање и одвођење, односно пречишћавање отпадних и атмосферских вода изградњом сепаратне каналске мреже и изградњом уређаја за пречишћавање отпадних вода, што ће обезбедити заштиту воде и земљишта, као природних ресурса од потенцијалне деградације.

Предвидети гасификацију планираних објеката што ће такође бити у функцији заштите ваздуха од загађења.

Формирати појас заштитног зеленила како би се формирао зелени коридор према станишту заштићених врста и геолошког парка на простору Кречанских јама.

Одлагање комуналног отпада предвидети организованим прикупљањем у контејнере које ће празнити надлежна комунална организација.

У поступку израде пројектне документације за изградњу планираних објеката и пратеће инфраструктуре, неопходно је прибавити посебне услове за заштиту природе од Завода за заштиту природе Србије.

Приликом изградње предвиђених објеката и мреже инфраструктуре, сечу вегетације треба вршити у најмањој могућој мери, у складу са условима и под контролом надлежног Завода.

1.6.2.Услови и мере заштите природних добара

Мере заштите станишта заштићених и строго заштићених врста

Забрањено је вршити:

- пренамену површина;
- промену морфологије терена, отварање позајмишта и депоновање отпадног материјала.

Мере заштите природних добара :

- Изградњу викенд насеља и инфраструктуру усмерити на централни простор долине потока Куштиљ;
- У ободним, завршним деловима долине, према шуми Националног парка са режимом I степена заштите у граничном појасу и Кречанским јамама са режимом II степена заштите, планирати подизање винограда и воћњака;
- Очувати ливадска станишта у завршном делу дубодолине потока. На овом делу планирати трасирање само шетних стаза;
- Спортско рекреативне садржаје и изградњу објекта (базен, санкање, бициклическа стаза и др.), ограничити на просторе у окружењу насеља, као и постојећих туристичких објеката;
- Искључити активности и изградњу у непосредном граничном појасу са Националним парком;
- Испоштовати правила и услове изградње објекта (врсте грађ. материјал, спратност, габарити и др.), прописаних у ПППН Фрушке горе до 2022. године за изградњу викендица у заштитној зони Националног парка;
- Објекти треба да служе искључиво за потребе одмора, рекреације, едукације и одрживог туризма;
- Све објекте визуелно уклопити у природни амбијент, водећи рачуна да се не наруши предеони диверзитет;

- При подизању објеката очувати морфологију, односно природну физиономију терена;
- Објекте изградити од природног материјала (цигла, трска, цреп и др.).

Мере заштите локалног еколошког коридора (поток Куштиљ) :

- На простору еколошког коридора забрањена је промена намене површина под природном и полуприродном вегетацијом;
- Забрањена је промена морфологије терена природног еколошког коридора. Еколошки коридор мора очувати природолике обале чији нагиб не може бити већи од 45°;
- За очување еколошког коридора од локалног значаја који пролази кроз зоне становања, односно викенд зоне, у облику уређене зелене површине;
- Ограничавају се радови на изградњи и поплочавању обале коридора. Условe за ове активности прибавити од Покрајинског завода за заштиту природе;
- Обалу потока визуелно одвојити од простора урбаних (људских) активности зеленилом висине 1-3 m где год је то могуће;
- Заштити појас потока у ширини од 2-8 m (заштитна зона водотока) треба да има травну вегетацију која се одржава редовним кошењем и која не може бити зесенчена дрворедом. Забрањено је узурпирати заштитни појас преораванем, изградњом објеката и сл., а пољозаштитни појас око водотока може да се формира само ван травног простора обале локалног еколошког коридора;
- Одстранити све самоникле јединке инвазивних врста. Забрањено је користити инвазивне врсте за озелењавање еколошких коридора и просторе унутар зоне директног утицаја на еколошки коридор, односно станишта природних реткости.

1.6.3. Услови и мере заштите од елементарних непогода, несрећа и ратних дејстава

У циљу заштите живота и здравља људи, материјалних добара и човекове средине од елементарних непогода морају се применити све мере заштите, првенствено превентивне, ради спречавања настајања елементарних непогода на предметном простору. Према сеизмолошкој карти, предметно подручје угрожено је земљотресом јачине 7°MCS заповратни период од 100 година, односно 8°MCS за повратни период од 200 година. Ради заштите од земљотреса потребно је приликом планирања, пројектовања и изградње објеката применити све законом прописане мере заштите и техничке нормативе који се односе на изградњу објеката у сеизмичким подручјима. Пожари су присутни на свим просторима, јер су многе анализе показале да је узрок настајања пожара у око 80% случајева "људски фактор". Заштита од пожара обухвата скуп мера и радњи нормативне, организационо техничке, превентивне, образовне и друге природе. Поред општих услова предвиђених законима и прописима, овим Планом су у погледу мера заштите од пожара дефинисане урбанистичке мере заштите које се односе на безбедно функционисање система за снабдевање водом, планирану изградњу противпожарне хидрантске мреже потребног капацитета, мала спратност објеката, растојање између објеката, изградња нове саобраћајнице по ободу комплекса и реконструкција постојећих које постају интерне саобраћајнице, обезбеђен приступ ватрогасним возилима (преко платоа) до сваког објекта и др.

Коришћење и уређење простора од интереса за одбрану земље (заштита људи и материјалних добара) спроводиће се на основу услова и захтева које поставља Министарство одбране. Инвеститори планираних објеката дужни су да, пре изградње објеката, траже услове од Министарства одбране.

1.6.4. Услови приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим лицима

Приликом пројектовања објеката и саобраћајних површина применити Закон о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Сл.гласник РС“ бр. 33/2006) и Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/2015).

1.7. Мере енергетске ефикасности

Неопходно је радити на развоју и коришћењу нових и обновљивих облика енергије, и на подстицању градитеља и власника објеката да примене енергетски ефикасно решење и технологије у својим објектима, ради смањења текућих трошкова (*Правилник о енергетској ефикасности зграда*, „Сл. гласник РС“, бр. 61/2011). Повећање енергетске ефикасности у секторима зградарства, индустрије, саобраћаја и комуналних услуга, је у економском интересу и од значаја за заштиту животне средине, а све у контексту одрживог коришћења и очувања природних ресурса. Енергетска ефикасност изградње у насељу постиже се:

- изградњом пешачких и бициклистичких стаза за потребе обезбеђења унутарнасељског комуницирања и смањења коришћења моторних возила;
- подизањем уличног зеленила (смањује се загревање тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);
- пројектовањем и позиционирањем објеката према климатским аспектима изложености сунцу и утицаја суседних објекта, подизањем зелених кровова, као компензација окупираном земљишту;
- сопственом производном енергијом и другим факторима;
- изградњом објеката за производњу енергије на бази алтернативних и обновљивих извора енергије (коришћењем локалних обновљивих извора енергије) и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења.

Енергетска ефикасност изградње објекта обухвата следеће мере:

- пројектовање нових енергетски ефикасних зграда и реконструкција постојећих уз поштовање принципа енергетске ефикасности;
- реализација пасивних соларних мера, као што су: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација објекта према јужној, односно источној страни света), заштита од Сунца, природна вентилација и сл.;
- омотач објекта (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина); замена или санација прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- систем грејања и припреме санитарне топле воде (замена и модернизација

котлова и горионика, прелазак са прљавих горива на природни гас или даљинско грејање, замена и модернизација топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља мерача топлоте и друге мере);

- унутрашња клима, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију, (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);
- унутрашње осветљење (замена сијалица и светиљки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености).

У циљу побољшања енергетске ефикасности приликом сваке реконструкције постојећих објеката, дела објекта или омотача објекта, без обзира на корисну површину објекта, треба задовољити минимум захтева за енергетску ефикасност.

Мере за даље побољшање енергетских карактеристика објекта не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравано коришћење објеката.

2.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Општа правила грађења

Објекти чија је градња планирана и дозвољена на простору обухвата Плана су викенд објекти (кућице за одмор), туристичко-угоститељски објекти (хотел, ресторан, планионарски дом, смештајни павиљони и сл.), спортско-рекреативни објекти (отворени и затворени базени, спортски терени...).

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине. Свеки од планираних објеката обликовати савременим материјалима на традиционалан начин, хоризонтално положен на терену, мале спратности.

За спољно обликовање објеката користити пропорције архитектонског наслеђа и што више природног материјала. Фасаде објеката урадити од декоративних фасадних облога и дрвета.

Обавезна је израда косог крова са нагибом од мин 35°, а кров може бити двоводни или кров са више равни. Кровна конструкција дрвена, а кровни покривач у складу са нагибом крова (цреп, бибер цреп, тегола, итд.).

2.2.Посебна правила грађења по урбанистичким зонама

2.2.1.Туристичка зона

Ова зона подељена је сервисном саобраћајницом на два дела, северни, планиран за изградњу и уређење туристичко-угоститељских и спортско-рекреативних садржаја и јужни, где је забрањена градња објеката високоградње, а планирано уређење простора и опремање спортско-рекреативним садржајима.

За обе дела ове зоне обавезна је израда урбанистичког пројекта по следећим смерницама:

1.СЕВЕРНИ ДЕО

локација	Северни део туристичке зоне у обухвату плана уз зону строге заштите националног парка, северно од сервисне саобраћајнице. Постојеће грађевинске парцеле бр. 555, 553, 547/3
приближне димензије локације	Дужина /исток-запад/око 400m; Ширина /север-југ/око 200m; Укупна површина комплекса око 60000m ² (парцела: бр.555 – око 8000 m ² , бр.553 –око 41500 m ² , бр.547/3-око 10500 m ²)
намена	Пословна не јавна намена - туристички и спортско- рекреативни комплекси са компатибилним, пратећим садржајима

Туристичко – угоститељска зона

хотел, смештајни павиљони (собе, апартмани), ресторан, отворени амфитеатар.

Планирани хотел - централни објект у туристичко угоститељској зони (сала за ручавање, кухиња, остава, кафе – посластичарница, санитарни блок, смештајни капацитети, базен са велнес центром, фитнес сала, пратећи садржаји ...)

Смештајни павиљони

допунски смештајни капацитети, у засебним објектима, као засебне просторне целине. Корисницима наведеног садржаја били би доступни и сви садржаји у планираном хотелу, као и у целом комплексу.

Спратност павиљона: макс. П+Пк (приземље + поткровље)

Мах. висина објекта: макс. 10,00 m од коте заштитног тротоара

Ресторан

Наведени објект планиран је као засебан, намењен корисницима комплекса, али и посетиоцима у пролазу.

Хоризонтални габарит: Макс. површина дозвољена за изградњу је 500 m².

планирани (могући) садржаји

Спратност ресторана: П (приземље)

Мах. висина објекта: макс. 8,00 m од коте заштитног тротоара

Зона управе

две целине: објект управе комплекса као и објект амбуланте, тј. могуће је у оквиру јединственог објекта формирати две независне функционалне целине.

Контролна кућица (улаз-излаз)

Основна намена планираног објекта контролна кућица са рампом је да онемогући транзитни саобраћај преко интерне саобраћајнице комплекса, као и да гарантује безбедност возила у мировању унутар комплекса.

Хоризонтални габарит: Макс. 9,00 m

Спратност: П (приземље)

Мах. висина објекта: макс. 5,00 m

Планирани објект може се извести као зидани, али и дрвени монтажни.

Зона спорта и рекреације:

универзалне спортске хале за тренинге у затвореном простору (рукометна, одбојкашка, стоно-тениска, кошаркашка);

спортски терени на отвореном (тениски, фудбалски, универзални – рукомет, кошарка);

отворени базен

парковске, озелењене и уређене површине - min 30%,

тип блока	Отворени комплекс, сложене структуре		
тип објеката у блоку	Слободностојећи објекти високо и нискоградње са јавном функцијом на земљишту не јавне намене и отвореном, уређеном, парковском површином;		
урбанистички параметри блока	Максимални индекс заузетости парцеле објектима високоградње је до 20%; Максимални индекс заузетости објектима свих врста (објекти високоградње са спортско-рекреативним површинама) до 70%; Регулациона линија је дефинисана графичким делом плана; Грађевинска линија на удаљености од регулационе линије или границе обухвата ПДР-а min 10m.		
спратност	Максимални број етажа: једна подземна етажа + приземље + два спрата + поткровље (Су+П+2+Пк);		
величина новоформиране парцеле	Минимална величина парцеле 2000m ² ; Максимална величина парцеле 10000m ²		
висина коте приземља	Кота приземља може бити максимално 0,2m виша од нулте коте (за објекте на равном терену), тј.од коте заштитног тротоара на предњој страни објекта (за објекте на стрмом терену). Висинска разлика до 1,2m се решава денивелацијом унутар објекта.		
	Кота приземља не може бити нижа од нулте коте.		
	На стрмом терену од или према улици кота приземља се мери од заштитног тротоара на предњој страни објекта.		
	На стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које се остварује прилаз објекту.		
висина кровног венца	сйрашност објекта		висина кровног венца
	П+0		max. = 4m min.= 3m
	П+Пк		max. = 6m min.= 4,5m
	П+1		max. = 7m min. = 6m
	П+1+Пк		max. = 9m min. = 7,5m
	П+2		max. = 10m min. = 9m
	П+2+Пк		max. = 12m min. = 10,5m
Висина назитка поткровне етаже нових објеката свих врста износи највише 1,6m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине			
висина објекта	Максимална висина централног објекта на парцели 18m:		
	• на равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта;		
	• на стрмом терену са нагибом од или према улици – растојање од коте заштитног тротоара на предњој страни објекта до коте слемена;		
	• на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице – растојање од средње висине тротоара, тј. средње висине линије терена до коте слемена.		

архитектонско обликовање и материјализација	обрада фасаде	Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине, како у оквиру зоне, тако и са објектима у осталим зонама у обухвату Плана, тј. комплекса, чије садржаје надопуњује и са којима чини јединствену амбијенталну целину. Сваки од планираних објеката обликовати савременим материјалима на традиционалан начин, хоризонтално положен на терену, мале спратности. За спољно обликовање самог објекта користити пропорције архитектонског наслеђа и што више природног материјала. Фасаде објеката урадити од декоративних фасадних облога (рустик опека) и дрвета. Такође, декоративним дрвеним елементима нагласити отворе на фасади (прозоре, врата), као и ограде на терасама.
	кров	Обавезна је израда косог крова са нагибом од $\min 35^\circ$, а кров може бити двоводни, или кров са више кровних равни. Кровна конструкција дрвена, а кровни покривач у складу са нагибом крова (цреп, бибер цреп, тегола, итд.)
паркирање возила	Паркирање реализовати у границама комплекса	
посебна правила	Неопходна је израда урбанистичког пројекта са циљем урбанистичко – архитектонске разраде локације. Могућа је парцелација и препарцелација постојећих парцела без промене намене у складу са правилима за формирање парцела за изградњу.	

2. ЈУЖНИ ДЕО

У оквиру ове зоне предвиђена су два основна вида рекреативних активности:

1. **Спонтана рекреација** која се изводи самостално или организовано, обухвата шири простор који прелази границе обухвата плана: пешачење (шетне туре), трим стазе са трим полигонима, стазе здравља са меком подлогом и означеним дистанцама и природним препрекама, одмор и разонода у природи, бициклизам и сл. За овај вид рекреације није потребан простор који изискује посебно изграђене и опремљене објекте (осим шеталишних, бициклистичких и трим стаза), јер се рекреација одвија у природи на отвореном простору. Због тога, ове површине се не нормирају. За све наведене просторе императив је очување природе. За потенцијалне кориснике атрактивност садржаја се увећава пажљиво одабраним садржајима или афирмисањем затечених природних потенцијала који би се учинили лако доступним: видиковци и осматрачнице, стазе здравља, стазе за рекреативни бициклизам- *Mountain bike* стазе са различите захтевности, ширине од 60-120цм и сл.

Ове активности су веома важна компонента обогаћивања туристичке понуде који ће посебним пројектима бити дефинисани.

2. **Активни облици рекреације** који се одвијају на посебно уређеним површинама, намењене упражњавању рекреативног спорта (спортске активности усмерене на рекреацију која се изводи самостално или у спортским и другим организацијама, као и школска спортска такмичења), попут фудбалских, одбојкашких, кошаркашких или тениских терена, као и других отворених и затворених простора намењених за рекреацију, укључујући и уређене површине, дечија игралишта и слично. Опрема на дечијим игралиштима, клупе и остали мобилијар треба да буде искључиво од природних материјала, првенствено од дрвета.

Изградња објеката није дозвољена сем парковског мобилијара (одморишта са клупама, корпама за отпатке и др.) од природних материјала, док сви застори за стазе морају бити пропусни до полупропусни, употребом искључиво природних материјала.

У овој зони неопходна је израда урбанистичког плана или урбанистичког пројекта.

2.2.2. Викенд зона

Правила грађења у викенд зони :

намена	Викенд становање са основном не јавном наменом , са делатностима у воћарству и виноградарству и компатибилним пратећим садржајима.
Викен куће (куће за одмор)	
планирани (могући) садржаји	Помоћни објекти који су у функцији основног објекта (подрум, спремиште за воћарско-виноградарске производе, вртларски алат, остава, гаража...) Озелењене и уређене површине
тип објеката у блоку	Слободностојећи објекти високо и нискоградње на земљишту не јавне намене
урбанистички параметри блока	Максимални индекс заузетости парцеле објектима високоградње је до 10%; Регулациона линија је дефинисана графичким делом плана; Грађевинска линија на удаљености од регулационе линије или границе обухвата ПДР-а min 10m.
спратност	Максимални број етажа: приземље + поткровље (П+Пк); на нагнутом терену дозвољава се изградња помоћних просторија у сутерену викенд објекта (Су+П+Пк)
величина новоформиране парцеле	Минимална величина парцеле 1000m ² , односно 1500m ² уколико се налази у заштитној зони заштићених добара;

висина коте приземља	Кота приземља може бити максимално 1,2m виша од нулте коте (за објекте на равном терену), тј.од коте заштитног тротоара на предњој страни објекта (за објекте на стрмом терену).	
	Кота приземља не може бити нижа од нулте коте.	
	На стрмом терену од или према улици кота приземља се мери од заштитног тротоара на предњој страни објекта.	
На стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које се остварује прилаз објекту.		
висина назитка	Висина назитка поткровне етаже нових објеката свих врста износи највише 1,6m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине	
висина објекта	• на равном терену – растојање од нулте коте до коте слемена. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта; • на стрмом терену са нагибом од или према улици – растојање од коте заштитног тротоара на предњој страни објекта до коте слемена; • на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице – растојање од средње висине тротоара, тј. средње висине линије терена до коте слемена.	
архитектонско обликовање и материјализација	обрада фасаде	Архитектонска обрада објеката треба да буде прилагођена непосредном амбијенту и околном пејсажу, односно архитектонском наслеђу овог подручја. Планиране објеката обликовати савременим материјалима на традиционалан начин, хоризонтално положен на терену, мале спратности. За спољно обликовање самог објекта користити пропорције архитектонског наслеђа и што више природног материјала. Фасаде објеката урадити од декоративних фасадних облога (рустик опека) и дрвета. Такође, декоративним дрвеним елементима нагласити отворе на фасади (прозоре, врата), као и ограде на терасама.
	кров	Обавезна је израда косог крова са нагибом од min 35° , а кров може бити двоводни, или кров са више кровних равни. Кровна конструкција дрвена, а кровни покривач у складу са нагибом крова (цреп, бибер цреп, тегола, итд.)
паркирање возила	Паркирање реализовати на парцели	
посебна правила	Препоручује се да ограда око парцеле буде од живице, макс. Висине 1,4м. Куће за одмор могу се прикључивати на постојећу инфраструктуру по важећим прописима и стандардима или користити одрживе изворе. Уколико не постоји могућност прикључења на инфраструктуру, снабдевање водом се решава изградњом сопствених бунара, одвођење отпадних вода се решава изградњом водонепропусне јаме или уређајем за пречишћавање, снабдевање енергијом	

одрживим изворима.
Могућа је парцелација и препарцелација постојећих парцела без промене намене у складу са правилима за формирање парцела за изградњу.

2.2.3. Зона интерне саобраћајнице

Планирана интерна саобраћајница саобраћајно је повезана на државни пут IIА реда број 123 Свилош-Сремска Митровица. Планом је усвојен постојећи саобраћајни прикључак и већи део постојеће трасе.

Ширина коловоза предметне саобраћајнице је 4,8м. Ова ширина коловоза условљена је конфигурацијом терена и ситуационо-нивелационим елементима за кретање туристичких аутобуса до планираног хотелског комплекса.

Западни део сервисне саобраћајнице је изграђен са завршним коловозним застором али је због некоришћења и неодржавања у готово неупотребљивом стању. Приликом израде пројектно-техничке документације мора се предвидети потпуна реконструкција западног дела и нова изградња преостале трасе ове саобраћајнице са свим елементима пута који прате саобраћајнице на брдовитом терену.

2.2.4. Зона изворишта воде са заштитним појасом

Није дозвољена градња осим објеката који су у функцији изворишта (бунарског поља) .

2.2.5. Зона потока Куштиљ са заштитним појасом

Није дозвољена градња, као ни друге активности, осим уређења зелених површина и регулације тока и корита потока.

2.2.6. Зона заштитног зеленила према локалитету "Кречанске јаме"

У овој зони није дозвољена изградња објеката. У овој зони се уређује зеленило у складу са правилима уређења заштитних зелених површина.

2.2.7. Зона пословног објекта уз пут Лежимир- Корушка

Није планирана изградња нових објеката. Дозвољене интервенције су адаптација, санација и инвестиционо и текуће одржавање постојећих објеката, евентуално реконструкција, али у оквирима постојећих габарита. Обавезно одржавање простора око објекта.

2.3. Правила грађења на површинама у јавној намени

2.3.1. Правила за изградњу мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре

Сервисна саобраћајница

Трасирањем сервисне саобраћајнице повезана је западна и источна граница обухвата плана при чему су саобраћајно опслужени сви планирани садржаји на северној страни обухвата плана. Нивелета предметног пута прати постојећи некатегорисани пут са максималним уклапањем у конфигурацију терена.

Ширина коловоза је 4,8м, радијуси и подужни нагиби омогућавају кретање аутобуса до планираног хотела и до јужног дела на месту постојећег бетонског игралишта. Источни део ове саобраћајнице је предвиђен са истом ширином коловоза, трасиран у складу са изохипсама терена и планираним садржајима и намениом гравитирајућег подручја.

Одводњавање се решава гравитационо, подужним и попречним падовима усмереним ка елементима пута за прихватање и одвођење површинских атмосферских вода. Због конфигурације терена који има брдовите одлике, посебна пажња при изради техничке документације мора се посветити атмосферској канализацији, односно начину на који ће се заштитити путни објекти од површинских вода.

Некатегорисани путеви

Планом су задржани и усвојени постојећи некатегорисани путеви који се пружају на правцу север-југ и који су углавном у функцији пољопривреде. Задржани су коридори, трасе и остали елементи ових путева.

2.3.2.Правила за изградњу мреже и објеката електроенергетике

Како би се створили услови за прикључење будућих објеката у обухвату плана потребно је планирати изградњу следећих ЕЕО:

- Две нове ТС, једну за потребе туристичке зоне (хотела са пратећим садржајима), а другу за потребе зоне одмора и рекреације (постојећих и будућих викендица);
- Прикључне далеководе 20kV за будуће ТС;
- Нисокнапонску надземну и подземну мрежу из будућих ТС и у складу са организацијом постојећих и будућих објеката;

Трафостанице 20/0,4 kV се планирају као стубне или монтажано-бетонске са једним или више трансформатора. Изградња стубних трафостаница дозвољава се само у склопу надземне мреже .

Средњенапонски и нисконапонски водови се граде као надземни и подземни. Надземни водови се граде на стубовима голим проводницима или СКС —ом, а подземни водови се граде кабловима. Трасе за изградњу предвидети уз постојеће и будуће саобраћајнице (далековод за напајање туристичке зоне градити по постојећој траси). На графичком прилогу са решеном наменом површина уцртане су оријентационе локације ТС и трасе далековода.

2.3.3.Правила за изградњу мреже и објекта телекомуникационе инфраструктуре

На подручју обухваћеним овим планским документом Телеком Србија Извршна јединица Сремска Митровица нема изграђену телекомуникациону инфраструктуру. Постојећа телекомуникациона инфраструктура на овом делу насљља Лежмиир је положена уз саобраћајницу Државни пут IIA реда бр. 123 и намењена је у највећој мери корисницима источно од поменуте саобраћајнице.Капацитети постојеће телекомуникационе инфраструктуре за сада задовољавају потребе постојећих корисника. На овом подручју има изграђен антенски стуб МТС па је покривеност сигналом мобилне телефоније добра.

Развојем овог подручја створиће се потребе како за проширењем капацитета у приступној мрежи, тако и за пружањем услуга широкопојасног сервиса.

Планом развоја „Телекома“предвиђа се:

- Обезбеђење потребног броја телефонских прикључака за све постојеће и будуће кориснике,
- Реконструкција и изградња ТК мреже високог квалитета, поузданости и расположивости изградњом јединствене транспортне мреже,
- Проширење међумесног телекомуникационог система за осигурање квалитета како међумесних веза довољног капацитета, тако и међународних,
- Полагање оптичких каблова чиме се омогућава савремен систем преноса,
- Замена дотрајале опреме и модернизација ТК мреже,
- Увођење нових телекомуникационих услуга ,
- Увођење мобилних услуга заснованих на радио преносу,
- Осигурање коридора за телекомуникационе кабловедуж свих нових и постојећих путева.

2.4. Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације, односно препарцелације и урбанистичког пројекта

У простору обухвата плана правилима уређења дате су смернице за уређење простора и правилима грађења дате су смернице за изградњу објекта основне или претежне намне.

За новоформиране парцеле – комплексе у складу са овим Планом у УЦ које су у функцији туризма неопходно је израдити пројекте парцелације и урбанистичке пројекте архитектонске разраде локације. Урбанистичким пројектима се детаљно разрађује локација у складу са парвилимаиз овог плана.

локација	Северни део туристичке зоне у обухвату плана уз зону строге заштите националног парка , северно од сервисне саобраћајнице. Постојеће грађевинске парцеле бр. 555, 553, 547/3
приближне димензије локације	Дужина /исток-запад/око 400m; Ширина /север-југ/око 200m; Укупна површина комплекса око 60000m ²

	(парцела: бр.555 – око 8000 m ² , бр.553 –око 41500 m ² , бр.547/3-око 10500 m ²)
намена	Пословна не јавна намена - туристички и спортско- рекреативни комплекси са компатибилним, пратећим садржајима
планирани (могући) садржаји	Туристичко – угоститељска зона хотел, смештајни павиљони (собе, апартмани), ресторан, отворени амфитеатар. Планирани хотел - централни објекат у туристичко угоститељској зони (сала за ручавање, кухиња, остава, кафе – посластичарница, санитарни блок, смештајни капацитети, базен са велнес центром, фитнес сала, пратећи садржаји ...) Смештајни павиљони допунски смештајни капацитети, у засебним објектима, као засебне просторне целине. Корисницима наведеног садржаја били би доступни и сви садржаји у планираном хотелу, као и у целом комплексу. Спратност павиљона: макс. П+Пк (приземље + поткровље) Мах. висина објекта: макс. 10,00 m од коте заштитног тротоара Ресторан Наведени објекат планиран је као засебан, намењен корисницима комплекса, али и посетиоцима у пролазу. Хоризонтални габарит: Макс. површина дозвољена за изградњу је 500 m². Спратност ресторана: П (приземље) Мах. висина објекта: макс. 8,00 m од коте заштитног тротоара Зона управе две целине: објекат управе комплекса као и објекат амбуланте, тј. могуће је у оквиру јединственог објекта формирати две независне функционалне целине. Контролна кућица (улаз-излаз) Основна намена планираног објекта контролна кућица са рампом је да онемогући транзитни саобраћај преко интерне саобраћајнице комплекса, као и да гарантује безбедност возила у мировању унутар комплекса. Хоризонтални габарит: Макс. 9,00 m Спратност: П (приземље) Мах. висина објекта: макс. 5,00 m Планирани објекат може се извести као зидани, али и дрвени монтажни. Зона спорта и рекреације: универзалне спортске хале за тренинге у затвореном простору (рукометна, одбојкашка, стоно-тениска, кошаркашка); спортски терени на отвореном (тениски, фудбалски, универзални – рукомет, кошарка); отворени базен парковске, озелењене и уређене површине - min 30%,
тип блока	Отворени комплекс, сложене структуре
тип објеката у блоку	Слободностојећи објекти високо и нискоградње са јавном функцијом на земљишту не јавне намене и отвореном, уређеном, парковском површином;

урбанистички параметри блока	Максимални индекс заузетости парцеле објектима високоградње је до 20%; Максимални индекс заузетости објектима свих врста (објекти високоградње са спортско-рекреативним површинама) до 70%; Регулациона линија је дефинисана графичким делом плана; Грађевинска линија на удаљености од регулационе линије или границе обухвата ПДР-а min 10m.		
спратност	Максимални број етажа: једна подземна етажа + приземље + два спрата + поткровље (Су+П+2+Пк);		
величина новоформиране парцеле	Минимална величина парцеле 2000m ² ; Максимална величина парцеле 10000m ²		
висина коте приземља	Кота приземља може бити максимално 0,2m виша од нулте коте (за објекте на равном терену), тј. од коте заштитног тротоара на предњој страни објекта (за објекте на стрмом терену). Висинска разлика до 1,2m се решава денивелацијом унутар објекта. Кота приземља не може бити нижа од нулте коте. На стрмом терену од или према улици кота приземља се мери од заштитног тротоара на предњој страни објекта. На стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које се остварује прилаз објекту.		
висина кровног венца	<i>сирашношћ објекта</i>	<i>висина кровног венца</i>	
	П+0	max. = 4m	min. = 3m
	П+Пк	max. = 6m	min. = 4,5m
	П+1	max. = 7m	min. = 6m
	П+1+Пк	max. = 9m	min. = 7,5m
	П+2	max. = 10m	min. = 9m
	П+2+Пк	max. = 12m	min. = 10,5m
Висина назитка поткровне етаже нових објеката свих врста износи највише 1,6m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.			
висина објекта	Максимална висина централног објекта на парцели 18m: - на равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта; - на стрмом терену са нагибом од или према улици – растојање од коте заштитног тротоара на предњој страни објекта до коте слемена; - на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице – растојање од средње висине тротоара, тј. средње висине линије терена до коте слемена.		
архитектонско обликовање и материјализација	обрада фасаде	Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине, како у оквиру зоне, тако и са објектима у осталим зонама у обухвату Плана, тј. комплекса, чије садржаје допуњује и са којима чини јединствену амбијенталну целину. Сваки од планираних објеката обликовати савременим материјалима на традиционалан начин, хоризонтално положен на терену, мале спратности. За	

	спољно обликовање самог објекта користити пропорције архитектонског наслеђа и што више природног материјала. Фасаде објекта урадити од декоративних фасадних облога (рустик опека) и дрвета. Такође, декоративним дрвеним елементима нагласити отворе на фасади (прозоре, врата), као и ограде на терасама.
кров	Обавезна је израда косог крова са нагибом од min 35° , а кров може бити двоводни, или кров са више кровних равни. Кровна конструкција дрвена, а кровни покривач у складу са нагибом крова (цреп, бибер цреп, тегола, итд.).
паркирање возила	Паркирање реализовати у границама комплекса
посебна правила	Неопходна је израда урбанистичког пројекта са циљем урбанистичко – архитектонске разраде локације. Могућа је парцелација и препарцелација постојећих парцела без промене намене у складу са правилима за формирање парцела за изградњу.

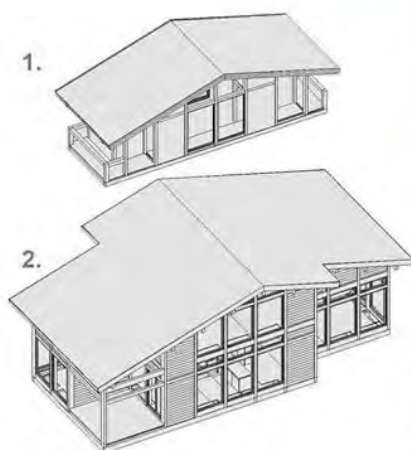
Одговорни урбаниста :

Јелена Савић-Лацковић, дипл.инж.арх.

Позитивни примери из праксе



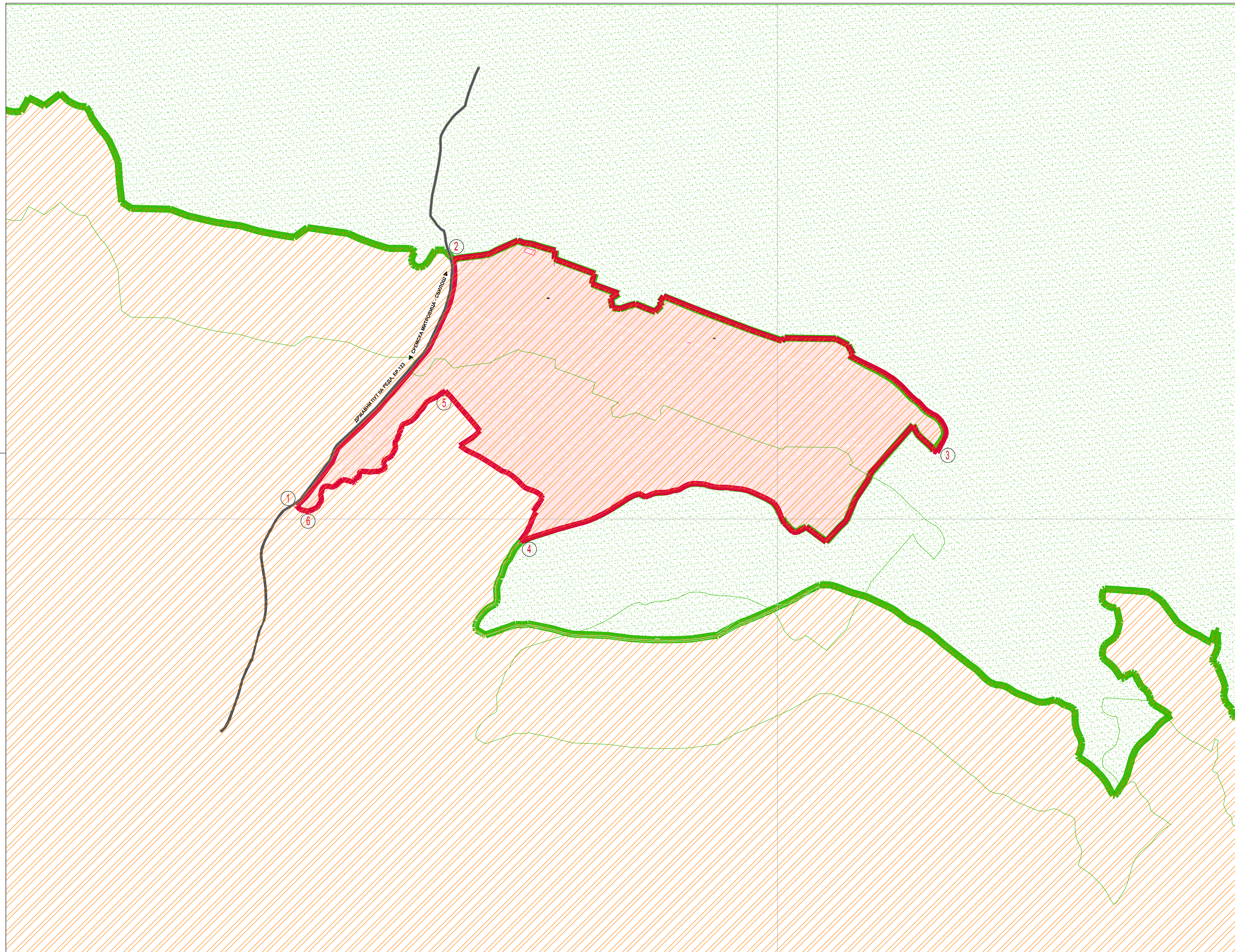




1. дом серии DKTs
общая площадь 24 м²
Отдельностоящий
гостиничный Сьют.
Расчитан для размещения
двух человек,
или двух взрослых + ребенок
в доме; Спальня со вторым
спальным ярусом,
общая комната
с кухонной зоной,
санузел

2. дом серии DKT 07s
общая площадь 120 м²
компактный двухквартирный
гостиничный дом
с площадью квартир 60м²
в каждой квартире 3 спальни,
санузел, кухня, гостиная.
расчитан для размещения
до 12 человек.

ГРАФИЧКИ ДЕО



ЛЕГЕНДА:

- | | |
|---|---------------------------------------|
|  | граница Националног парка Фрушка гора |
| 1  2 | граница обухвата ПДР-а |
| | површина обухвата Плана 80,00 ha |
|  | државни пут |
|  | Национални парк Фрушка гора |
|  | Заштитна зона НП Фрушка гора |

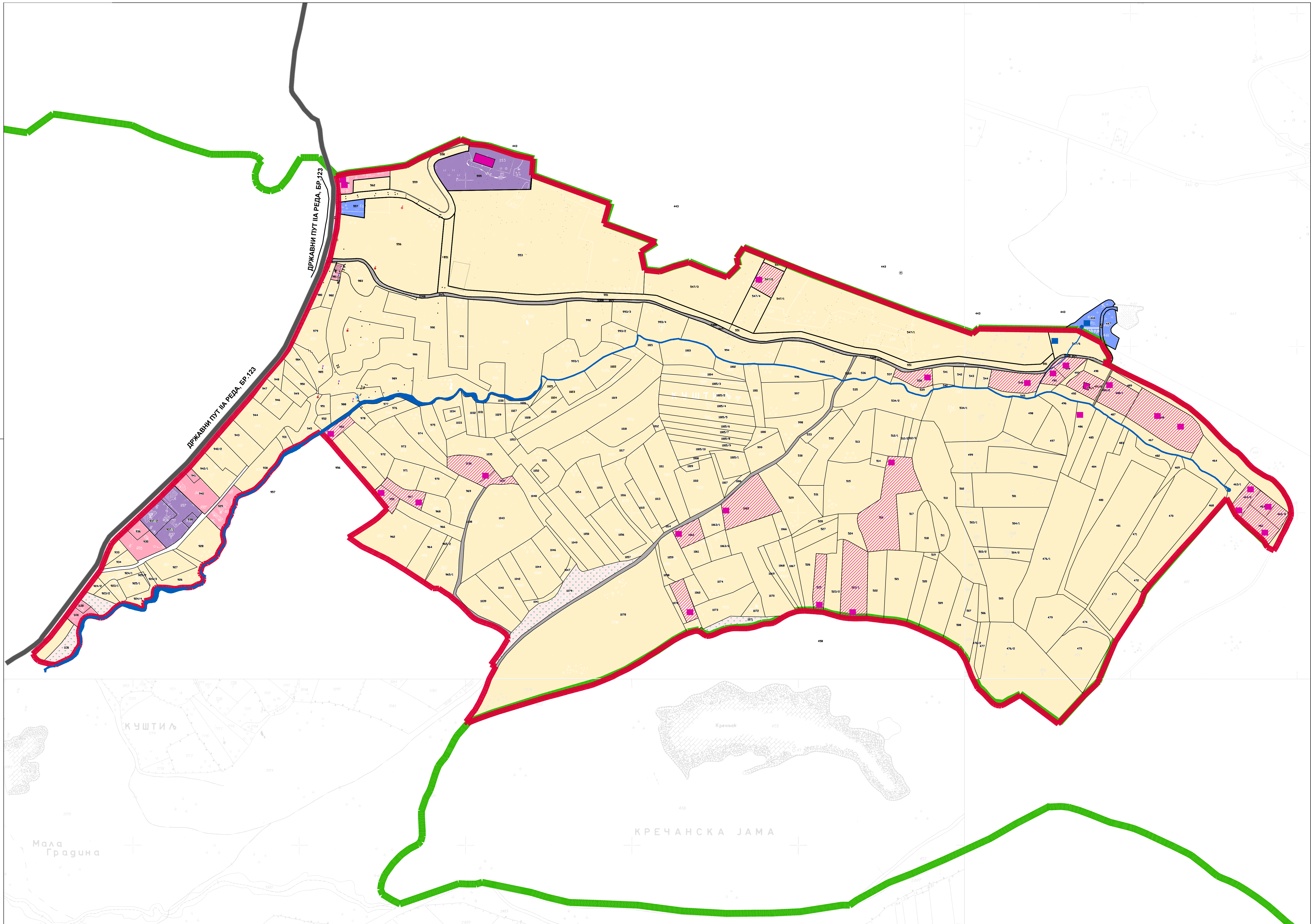
**ПЛАН ДЕТАЛЈНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ВИКЕНД ЗОНЕ
"ЛЕЖИМИР-КУШТИЉ"
К.О. ЛЕЖИМИР
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица

В.Д. ДИРЕКТОРА:
Мирјана Вашут, дипл. просторни планер
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Јелена Савић Лацковић, дипл. инж. арх.
САРАДНИЦИ:
Обрад Вученовић, дипл. инж. саобраћаја

ДАТУМ:
Јун
2017. год.

Е-БРОЈ:



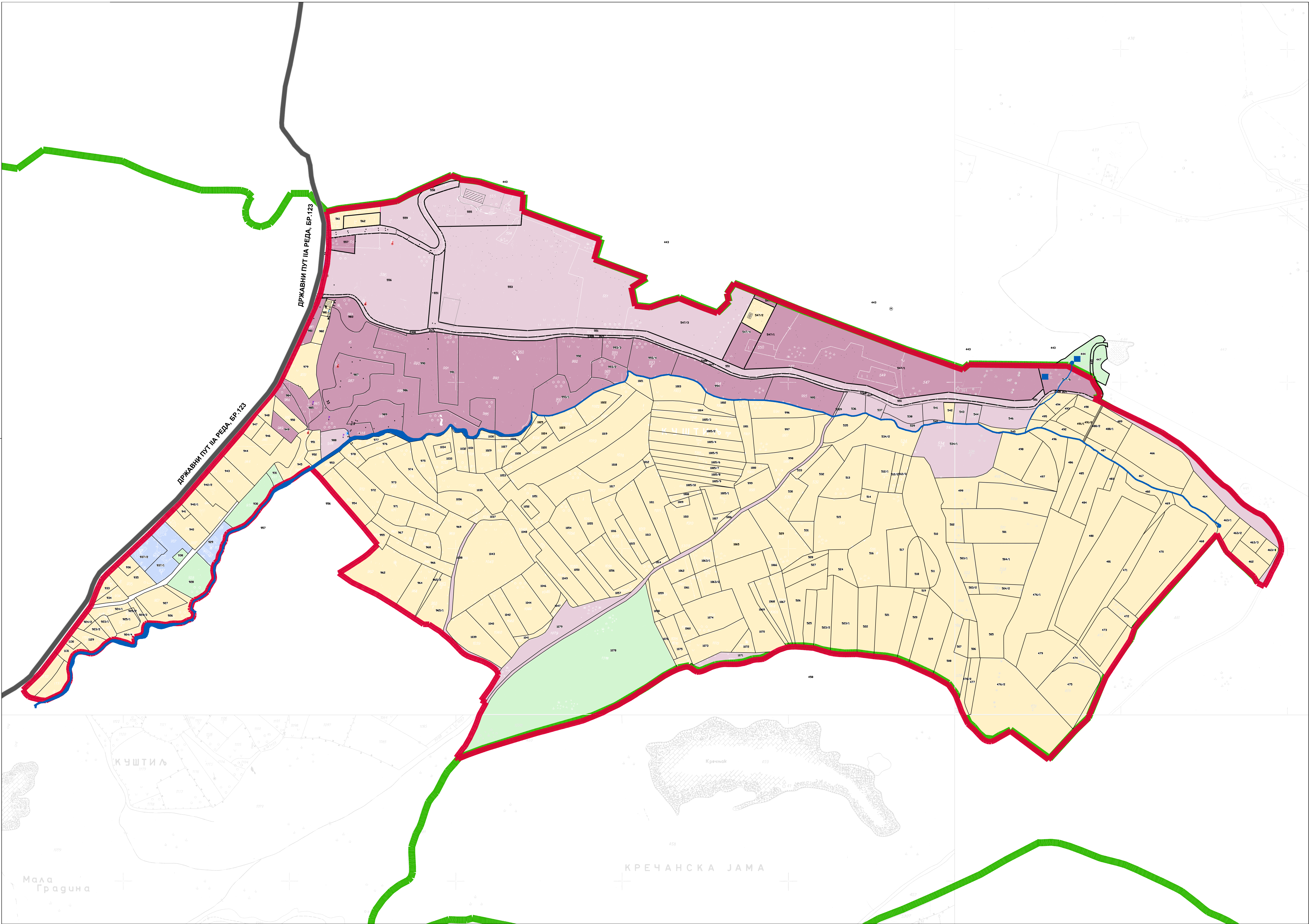
ЛЕГЕНДА:

- граница Националног парка Фрушка гора
- граница обухвата ПДР-а
- граница грађевинске парцеле
- 1131 број грађевинске парцеле
- државни пут
- поток Куштиљ
- некатегорисани пут
- постојећи објекти на парцели
- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА, НИЈЕ ПРИВЕДЕНО НАМЕНИ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА: ЛИВАДЕ, ПАШЊАЦИ, ВОЋЈАЦИ, ШУМЕ, ЊИВЕ
- ПОСЛОВАЊЕ
- ВИКЕНД СТАНОВАЊЕ
- ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
- ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
- ИЗВОРИШТЕ

НАЗИВ ПЛАНА:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ВИКЕНД ЗОНЕ "ЛЕЖИМИР-КУШТИЉ" К.О. ЛЕЖИМИР ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

	НАРУЧИЛАЦ: Град Сремска Митровица	В.Д. ДИРЕКТОРА: Мирјана Вауут, дипл. просторни планер ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Јелена Савић Лацковић, дипл. инж. арх. САРАДНИЦИ: Обрад Вученовић, дипл. инж. саобраћаја	ДАТУМ: Јун 2017. год. Е-БРОЈ:
	ОБРАТИВАЧ: Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица		



ЛЕГЕНДА:

- граница Националног парка "Фрушка гора"
- граница обухвата ПДР-а
- површина обухвата Плана 80,00 ha
- ДРЖАВНИ ПУТ
- ЈАВНА СВОЈИНА - ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
- ДРЖАВНА РС - КОРИСНИК ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
- ПРИВАТНА СВОЈИНА
- ЈП НАЦИОНАЛНИ ПАРК "ФРУШКА ГОРА"
- ЈАВНА СВОЈИНА РЕПУБЛИКА СРБИЈА

НАЗИВ ПЛАНА:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ВИКЕНД ЗОНЕ
"ЛЕЖИМИР-КУШТИЉ"
К.О. ЛЕЖИМИР
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА



НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица

ОБРАТИВАЧ:
Јавно предузеће за послове урбанизма
"Урбанизам"
Сремска Митровица

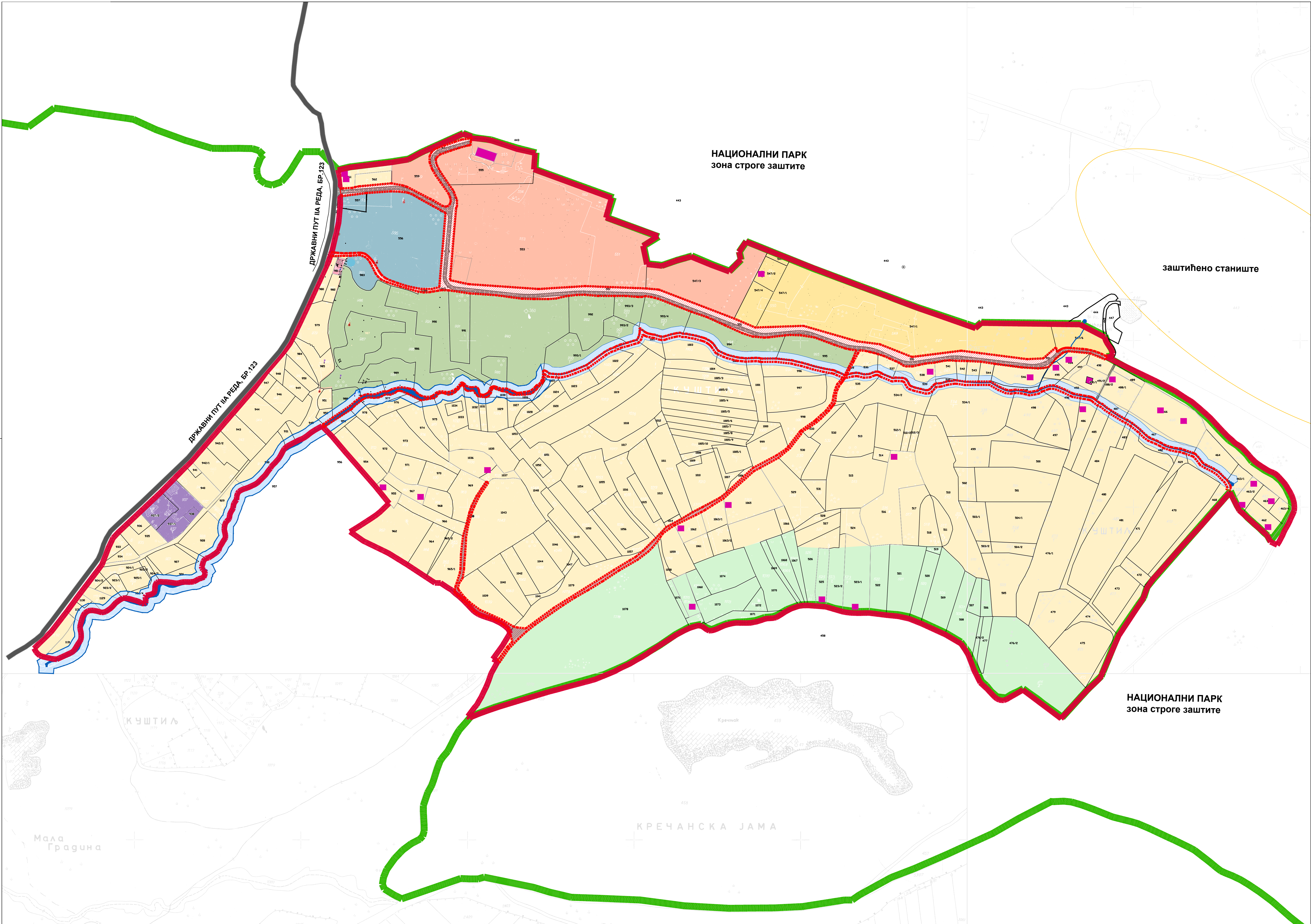
В.Д. ДИРЕКТОРА:
Мирјана Вауџ, дипл. просторни планер
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Јелена Савић Лацковић, дипл. инж. арх.
САРАДНИЦИ:
Обрад Вученовић, дипл. инж. саобраћаја

ДАТУМ:
Јун
2017. год.
Е-БРОЈ:

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
својинска структура

1:2500

02a



ЛЕГЕНДА:

- граница Националног парка Фрушка гора
- граница обухвата ПДР-а
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ПЛАНИРАНА САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА У ЈАВНОЈ НАМЕНИ
- сервисна саобраћајница
- некатегорисани пут
- ДРЖАВНИ ПУТ
- ПОВРШИНА ПЛАНИРАНА ЗА ИЗГРАДЉУ ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКИХ ОБЈЕКТА СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА (хотел, ресторан, планинарски дом, одмаралиште...)
- ПОВРШИНА ПЛАНИРАНА ЗА СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНЕ САДРЖАЈЕ (спортски терени, трим стазе, пешачке стазе...)
- ПОВРШИНА ПЛАНИРАНА ЗА ИЗГРАДЉУ ВИКЕНД ОБЈЕКТА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И СА ДЕЛАТНОСТИМА У ВОЂАРСТВУ И ВИНОГРАДАРСТВУ
- ПОВРШИНА ПЛАНИРАНА ЗА ПАРЦЕПАЦИЈУ И ИЗГРАДЉУ КУЋА ЗА ОДМОР
- ПОВРШИНА ПОД ЗАШТИТНИМ ЗЕЛЕНИЛОМ
- ЗАШТИТНА ПОВРШИНА ОКО ИЗВОРИШТА, ШИРИ ПОЈАС ЗАШТИТЕ
- ПОВРШИНА ПОТОКА КУШТИЉ И ЗАШТИТНИ ПОЈАС: ЕКОЛОШКИ КОРИДОР
- ПОВРШИНА ОКО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА

НАЗИВ ПЛАНА:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ВИКЕНД ЗОНЕ "ЛЕЖИМИР-КУШТИЉ" К.О. ЛЕЖИМИР ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица

ОБРАЂИВАЧ:
Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица

В.Д. ДИРЕКТОРА:
Мирјана Вахут, дипл. просторни планер

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Јелена Савић Лацковић, дипл. инж. арх.

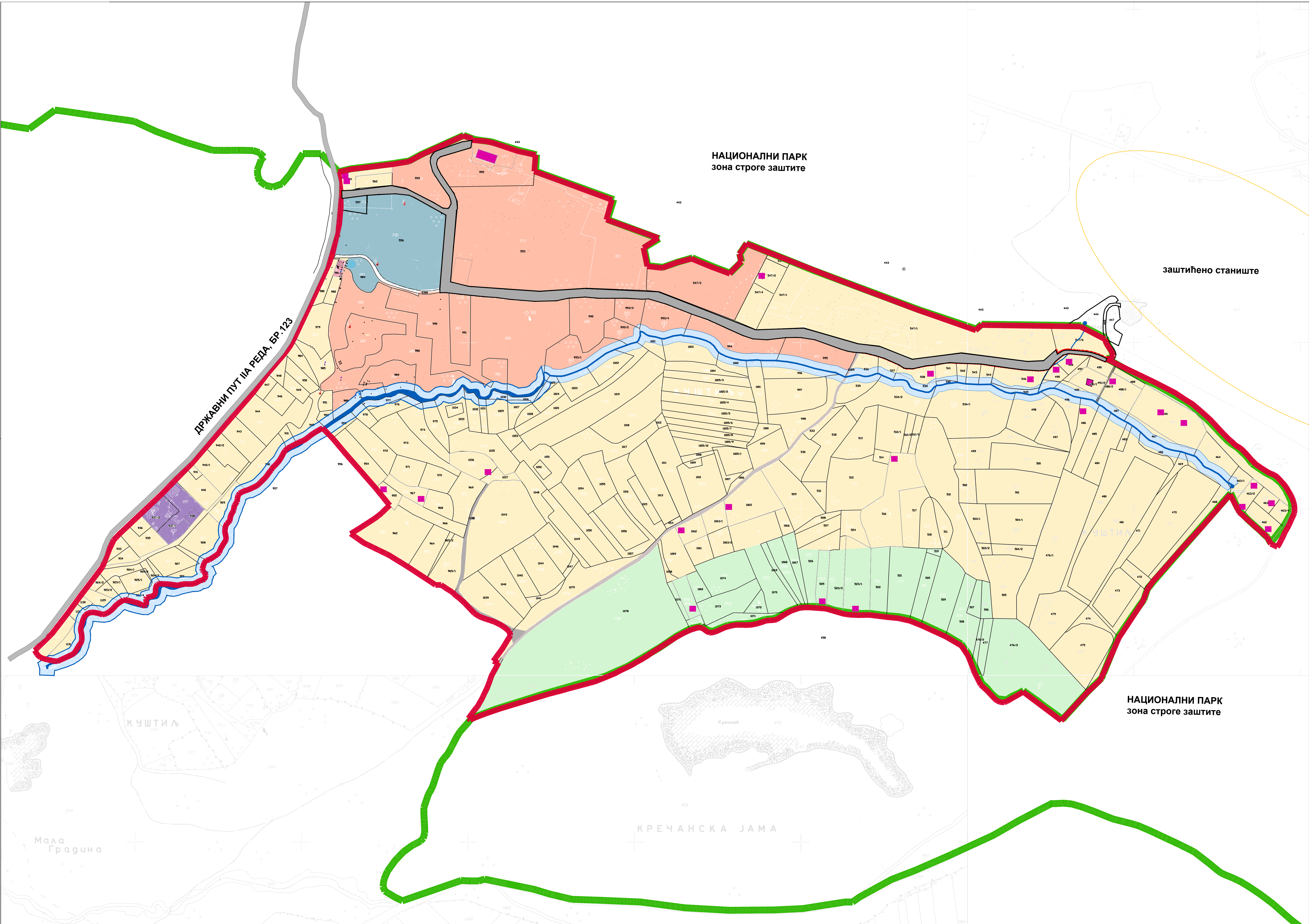
САРАДНИЦИ:
Обрад Вученовић, дипл. инж. саобраћаја

ДАТУМ:
Јун 2017. год.

Е-БРОЈ:

ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ
планирана намена површина и планиране површине у јавној намени

1:2500



ЛЕГЕНДА:

— граница Националног парка Фрушка гора

— граница обухвата ПДР-а

— граница грађевинске парцеле

1131 број грађевинске парцеле

— поток Куштиљ

некатегорисани пут

постојећи објекти на парцели

— државни пут

ТУРИСТИЧКА ЗОНА

ВИКЕНД ЗОНА

ЗОНА ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

ЗОНА ПОТОКА КУШТИЉ СА ЗАШТИТНИМ ПОЈАСОМ

ЗОНА ИЗВОРИШТА СА ЗАШТИТНИМ ПОЈАСОМ

ЗОНА ЗАШТИТНОГ ЗЕЛЕНИЛА

ЗОНА ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

НАЗИВ ПЛАНА:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ВИКЕНД ЗОНЕ "ЛЕЖИМИР-КУШТИЉ" К.О. ЛЕЖИМИР ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

П Л А Н

НАРУЧИЛАЦ:

Град Сремска Митровица

ОБРАЂИВАЧ:

Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица

В.Д. ДИРЕКТОРА:

Мирјана Вахут, дипл. просторни планер

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Јелена Савић Лацковић, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ:

Обрад Вученовић, дипл. инж. саобраћаја

ДАТУМ:

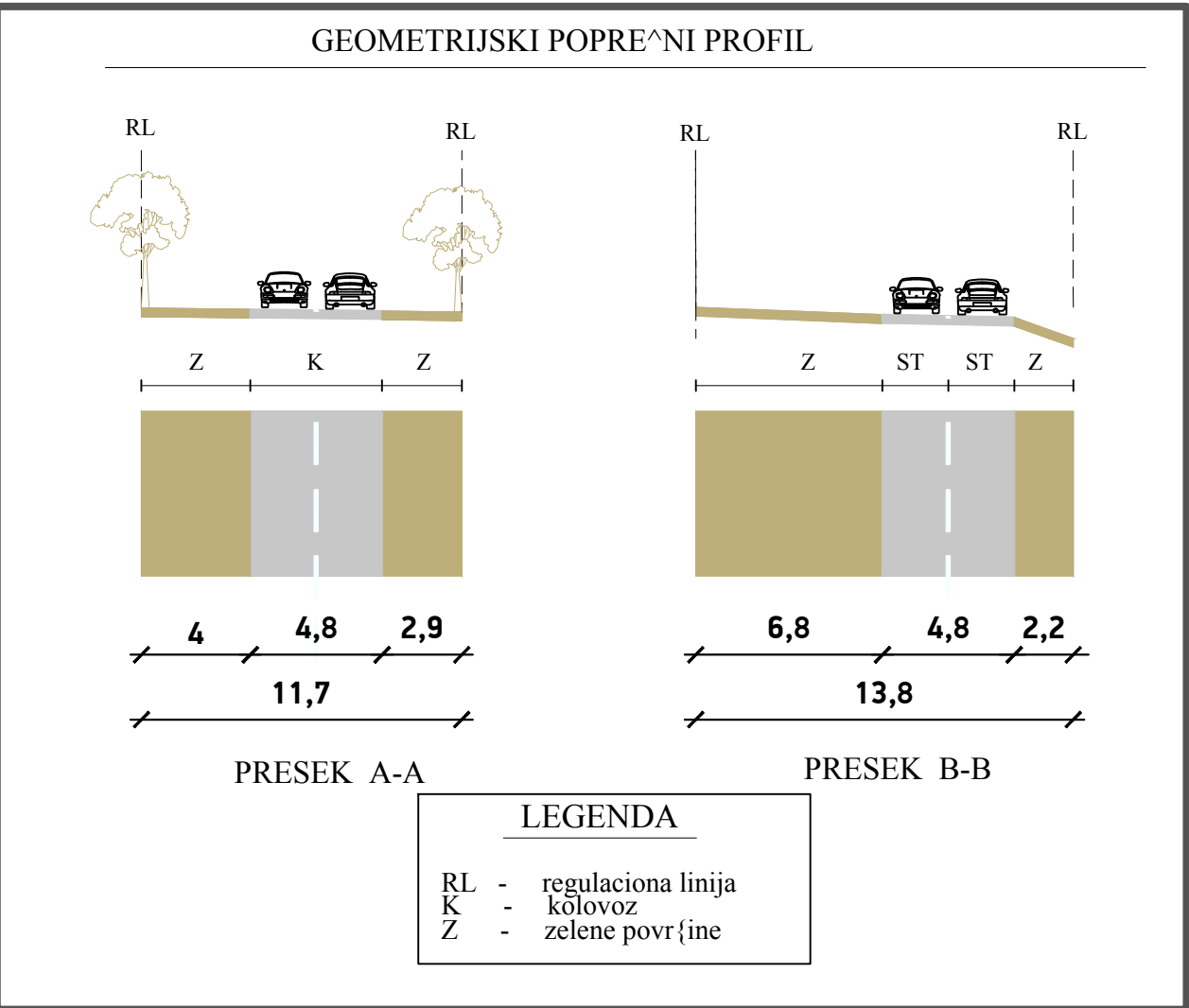
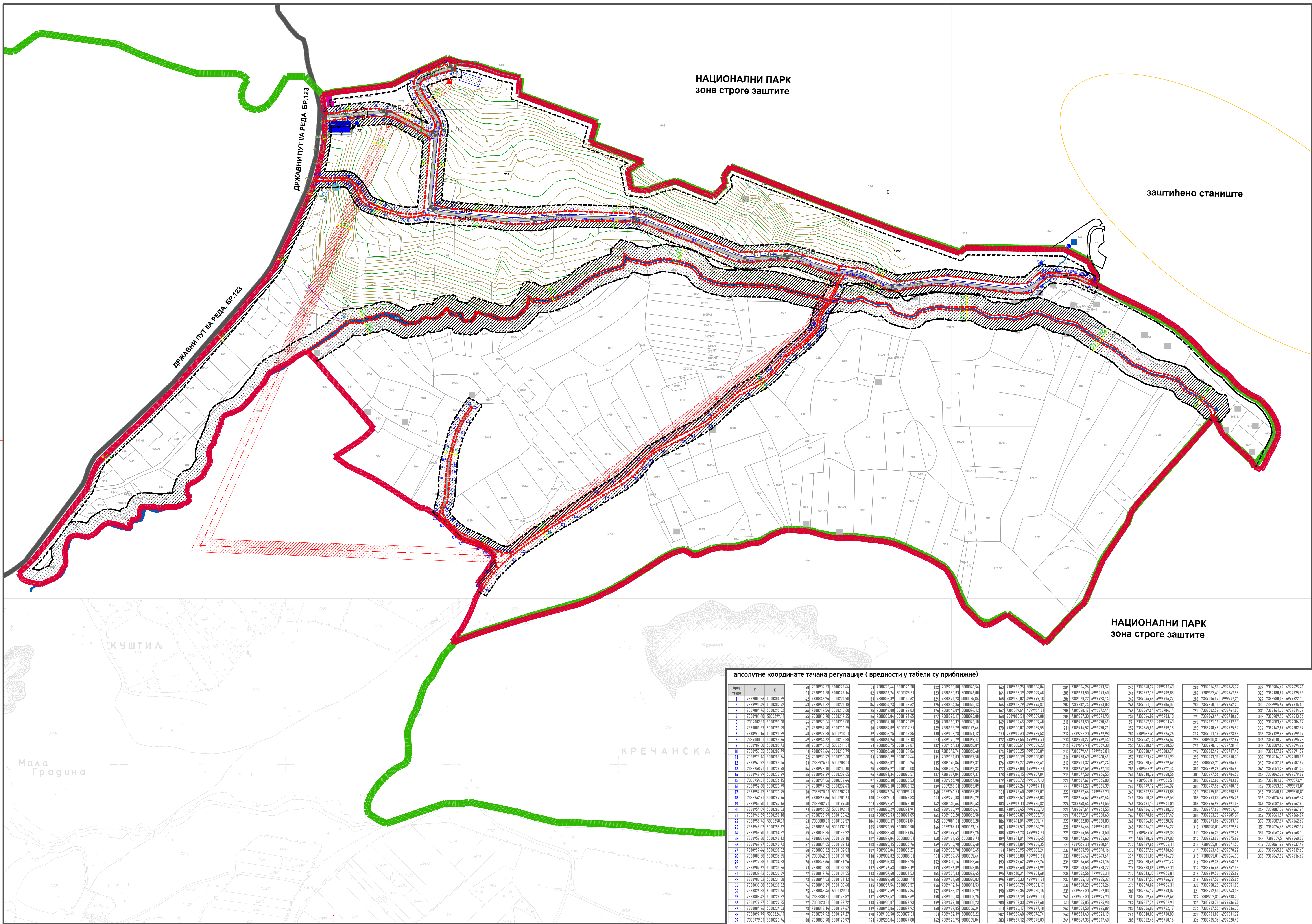
Јун 2017. год.

Е-БРОЈ:

ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ подела на просторне зоне

1:2500

04



ЛЕГЕНДА:

- граница Националног парка Фрушка гора
- граница обухвата ПДР-а
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ПЛАНИРАНА СТУБНА ТРАФО СТАНИЦА 20/04 кВ
- ПЛАНИРАНИ ДАЛЕКОВОД 20 кВ
- ТТ МРЕЖА
- ИНФРАСТРУКТУРНИ КОРИДОР
- ПЛАНИРАНИ ВОДОВОД
- ПЛАНИРАНИ БУНАР
- ПОСТОЈЕЋИ РЕЗЕРВОАР И ЦРПНА СТАНИЦА ВОДОВОДА
- УЖА ЗОНА САНИТАРНЕ ЗАШТИТЕ
- ДРЖАВНИ ПУТ
- ПЛАНИРАНА САОБРАЋАЈНИЦА
- ТАЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

НАЗИВ ПЛАНА:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ВИКЕНД ЗОНЕ "ЛЕЖИМИР-КУШТИЉ" К.О. ЛЕЖИМИР ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица

ОБРАТИВАЦ:
Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица

В.Д. ДИРЕКТОРА:
Мирјана Вахут, дипл. просторни планер

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Јелена Савић Лациновић, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ:
Обрад Вучиновић, дипл. инж. саобраћаја
Никола Смић, дипл. инж. арх.

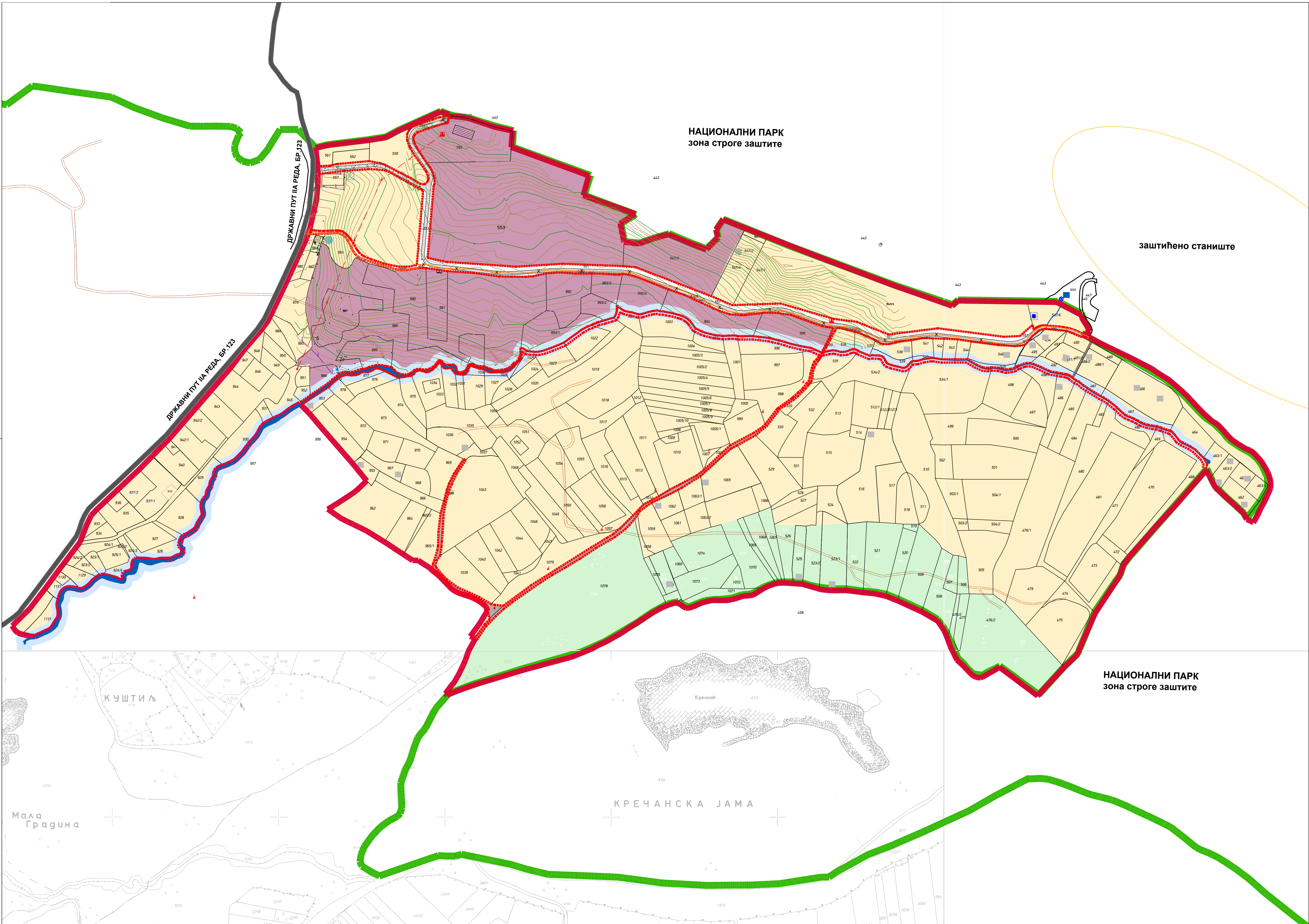
ДАТУМ:
Јун 2017. год.

Е-БРОЈ:

ПЛАНСКИ РЕШЕЊЕ
план мреже и објеката инфраструктуре и регулационо нивелациони план

1:2500

05



ЛЕГЕНДА:

- граница Националног парка Фрушка гора
- граница обухвата ПДР-а
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- Граница парцеле која се укида
- државни пут
- ДИРЕКТНО СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА
- ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ОБАВЕЗНО УРЕЂЕЊЕ ПРЕМА УСЛОВИМА ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ
- ДИРЕКТНО СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ПРЕМА УСЛОВИМА ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ

НАЗИВ ПЛАНА:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ВИКЕНД ЗОНЕ
"ЛЕЖИМИР-КУШТИЉ"
К.О. ЛЕЖИМИР
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА



НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица

ОБРАТИВАЧ:
Јавно предузеће за послове урбанизма
"Урбанизам"
Сремска Митровица

В.Д. ДИРЕКТОРА:
Мирјана Вахут, дипл. просторни планер

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Јелена Савић Лацковић, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ:
Обрад Вученовић, дипл. инж. саобраћаја

ДАТУМ:
Јун
2017. год.

Е-БРОЈ: