



ЈП ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА "УРБАНИЗАМ" СРЕМСКА МИТРОВИЦА

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА
ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ТУРИСТИЧКОГ ГАЗДИНСТВА У
ЛЕЖИМИРУ НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ: 553/1, 553/3
И 553/4 К.О. ЛЕЖИМИР
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

Инвеститор: "РН1 INVEST" DOO
Бешка
ул. Светозара Марковића бр. 32



БРОЈ ПРОЈЕКТА: УП 414
децембар, 2022.г.

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА УРБАНИСТИЧКО-
АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ
ОБЈЕКТА ТУРИСТИЧКОГ ГАЗДИНСТВА У ЛЕЖИМИРУ НА
КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 553/1, 553/3 И 553/4 К.О.
ЛЕЖИМИР
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

наручилац израде:

**„PH1 INVEST“ ДОО Бешка,
ул. Светозара Марковића бр. 32**

израђивач:



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



директор:

Мирјана Вашут, дипл. прос. план.

одговорни урбаниста:



Јелена Савић Лацковић, дипл. инж. арх.

сарадници:

Милица Хрустић, дипл. инж. арх.

Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.

Ивана Ђукић, маст. инж. пејс. арх.

Златко Хрустић, грађ. тех.

Сремска Митровица, децембар 2022. г.



САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ И ГРАФИЧКИ ДЕО ПРОЈЕКТА



САДРЖАЈ:

I. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Копија извода из судског регистра о регистрацији предузећа
2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
3. Копија лиценце за одговорног урбанисту
4. Изјава одговорног урбанисте

II. ПРИЛОЗИ

1. Копија плана
2. Извод листа непокретности
3. Катастарско-топографски план

III. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Увод
1. Пројектни задатак
 2. Правни и Плански основ
 3. Обухват, анализа и валоризација простора
 - 3.1. Положај и опис предметне парцеле
 - 3.2. Подаци о постојећој парцели
 4. Извод из ПДР-а дела викенд зоне „Лежигир-Куштиљ“, к.о. Лежигир
 5. Услови изградње
 - 5.1. Просторна организација
 - 5.2. Намена и функционалност решења
 - 5.3. Технички опис објекта
 6. Нумерички показатељи
 7. Планирана регулација и нивелација
 8. Начин уређења слободних и зелених површина
 9. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу
 10. Инжењерско-геолошки услови
 11. Мере заштите животне средине
 12. Противпожарна заштита
 13. Мере заштите непокретних културних и природних добара
 14. Урбанистичке мере заштите
 15. Опште одредбе
 - 15.1. Услови и мере за реализацију Урбанистичког пројекта

IV. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

0. Извод из ПДР-а дела викенд зоне „Лежигир-Куштиљ“, к.о. Лежигир.....Р 1:2500
1. Катастарско-топографска карта са границом обухвата.....Р 1:1000
2. Ситуационо решење, композициони план и партерно-пејсажно уређење.....Р 1:500
3. Регулационо нивелационо решење локације.....Р 1:500
4. Скупни приказ техничке инфраструктуре.....Р 1:1000
5. Планирана препарцелација.....Р 1:1000
6. Идејно архитектонско решење:



Објекат бр. 1 – објекат са 3 апартмана и базеном (7 ком)

1. Основа приземља планираног објекта
2. Основа кровних равни планираног објекта
3. Фасаде планираног објекта

Објекат бр. 2 – пословни објекат - вишенаменски

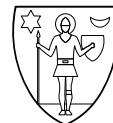
1. Основа подрума планираног објекта
2. Основа приземља планираног објекта
3. Основа кровних равни планираног објекта
4. Пресек планираног објекта
5. Фасаде планираног објекта

V. ПРЕДХОДНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ

1. Предходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу објекта **Туристичког газдинства** у Лежимиру на катастарским парцелама број: 553/1, 553/3 и 553/4, К.О. Лежмир, издат од стране Предузеће за одржавање улица и путева „Сирмијум пут“ д.о.о. Сремска Митровица, број: 793-1/2022, датум: 27.09.2022.год.
2. Претходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу објекта **Туристичког газдинства** у Лежимиру на катастарским парцелама број: 553/1, 553/3 и 553/4, К.О. Лежмир, издат од стране **ЈКП „ВОДОВОД“** Сремска Митровица број 1306/2, датум: 05.10.2022. године.
3. Претходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу објекта **Туристичког газдинства** у Лежимиру на катастарским парцелама број: 553/1, 553/3 и 553/4, К.О. Лежмир, за **ЈКП „КОМУНАЛИЈЕ“** Сремска Митровица, број:3241-1/22, датум: 01.11.2022. године.
4. Претходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу објекта **Туристичког газдинства** у Лежимиру на катастарским парцелама број: 553/1, 553/3 и 553/4, К.О. Лежмир, издат од стране **ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА** Огранак Електродистрибуција Сремска Митровица, број: 2460800-Д.07.06-416708-22/2, датум: 11.10.2022.године.
5. Претходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу објекта **Туристичког газдинства** у Лежимиру на катастарским парцелама број: 553/1, 553/3 и 553/4, К.О. Лежмир, издат од стране **ТЕЛЕКОМ СРБИЈА** предузеће за Телекомуникације а.д., Извршна јединица Сремска Митровица, број Д210-3863981/1-2022, датум: 23.09.2022.године.
6. Претходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу објекта **Туристичког газдинства** у Лежимиру на катастарским парцелама број: 553/1, 553/3 и 553/4, К.О. Лежмир, издат од стране **ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ** Сремска Митровица, број: 429-03/22-3, датум: 10.10.2022.године.



7. Претходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу објекта **Туристичког газдинства** у Лежмиру на катастарским парцелама број: 553/1, 553/3 и 553/4, К.О. Лежмир,, издат од стране **ЈП „СРЕМ-ГАС“**, Сремска Митровица, број 25-15-1/22, датум: 03.10.2022. године.
8. Претходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу објекта **Туристичког газдинства** у Лежмиру на катастарским парцелама број: 553/1, 553/3 и 553/4, К.О. Лежмир,, издат од стране **ЈП "Војводинашуме" „Шумско Газдинство Сремска Митровица“** Сремска Митровица, број 01-01-2089, датум: 20.10.2022. године.
9. Претходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу објекта **Туристичког газдинства** у Лежмиру на катастарским парцелама број: 553/1, 553/3 и 553/4, К.О. Лежмир,, издат од стране **Покрајински завод за заштиту природе Нови Сад**, број 020-2727/2, датум: 04.11.2022. године.
10. Претходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу објекта **Туристичког газдинства** у Лежмиру на катастарским парцелама број: 553/1, 553/3 и 553/4, К.О. Лежмир,, издат од стране **Центар за разминиравање Републике Србије, Београд**, број 350-01-43/2/2022-01, датум: 06.10.2022. године.
11. **Информација о локацији** издата од стране Градска управа за урбанизам, просторно планирање и изградњу објекта из Сремске Митровице, бр: 353-90/2022-VI, датум: 05.09.2021.године.



I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



5000115762690

Регистар привредних субјеката

БД 65508/2016

Датум, 16.08.2016. године
Београд

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.

Образложење

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/>).

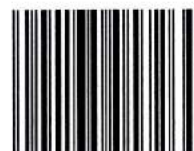


Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 6782/2018

Дана, 29.01.2018. године
Београд

Јавно предузеће за послове урбанизма
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица



5000135057264

Број 51

Датум 31.01. 2018 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 регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица, матични број: 21218235, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Никола Митровић

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, на се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

Регистарски/матични број: 21218235

и то следећих промена:

Промена законских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

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

Уписује се:

- Име и презиме: Мирјана Вашут
ЈМБГ: 2706958895027
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 25.01.2018. године регистрациону пријаву промене података број БД 6782/2018 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.



Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, 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.

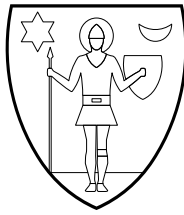
Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

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

Миладина Маслов



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:

Датум: **15.08.2022. год.**

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020 и 52/2021) и у складу са чланом 85. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“ бр. 32/2019), за обављање послова на изради

Одговорни урбаниста **УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ТУРИСТИЧКОГ ГАЗДИНСТВА У ЛЕЖИМИРУ НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 553/1, 553/3 И 553/4 К.О. ЛЕЖИМИР**
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

одређује се:

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

ДИРЕКТОР:

Мирјана Вашут, дипл. прос. планер





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

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА УРБАНИСТИЧКО-
АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА
ТУРИСТИЧКОГ ГАЗДИНСТВА У ЛЕЖИМИРУ НА КАТАСТАРСКИМ
ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 553/1, 553/3 И 553/4 К.О. ЛЕЖИМИР
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Јелена Савић Лацковић, дипл. инж. арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је урбанистички пројекат са урбанистичко-архитектонском разрадом урађен у складу са: Законом о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020 и 52/2021), на основу члана 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“ бр. 32/2019) и прописима донетим на основу Закона, као и да је урађен у складу са важећим планским документима.

Одговорни урбаниста:

Јелена Савић Лацковић, дипл. инж. арх.

Број лиценце:

200 1551 16

Потпис:

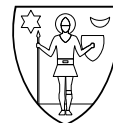


Печат:



Место и датум:

Сремска Митровица, децембар 2022. године



II ПРИЛОЗИ

Служба за катастар непокретности Сремска Митровица

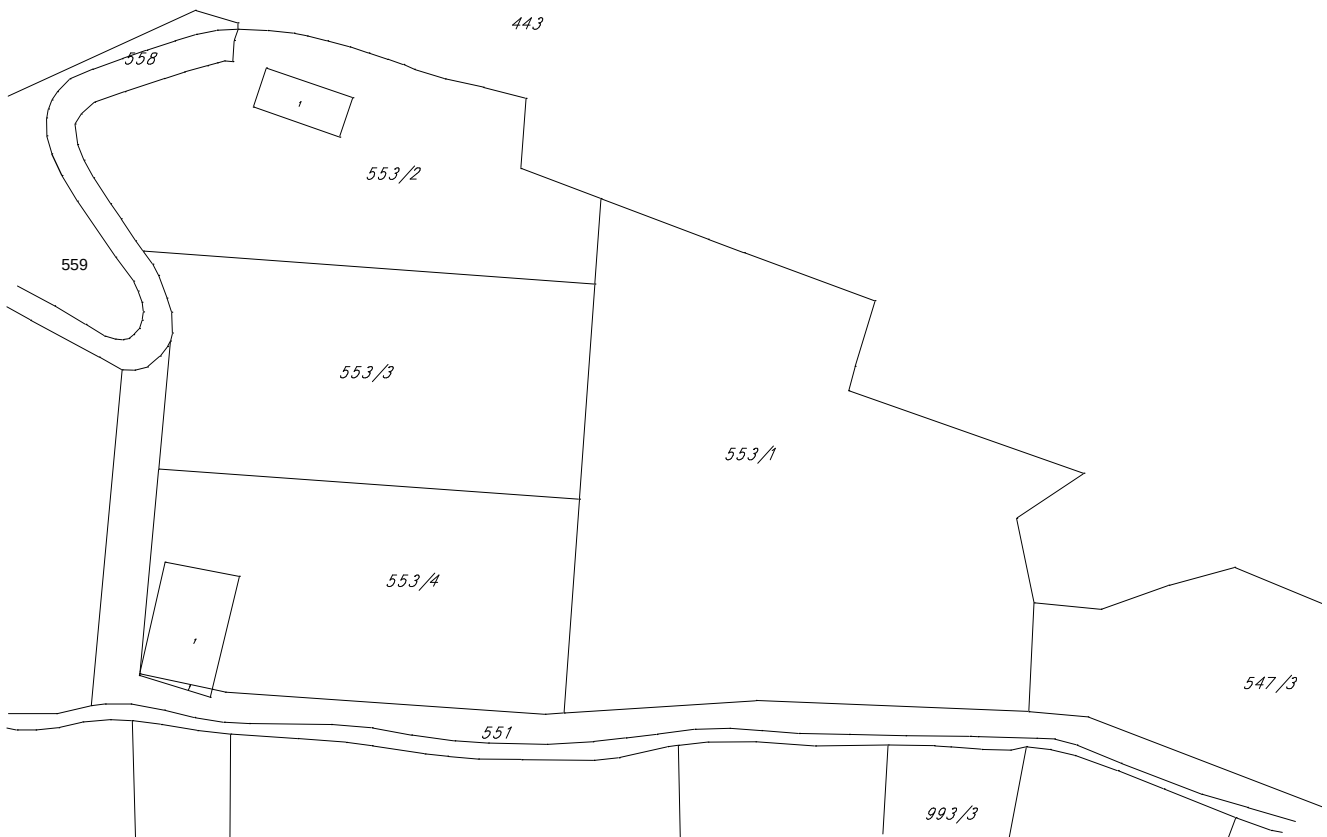
Број: 953-097-15953/2022

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

КО Лежимир

Катастарска парцела број 553/1, 553/3 и 553/4

Размера штампе 1: 2500



Напомена:

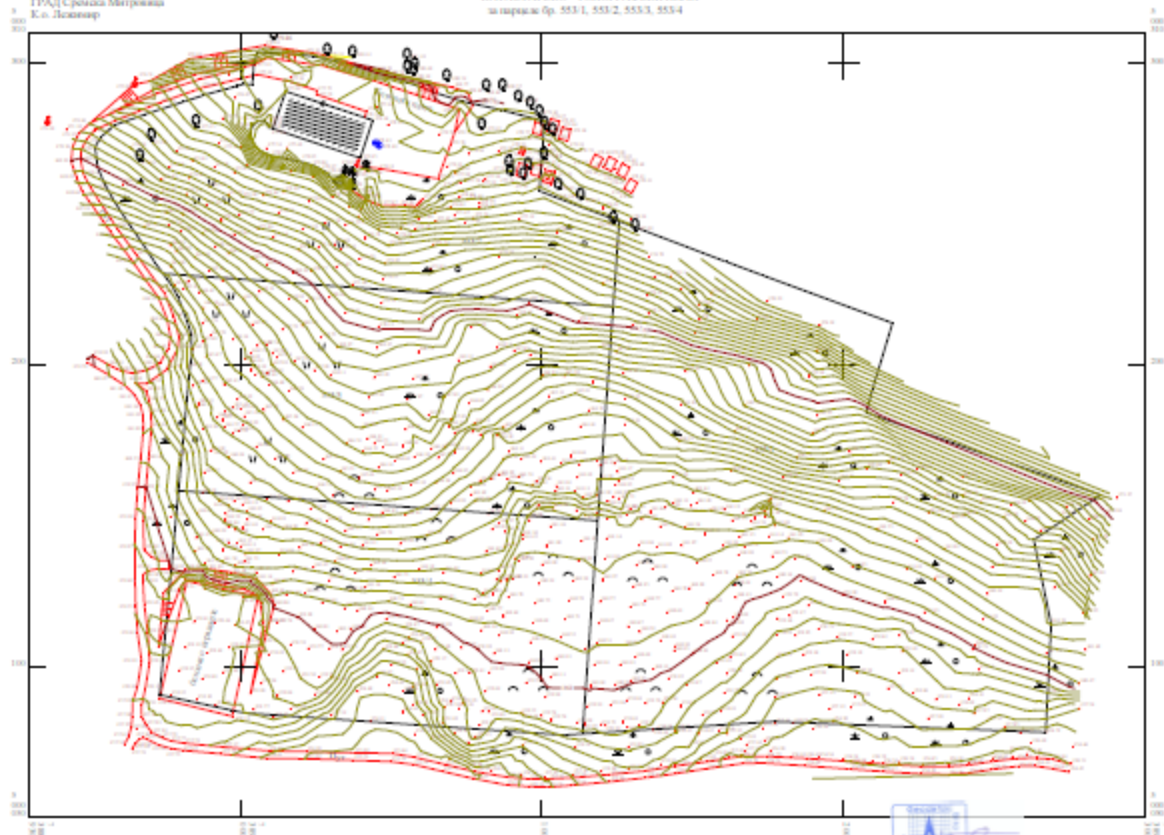
Датум издавања:

5.9.2022. год.

Snježana Petrović, Sand
05/09/2022 10:48:52

Овлашћено лице:

М.П. _____





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 1817

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 06.09.2022. 12:29:27

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	3525c343-11b7-4ffa-bec8-693cf568187e
Матични број општине:	80403
Општина:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Матични број катастарске општине:	803138
Катастарска општина:	ЛЕЖИМИР
Датум ажурности:	05.09.2022. 14:17
Служба:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Извор податка:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ПЛАНИНСКА
Број парцеле:	553/1
Површина m ² :	19429
Број листа непокретности:	1817

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Култура:	ПАШЊАК 5. КЛАСЕ
Површина m ² :	19429

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"PH1 INVEST" DOO BESKA
Адреса:	БЕШКА, БРАЋЕ РЕЛИЋ 3
Матични број лица:	0000021320692
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 1817

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 06.09.2022. 12:30:14

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	bc28faf0-dfe9-46f0-9f3e-a62751fb2983
Матични број општине:	80403
Општина:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Матични број катастарске општине:	803138
Катастарска општина:	ЛЕЖИМИР
Датум ажурности:	05.09.2022. 14:17
Служба:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Извор податка:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ПЛАНИНСКА
Број парцеле:	553/3
Површина m ² :	10018
Број листа непокретности:	1817

Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Култура:	ПАШЊАК 5. КЛАСЕ
Површина m ² :	10018

Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	"PH1 INVEST" DOO BESKA
Адреса:	БЕШКА, БРАЋЕ РЕЛИЋ 3
Матични број лица:	0000021320692
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	

Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 1817

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 06.09.2022. 12:30:30

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	5c01747c-094a-4287-b229-8b062aeff1fa
Матични број општине:	80403
Општина:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Матични број катастарске општине:	803138
Катастарска општина:	ЛЕЖИМИР
Датум ажурности:	05.09.2022. 14:17
Служба:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Извор податка:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	КУШТИЉ
Број парцеле:	553/4
Површина m ² :	10035
Број листа непокретности:	1817

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	943

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"PH1 INVEST" DOO BESKA
Адреса:	БЕШКА, БРАЋЕ РЕЛИЋ 3
Матични број лица:	0000021320692
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

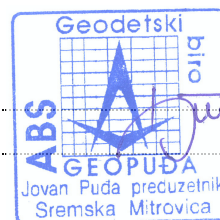
*** Нема напомене ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	КУШТИЉ
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	943
Корисна површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	983
Начин коришћења и назив објекта:	ОБЈЕКАТ ДРУГИХ ДЕЛАТНОСТИ-СПОРТСКИ ТЕРЕН - ДЕО
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	"PH1 INVEST" DOO BESKA
Адреса:	БЕШКА, БРАЋЕ РЕЛИЋ 3



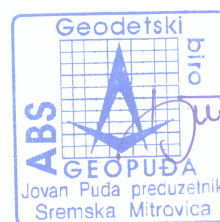
Матични број лица:	0000021320692
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
Врста терета:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА
Датум уписа:	27.02.2015.
Трајање терета:	
Датум брисања:	
Опис терета:	ОБЈЕКАТ БР.1 СА ПАРЦЕЛЕ БР.553/4 ДЕЛОМ ПРЕЛАЗИ НА ПАРЦЕЛУ БР.551. ОБЈЕКАТ БР.1 СА ПАРЦЕЛЕ БР.553/4 ИМА УКУПНУ ПОВРШИНУ ОД 983 М2,ОД ЧЕГА 943 М2 СЕ НАЛАЗИ НА ПАРЦЕЛИ БР.553/4,А ПРЕОСТАЛИ ДЕО ОД 40 М2 СЕ НАЛАЗИ НА ПАРЦЕЛИ БР.551.

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 1817

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 06.09.2022. 12:30:42

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	4958d10e-289b-4022-a3bb-325374fb98ad
Матични број општине:	80403
Општина:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Матични број катастарске општине:	803138
Катастарска општина:	ЛЕЖИМИР
Датум ажурности:	05.09.2022. 14:17
Служба:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Извор податка:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	КУШТИЉ
Број парцеле:	553/4
Површина m ² :	10035
Број листа непокретности:	1817

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Култура:	ПАШЊАК 5. КЛАСЕ
Површина m ² :	9092

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"PH1 INVEST" DOO BESKA
Адреса:	БЕШКА, БРАЋЕ РЕЛИЋ 3
Матични број лица:	0000021320692
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

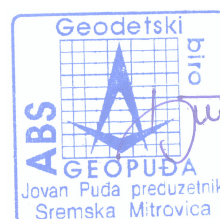
*** Нема терета ***

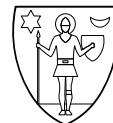
Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.





III ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

На основу чланова од 60. до 64. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ број 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020 и 52/2021) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019), чланови 76. и 77. израђен је:

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ
ОБЈЕКТА ТУРИСТИЧКОГ ГАЗДИНСТВА У ЛЕЖИМИРУ
НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 553/1, 553/3 И 553/4 К.О. ЛЕЖИМИР
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

У В О Д

Урбанистички пројекат је урађен као урбанистичко-архитектонска разрада локације за формирање парцеле **бр. 553/1, 553/3 и 553/4, К.О. Лежимир** које се налазе у Лежимиру потес „Бановац“, а представља основ за исходовање **Локацијских услова**.

Предмет овог Урбанистичког пројекта је изградња објекта „Туристичког газдинства“ у **Лежимиру** на катастарским парцелама **бр. 553/1, 553/3 и 553/4, К.О. Лежимир**, којим ће се ближе дефинисати услови за изградњу објекта, услови прикључења објекта на инфраструктуру као и уређење парцела, а за потребе инвеститора: „**PHI INVEST“ ДОО** Бешка, ул. Светозара Марковића бр. 32, Бешка.

Пројектовани објекти, односно туристичко газдинство са више објекта су објекти у функцији туризма, а служе за краткотрајни боравак и одмор, опуштање и рекреацију. Предметне парцеле **бр. 553/1, 553/3 и 553/4, К.О. Лежимир** налазе се у туристичкој зони у **к.о. Лежимир**, а у свему према **План детаљне регулације дела викенд зоне „Лежимир-Куштиљ“, к.о. Лежимир** („Сл.лист града Сремска Митровица“ бр. 9/2017) који је плански основ за израду овог пројекта.

Урбанистички пројекат садржи :

- Ситуационо решење, композициони план и партерно односно пејзажно решење,
- Идејно урбанистичко и архитектонско решење објекта,
- Приказ постојеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре са предлозима прикључака на спољњу мрежу,
- Опис, технички опис и објашњење решења из Урбанистичког пројекта.

***Напомена:**

- Катастарске парцеле број: **553/1, 553/3 и 553/4 к.о. Лежимир** ће се ЕЛАБОРАТОМ ГЕОДЕТСКИХ РАДОВА објединити у јединствену парцелу до употребне дозволе.

1. ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК

Пројектни задатак ће приказати могућу изградњу објеката туристичког газдинства на парцелама број **553/1, 553/3 и 553/4 К.О. Лежмир**, са пратећом мрежом интерне инфраструктуре: саобраћајне и манипулативне површине и уз технолошки процес неопходну инфраструктуру и заштитно зеленило.

На предметним парцелама потребно је изградити:

- грађевински објекти:
 - **објекат са 3 апартмана и базеном (7 објеката)**
 - **пословни објекат, вишенаменски**
 - **планирани терени за спорт (падел, 3 ком)**
- саобраћајнице и манипулативне површине,
- уређене слободне зелене површине и
- потребну инфраструктуру.

Урбанистичким пројектом дефинисати геодетске, урбанистичке и архитектонске елементе за уређење и изградњу парцеле и дати опис планираног решења.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Пројекта:

- Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ број 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020 и 52/2021), чланови 60., 61., 62., 63. и 64.
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019), чланови 76. и 77.
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник Републике Србије“ бр.22/2015).

Плански основ за израду Пројекта:

- **План детаљне регулације дела викенд зоне „Лежмир-Куштиљ“, к.о. Лежмир** („Сл.лист града Сремска Митровица“ бр. 9/2017).

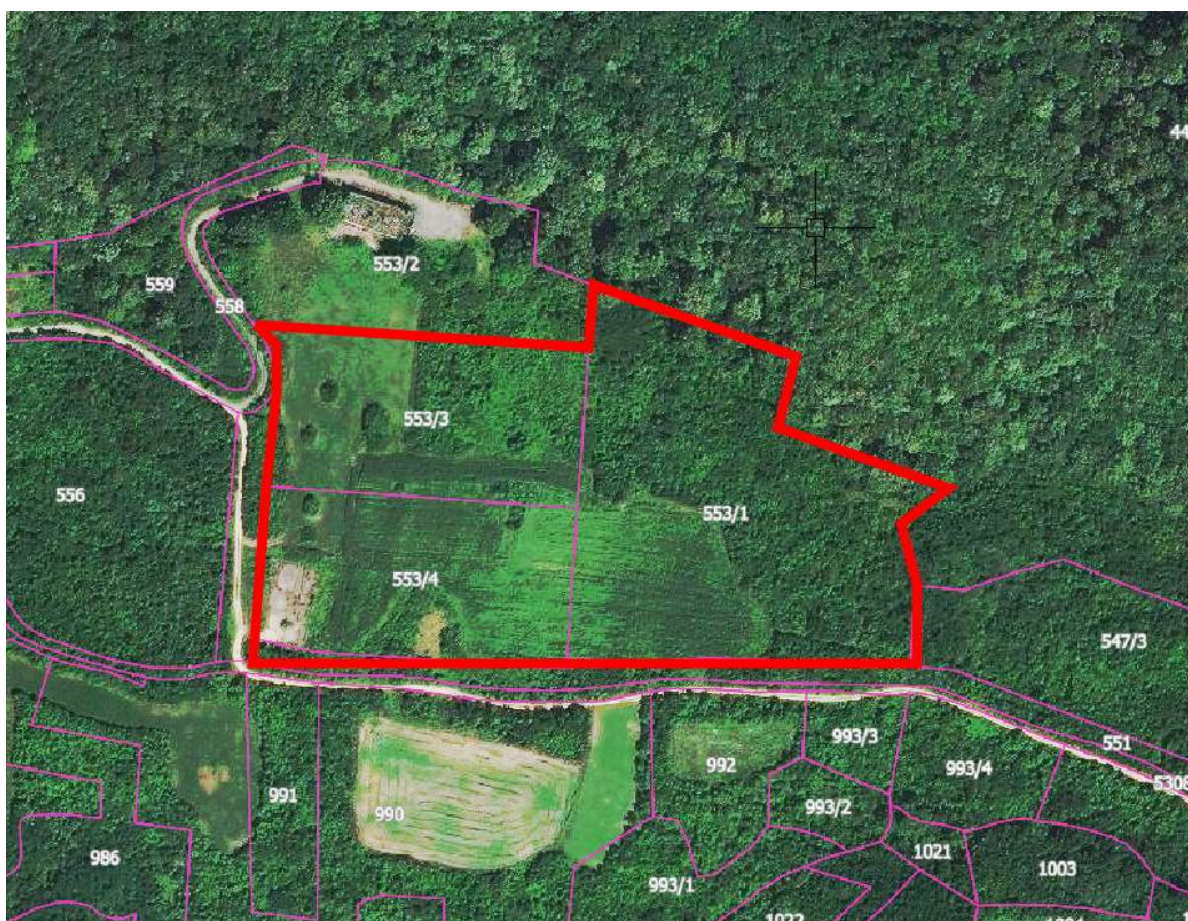
3. ОБУХВАТ, АНАЛИЗА И ВАЛОРИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

3.1. Положај и опис предметне парцеле

На основу важеће планске документације предметне парцеле бр. 553/1, 553/3 и 553/4 К.О. Лежмир, а налазе се у туристичкој зони к.о. Лежмир. Предметне парцеле, односно обухват урбанистичког пројекта се својом дужом осовином простиру правцем од западне ка источној страни.

Лежмир је село које се налази у северном делу територије Града Сремска Митровица, на покренутом терену лесне заравни планинског предела Фрушке горе чије се коте крећу од 170mNV до 235mNV. Припада типу изразито планинских насеља, прилагођено условима терена. Површина грађевинског подручја је 97ha, а катастарска општина 3773ha. Северни део насеља припада НП Фрушка гора.

Укупна површина парцела урбанистичког пројекта износи $P = 5.182,00m^2$ (0,52ha). Положај предметних парцела приказан је у графичком прилогу – Извод из **План детаљне регулације дела викенд зоне „Лежмир-Куштиљ“, к.о. Лежмир** („Сл.лист града Сремска Митровица“ бр. 9/2017).



Ортофото снимак предметних парцела бр. 553/1, 553/3 и 553/4, к.о. Лежмир

Предметне парцеле бр. 553/1, 553/3 и 553/4 К.О. Лежмиир се граниче са следећим суседним парцелама:

Предметна парцела бр. 553/1 К.О. Лежмиир граничи се:

- са своје **северне стране** граничи се са парцелом бр. 443 која се у Катастру Непокретности води као шумско земљиште (шума 4. класе), државна својина Републике Србије, а право коришћења ЈП Национални Парк „Фрушка Гора“,
- са своје **западне стране** граничи се са две парцеле:
 - парцела бр. 553/3 се у Катастру Непокретности воде као грађевинско земљиште изван грађ. подручја (пашњак 5. класе), приватна својина „PH1 INVEST“ ДОО Бешка,
 - парцела бр. 553/4 се у Катастру Непокретности воде као грађевинско земљиште изван грађ. подручја (пашњак 5. класе), приватна својина „PH1 INVEST“ ДОО Бешка,
- са своје **јужне стране** граничи се са парцелом бр. 551 која се у Катастру Непокретности води као грађевинско земљиште изван грађ. подручја (пашњак 5. класе), јавна својина Града Сремска Митровица
- са своје **источне стране** граничи се са две парцеле:
 - парцела бр. 443 се у Катастру Непокретности воде као шумско земљиште (шума 4. класе), државна својина Републике Србије, а право коришћења ЈП Национални Парк „Фрушка Гора“,
 - парцела бр. 547/3 се у Катастру Непокретности воде као грађевинско земљиште изван грађ. подручја (пашњак 5. класе), јавна својина Града Сремска Митровица.

Предметна парцела бр. 553/3 К.О. Лежмиир граничи се:

- са своје **северне стране** граничи се са парцелом бр. 553/2 која се у Катастру Непокретности води као грађевинско земљиште изван грађ. подручја (земљиште под објектом, земљиште уз објекат и пашњак 5. класе), приватна својина „PH1 INVEST“ ДОО Бешка,
- са своје **западне стране** граничи се са две парцеле:
 - парцела бр. 559 се у Катастру Непокретности воде као земљиште изван грађ. подручја (пашњак 4. класе), део је јавна својина Града Сремска Митровица, а део је приватна својина Каралић Јелена и Никола
 - парцела бр. 556 се у Катастру Непокретности воде као грађевинско земљиште изван грађ. подручја (пашњак 4. и 5. класе), јавна својина Града Сремска Митровица,
- са своје **јужне стране** граничи се са парцелом бр. 553/4 која се у Катастру Непокретности води као грађевинско земљиште изван грађ. подручја (земљиште под објектом и пашњак 5. класе), приватна својина „PH1 INVEST“ ДОО Бешка,
- са своје **источне стране** граничи се са парцелом бр. 553/1 која се у Катастру Непокретности води као грађевинско земљиште изван грађ. подручја (пашњак 5. класе), приватна својина „PH1 INVEST“ ДОО Бешка.

Предметна парцела бр. 553/4 К.О. Лежмиер граничи се:

- са своје **северне стране** граничи се са парцелом бр. 553/3 која се у Катастру Непокретности води као грађевинско земљиште изван грађ. подручја (пашњак 5. класе), приватна својина „PH1 INVEST“ ДОО Бешка,
- са своје **западне стране** граничи се са парцелом бр. 556 која се у Катастру Непокретности води као грађевинско земљиште изван грађ. подручја (пашњак 4. и 5. класе), јавна својина Града Сремска Митровица,
- са своје **јужне стране** граничи се са парцелом бр. 551 која се у Катастру Непокретности води као грађевинско земљиште изван грађ. подручја (пашњак 5. класе), јавна својина Града Сремска Митровица,
- са своје **источне стране** граничи се са парцелом бр. 553/1 која се у Катастру Непокретности води као грађевинско земљиште изван грађ. подручја (пашњак 5. класе), приватна својина „PH1 INVEST“ ДОО Бешка.

Предметне парцеле се у Катастру Непокретности воде као грађевинско земљиште изван грађ. подручја. На парцелама **нема постојећих објеката**. Планирана је изградња **8 објеката и 3 терена за спорт – падел**. Терен је у нагибу од севера ка југу, а просечна кота нивелете је цца 262,12mnv.

Подаци о постојећим парцелама су дати у табели бр. 1. на основу преписа из листа непокретности број 1817.

3.2. Подаци о постојећим парцелама

Табела 1: Подаци о постојећим парцелама

Бр.парцеле	Врста земљишта	Начин коришћења земљишта	Површина (m ²)
553/1	Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја	-пашњак 5. класе	19.429,00
553/3	Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја	-пашњак 5. класе	10.018,00
553/4	Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја	-пашњак 5. класе	10.035,00
		Укупно	39.482,00

Граница обухвата Урбанистичког пројекта са приказом суседних парцела је дата у **графичком прилогу бр. 1** (катастарско-топографска карта са границом обухвата).

Површина обухвата Урбанистичког пројекта износи **39.482,00m² (3,94ha)**.

4. ИЗВОД ИЗ ПДР-а ДЕЛА ВИКЕНД ЗОНЕ „Лежмир-Куштиљ“ К.О. ЛЕЖМИР

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је **План детаљне регулације дела викенд зоне „Лежмир-Куштиљ“, к.о. Лежмир** („Сл.лист града Сремска Митровица“ бр. 9/2017).

- **Плански основ за израду Урбанистичког пројекта**

Према **Плану детаљне регулације дела викенд зоне „Лежмир-Куштиљ“, к.о. Лежмир** („Сл.лист града Сремска Митровица“ бр. 9/2017) предметне парцеле **бр. 553/1 553/3 и 553/4, к.о. Лежмир** су грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, односно налазе се у **туристичкој зони, к.о. Лежмир**.

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:

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

планирани (могући) садржаји	<u>Туристичко – угоститељска зона</u> 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	<table> <tr> <th><i>спратност објекта</i></th><th><i>висина кровног венца</i></th></tr> <tr> <td>П+0</td><td>max. = 4m min.=</td></tr> <tr> <td>3m</td><td></td></tr> <tr> <td>П+Пк</td><td>max. = 6m min.=</td></tr> <tr> <td>4,5m</td><td></td></tr> <tr> <td>П+1</td><td>max. = 7m min. =</td></tr> <tr> <td>6m</td><td></td></tr> <tr> <td>П+1+Пк</td><td>max. = 9m min. =</td></tr> <tr> <td>7,5m</td><td></td></tr> <tr> <td>П+2</td><td>max. = 10m min. =</td></tr> <tr> <td>9m</td><td></td></tr> <tr> <td>П+2+Пк</td><td>max. = 12m min. =</td></tr> <tr> <td>10,5m</td><td></td></tr> </table> Висина назитка поткровне етаже нових објеката свих врста износи највише 1,6m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине	<i>спратност 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	
<i>спратност 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 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	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° , 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.

5. УСЛОВИ ГРАДЊЕ

5.1. Просторна организација

На основу важеће планске документације и максималних урбанистичких параметара дата је могућност изградње објеката Туристичког газдинства у Лежмиру, на парцелама бр. 553/1, 553/3 и 553/4, к.о. Лежмир. Урбанистичко решење је дато у складу са захтевима Инвеститора, условљеностима из плана, захтевима саобраћаја, противпожарне заштите, конструктивним ограничењима и економској исплативости. Сви наведени елементи определили су основни концепт урбанистичког пројекта.

Пројектовани објекти изводи ће се као слободностојећи у функцији туризма, односно служе за краткотрајни боравак и одмор, опуштање и рекреацију, а свему према Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019), члан 76. На катастарским парцелама бр. 553/1, 553/3 и 553/4, к.о. Лежмир постоји један објекат који је предмет уклањања - рушења.

ПРОЈЕКТОВАНИ ОБЈЕКТИ

Урбанистичким пројектом се планира изградња:

- **објекат бр. 1**.....објекат са три апартмана и базеном, спратности П+0 (7 ком)
- **објекат бр. 2**.....пословни - вишенаменски, спратности По+П
- **објекат бр. 3**.....три терена за спорт - падел

Ситуационим решењем дато је коначно решење положаја пројектованих објеката (**графички прилози бр. 2 и 3**), саобраћајне и манипулативне површине и зелене површине.

5.2. Намена и функционалност решења

Планирани објекти су у функцији обављања делатности туризма и превасходно су намењени за смештај и краткотрајни боравак посетилаца, презентацију пољопривредних производа, опуштање и рекреацију. Сви објекти су слободностојећи и међусобно су повезани пешачким стазама.

Пројектовани су и постављени на парцели у складу са технолошким решењем и функцијом, а на основу потреба и жеље инвеститора. Тип конструкције и материјали за извођење прилагођени су основној намени објеката.

Објекти су димензионисани тако да могу да задовоље потребе инвеститора и да се искористе максимални урбанистички параметри, а при томе се водило рачуна да се обезбеди њихова стабилност, трајност и функционалност.

Објекти се налазе у седмој зони сеизмичности у Лежмиру.

5.3. Технички опис објеката

Објекти број 1 – објекат са 3 апартмана и базеном (7 ком)

Пројектовани објекат бр. 1 изводиће се као слободностојећи, спратности је П+0, односно 7 истих објеката је палнирано уз северну границу обухвата УПР-а. Улази у објекте су са северне стране, а базен је пројектован на јужној страни објекта.

Од инсталација у објектима изводиће се инсталације водовода и канализације и електричне инсталације према важећим техничким прописима и према потребама инвеститора.

Бруто површина једног објекта.....П= 190,00m²

Објекат број 2 – пословни, вишенаменски

Пројектовани објекат бр. 2 изводиће се као слободностојећи, спратности је По+П. Објекат се налази и средишту парцеле, а главни улаз у објекат је са северне стране.

Од инсталација у објекту су изведене инсталације водовода и канализације и електричне инсталације према важећим техничким прописима и према потребама инвеститора.

Површина објекта број 2, По+П

Површина објекта у основи износи.....П= 531,00m²

Бруто површина објекта.....П= 964,00m²

Објекат број 3 – спортски терени

Пројектовани објекти бр. 3 изводиће се отвореног типа, као спортски терени правоугаоног облика, димензија 10m x 20m. Објекти се налазе на југозападној страни парцеле.

Површина објекта број 3,

Површина објекта у основи износи.....П= 600m² (200,00m² x 3)

6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Табела: Биланс површина у обухвату УПР-а

Биланс површина	m ²	проценат
к.п.бр. 553/1, 553/3 и 553/4 К.О. Лежимир	39.482,00	100%
Укупна изграђена површина (11 објеката)	2.461,00	6,23%
Планирана површина за кат. мреж. платформу	15,00	0,04%
Саобраћајне површине и паркинг (бетон)	2.110,00	5,34%
Планирани платои око објеката и пеш. стазе (ризла)	1.500,00	3,80%
Планирани платои око објекта бр. 2 (бехатон)	135,00	0,34%
Планирани платои око објекта бр. 3 (бетон)	360,00	0,91%
Површине постојећих воћњака	11.495,00	29,12%
Планирана зелена површина	21.406,00	54,22%

Индекс заузетости и изграђености на предметним парцелама показује да не премашује вредности задате горе наведеним планом који је плански основ за израду овог урбанистичког пројекта.

Просторни параметри посматрано у односу на предметне парцеле су:

- индекс заузетости предметних парцела $S_i=6,23\%$
- индекс изграђености предметних парцела $K_i=0,06$

Општи подаци о објектима

Тип објеката:	Слободностојећи	
Категорија објеката	Б	
Класификација појединих делова објекта:	Учешће у укупној површини објекта %):	Класификациона ознака:
	(100%)	Објекат бр. 1 - 121201 Објекти бр. 2 - 121113
Назив плана вишег реда	План детаљне регулације дела викенд зоне „Лежмир-Куштиљ“, к.о. Лежмир („Сл.лист града Сремска Митровица“ бр. 9/2017).	
место:	Лежмир	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина:	к.п. бр. 553/1, 553/3 и 553/4, к.о. Лежмир	

Основни подаци о објектима и локацији

димензије објеката	Површина парцела:	39.482,00 m2
	Бруто површина објекат бр. 1	190,00m2 x 7 = 1.330,00m2
	Бруто површина објекат бр. 2	964,00m2
	Бруто површина објеката бр. 3	200,00m2 x 3 = 600,00m2
	Површина под објектима - заузетост:	(1.330+531+600) Укупно.....2.461,00m2 (6,23%)
	Индекс изграђености	0,06
	Спратност објеката	П+0 – објекти бр. 1 По+П – објекат бр. 2
	Зелена површина	54,22%
	Број паркинг места:	91 ПМ за аутомобиле

7. ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Према постојећем стању терен је у паду од северне ка јужној страни, са просечном висинском котом шца 261,16m^{n.v.}

Планом детаљне регулације који је плански основ за израду урбанистичког пројекта грађевинска линија је увучена **10,00m** у односу на регулациону линију, а од суседних приватних парцела 2,50m. Грађевинска линија **објекта бр. 1а** увучена је мин **11,80m** од регулационе линије (север), **објекта бр. 1б** увучена је мин **17,60m** од регулационе линије (север), **објекта бр. 1в** мин **10,00m**, **објекта бр. 1г** мин **12,20m**, од суседне парцеле, објекат бр 1д је испод објекта 1б и удаљен је **10,20m**, **објекат 1ђ** је испод објекта 1в и удаљен је **7,70m** и **објекат 1е** удаљен је од регулационе линије **14,00m** (север).

Објекат бр. 2 удаљен је од регулационе линије **34,00m** (север). Објекти бр. 3 удаљени су 1,50m од регулационе линије на јужној страни и мин 1,60m на западној страни.

Пројектовани објекти постављени су, односно дефинисан апсолутним координатама на парцели према **графичком прилогу бр. 3**, а изводиће се као слободностојећи објекти. Регулација саобраћајних и других партерних површина инфраструктуре, успоставиће се на преосталом простору, према потребама и прописима на најрационалнији начин. Саобраћајно решење дефинисано је на основу диспозиције новопроектованих објеката унутар парцеле, као и на основу предвиђеног технолошког решења.

Предметне парцеле прикључиће се на јавну површину, парцела бр. 551 к.о. Лежмир, на југозападној страни. Планирано је саобраћајно решење тако да је саобраћајни прикључак ширине 7,10m, а саобраћајнице унутар обухвата урбанистичког пројекта ширине мин 6,00m. У оквиру планиране саобраћајнице планиран је један паркинг простор са 91ПМ на улазу у парцелу. Приступна саобраћајница повезана је са платоима и пешачким стазама којима се долази до објеката. Због висинске разлике, односно нагиба терена на појединим местима потребно је извести потпорне зидове, мања степеништа и рампе.

Атмосферску воду свести до зелених површина на парцели са падом од 1% и 2% слива.

Сви елементи планираног регулационог и нивелационог решења дефинисани су у графичком прилогу **цртеж бр. 3 – регулационо нивелационо решење локације, Р 1:500** укључујући и табеларни приказ планираних тачака објеката и саобраћајница у апсолутним координатама.

Туристичко газдинство има ограду око целог газдинства. Приликом изградње ограде и капије мора се водити рачуна да се врата и капија отварају ван регулационе линије.

Напомена: Након потврђивања Урбанистичког пројекта да је израђен у складу са важећим урбанистичким планом и Законом од стране Комисије за планове и надлежног органа јединице локалне самоуправе, и издавања Локацијских услова, у току израде главног пројекта за прибављање грађевинске дозволе у односу на идејно архитектонско решење објекта могу се извршити мање измене придржавајући се следећих услова:

- Намена и функционална шема морају остати неизмењени. Могућа су само **мања одступања** од утврђене просторне организације и то само **техничке природе**.
- Дефинисане висине објеката могу се повећати највише **0,5m**.
- Након извршеног испитивања тла, подземних вода и других потребних радњи на нивоу пројектовања, утврдиће се прецизне висинске коте саобраћајних површина, а у односу на њих и коте подова приземља планираних објеката. Дозвољена је измена падова коловозних површина у складу са дозвољеним изменама висинских кота саобраћајница.
- У погледу инфраструктуре могућа су мања одступања у циљу добијања рационалнијих и повољнијих решења.

8. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Слободне површине испред и око објекта су делови саобраћајне инфраструктуре, пешачке стазе и платои око објеката. Пешачке стазе и платои око објеката облажу се ризлом, осим око објекта бр. 2 где је подлога бехатон. Око спортских терена изводи се бетонски плато. Зеленило је планирано око целог комплекса, а унутар комплекса је планирано више зелених површина, како око објеката тако и између објеката и пешачких стаза. Зелене површине решити тако да одговарају намени објеката и карактеру простора уз поштовање свих законских прописа и норматива. Потпорни зидови изводе се од бетона са металном оградом на местима где је то потребно. На парцелама се налази постојеће дрвеће које је потребно задржати.

При избору биљног материјала потребно је посебно обратити пажњу на њихову заштитну, мелиоративну и санитарно-хигијенску функцију. Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте.

Код садње дрвећа потребно је водити рачуна о минималним растојањима од инсталација, а како је дато у следећој табели:

Инсталације	Дрвеће
Инсталације водовода	1,50m
Инсталације канализације	1,50m
НН водови	2,50m
ТТ мрежа	1,00m

За лакше сналажење посетилаца и за лакше идентификовање појединих целина, на парцели је потребно обезбедити адекватну хоризонталну и вертикалну сигнализацију.

9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Планирано прикључење на објекте на предметној парцели је на инсталације водовода и канализације, телефона, струје, а уз сагласност и по условима надлежних органа и институција. Све неопходне прикључке извести према важећим техничким прописима и према потребама инвеститора.

Водоводна мрежа

На предметној локацији није изграђена јавна водоводна мрежа и не постоје услови обезбеђења редовног водоснабевања нити прикључења на јавну водоводну мрежу. Дуж предметне парцеле пролази стара водоводна инсталација из каптаже која није хемијски и бактериолошки исправна (није хлорисана нити контролисаног квалитета) а количина воде зависи од кишног периода, тако да се одређена количина воде појављује периодично само у јесењем и пролећном периоду, док је летњи период сушан, тако да је веома непоуздан.

Због не могућности обезбеђења редовног водоснабдевања планираних објеката због недовољне количине воде у систему водоснабдевања Лежмира потребно је планирати

сопствено водоснабдевање објекта изградњом бунара и резервоарског простора чиме би се могла обезбедити и евентуална **хидрантска мрежа** комплекса са потребним пумпама за повишење притиска .

Обухват плана не налази се у непосредној зони санитарне заштите изворишта водовода у Сремској Митровици. Ниво подземних вода налази се на 1,50-2,5м испод коте терена. Водоснабдевање решити и извести уз прикупљање дозвола и сагласности ЈКП „Водовод“ из Сремске Митровице.

Мрежа фекалне канализације

На предметној локацији није изграђена фекална канализација тако да одвођење отпадних вода из објекта планирати до водонепропусне септичке јаме која се лоцира на предметној парцели на удаљеност мин. 5,0 од објекта.

Мрежа атмосферске канализације

Све атмосферске воде са објекта, прикључне саобраћајнице, манипулативних платоа и паркинга подужним и попречним падовима одвести до зелених површина у оквиру парцеле.

Електроенергетска мрежа

На локацији на којој се планира изградња туристичког газдинства не постоје изграђени електроненергетски објекти (ЕЕО).

У близини предметног обухвата УПР-а постоји изграђен далековод 20 kV који већ дужи време није у функцији

У делу простора из обухвата плана на локацијама на којима се планира изградња нових објекта за које је потребно прикључење на дистрибутивни систем ел. енергије предвидети изградњу трансформаторске станице (20/0.4 kV типа СТС (стубна)) или МБТС (монтажно-бетонска). Локацију ТС предвидети на јавној површини (парцела бр. 551) или на парцели инвеститора, али са могућношћу несметаног прилаза са јавне површине.

Уколико је могуће, локацију ТС, тип (СТС, или МБТС) као и капацитет планирати тако да се из ње може напојити предметно туристичко газдинство, али и будући хотел чија се реконструкција такође планира (а који није предмет ових услова).

Прикључење будуће ТС на ДСЕЕ извешће се са постојећег далековода (најближег ЧРС), кабловским водом 20 kV.

Поред коришћења електричне енергије ЕПС-а на парцели је могућа изградња соларних панела који ће обезбедити портебну потрошњу електричне енергије у објектима. Напајање планираних објекта прилагодити условима ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак Електродистрибуција, Сремска Митровица.

ТТ...мрежа

У границама предметних парцела "Телеком Србија" нема изграђену телекомуникациону инфраструктуру.

Телекомуникациони каблови се углавном полажу у зони регионалних и локалних путева, а на основу услова које прописују надлежне институције. Стога је потребно

планирати телекомуникациони коридор уз све саобраћајнице на подручју који обухвата план без обзира на ранг пута.

Приликом планирања нових саобраћајних коридора планирати полагање одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова Телекома у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре.

Потребно је предвидети нове телекомуникационе коридоре (пре свега уз постојеће и планиране саобраћајнице) како би се омогућило прикључење постојећих и планираних објеката на постојећу мрежу Телекома. Предлажемо да се планом предвиди полагање цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова, од објеката ка уличном коридору - јавној површини.

На предметном подручју не постоје РР коридори фиксне телефоније који су у надлежности "Телеком Србија".

На предметном подручју за сада нема активних и планираних базних станица Телекома Србија - систем за мобилну телефонију. Податке за дужи период нисмо у могућности да доставимо. Потребно је да се планом предвиди могућност постављања базних станица на објектима. Како базне станице мобилне телефоније често нису уз рангиране саобраћајнице, потребно је узети у обзир потребу за изградњом оптичких приводних каблова до њихових локација. Садњу високог растиња планирати на удаљености од телекомуникационе трасе најмање 2 метра.

Изградња унутрашњих инсталација и опремање приступног простора је обавеза инвеститора. Инсталације треба радити ТК DSL инсталационим кабловима категорије II, а препорука је да се предвиди класично структурно каблирање објекта, (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 5е . Водити рачуна да максимална дужина ових каблова не пређе 90m (не рачунајући печ каблове).

Препорука каблирања је да се свака просторија у објекту опреми са минимално једним прикључним местом, тј. два кабла завршена на два RJ45 конектора, а просторије чија је једна димензија већа од 3,7m са два прикључна места, исто као и у локалима – пословним просторијама.

Прикључак и пројектовање ТТ мреже извести у свему према условима надлежног предузећа (Телеком Србија).

- ❖ Сва укрштања и паралелна вођења инсталација урадити у складу са техничким прописима и нормативима.

10. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Терен је у нагибу од севера ка југу, а просечна кота нивелете је цца 261,16m_{nv}, а постојеће коте терена дате су у **графичком прилогу бр. 01**, са претпоставком релативно добре носивости, обзиром да на парцели постоји објекат који ће бити предмет уклањања. Посебна истраживања на локацији нису вршена.

На основу расположивих података о терену, као и на основу визуелног прегледа може се закључити да на терену нема деформација и појава које би указивале да је терен нестабилан. Објекти комплекса се налази у 7. зони сеизмичности по МЦС скали. Локација се налази у трећој климатској зони. Потребно је урадити Елеборат о геотехничким условима.

11. МЕРЕ И ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Заштита животне средине подразумева поштовање свих општих мера заштите животне средине и природе као и свих техничко-технолошких мера и прописа утврђених законском регулативом и условима надлежних органа. У циљу заштите животне средине потребно предузети одговарајуће мере приликом изградње објеката:

- носилац пројекта је у обавези да предузме све мере да у току изградње и рада постројења не дође до **загађења површинских и подземних вода и земљишта** у складу са Законом о водама ("Службени гласник РС" бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016 и 95/2018) и подзаконским актима.
- **Загађење простора буком** у току радова свести на минимум. Уколико се у оквиру планираних објеката предвиђа коришћење уређаја који могу бити извор буке, пројектовати и извести потребну звучну заштиту у складу са Уредбом о индикаторима буке, граничних вредности, методама за оцењивање буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Службени гласник РС" бр.75/2010).
- **Одношење отпада** са локације решава се у свему према условима ЈКП „Комуналије“ из Сремске Митровице. Такође је потребно извести све у складу са Законом о отпаду ("Службени гласник РС" бр. 36/2009, 88/2009, 14/2016 и 95/2018 - др. Закон).
- У свему према **Закону о заштити животне средине** ("Службени гласник РС" бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 – одлука УС и 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон).

Услови заштите природе:

Планиране активности могу се обављати унутар границе обухвата Пројекта дефинисане према достављеном захтеву и графичкој документацији, а у складу са мерама заштите природе дефинисаним у складу са урбанистичким параметрима дефинисаним Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Сл.гласник АПВ”, БР. 8/2019);

Изградњом туристичког рекреативног комплекса не смеју бити угрожене функционалне и предеоне карактеристике Националног парка и екосистема фрушкогорског подручја, а изглед предметног комплекса мора се визуелно уклопити у природни амбијент Фрушке горе; У циљу максималног очувања свих, а посебно вредних примерака дендрофлоре, у случају потребе сече појединих стабала обавезно је прибавити дозакну надлежне службе ЈП „Национални парк Фрушка гора”;

Потребно је извршити уочљиво обележавање постојећих природних вредности, а поготово подручја под режимом заштите I (првог) степена и утврдити начин и примену мера њихове заштите током извођења следећих радова: одређивања трасе кретања механизације, избора и обележавања просторних целина на којима се примењују техничка решења заштите, назначење просторних целина за привремено депоновање грађевинског материјала и сл. Све у сарадњи са представницима Управљача.

На к. п. бр. 553/1 и 553/3 КО Лежмир, које се наслањају на подручје под режимом заштите I (првог) степена, планирати и/или очувати постојеће зелене површине у ширини од најмање 30 метара од режима заштите I (првог) степена. У том смислу, није дозвољено планирати објекте на мањој од режима заштите I (првог) степена. У складу са тим неопходно је променити локацију пет објеката, паркинга и пречишћивача приказаних у графичком прилогу Завода, а који не одговарају наведеној мери.

Обезбедити да постојећа вегетација околине остане очувана и задржана у највећем проценту заступљености. Удео зелених површина и удео изграђености/заузетости на пољопривредном, шумском и грађевинском земљишту планирати у складу са одредбама Просторног плана подручја посебне намене Фрушке горе („Сл. лист АПВ”, БР.8/19); Пројектом предвидети забрану сађења инвазивних врста. Врсте које су на подручју Војводине препознате као инвазивне (агресивне, алохтоне) су: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Alnus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis* spp.), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна смрега (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea* aggr.), звездан (*Symphotrichum* spp.), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Планирање простора за паркинг вршити у складу са реалним потребама и поштовањем следећих услова:

а) Лоцирањем и уређењем паркинг простора обезбедити површину под вегетацијом од оцедних вода са паркинга;

б) Заулене воде треба одвести са манипулативних асфалтних површина, до места одговарајућег предtretмана истих (преко сепаратора уља и таложника) пре упуштања у крајњи реципијент, како би се обезбедило поштовање граничних вредности емисије загађујућих материја у води.

За потребе очувања заштићених и строго заштићених дивљих врста, осветљење предметног простора треба да буде функционално у што већој мери, уз примену свих техничких решења која смањују негативно дејство осветљења на живи свет:

а) На предметном простору није дозвољено емитовање покретних светлосних снопова и светлосних снопова усмерених према небу нити украсно осветљење спољних делова објеката изнад висине крошње дрвећа;

б) Украсно осветљење објеката планирати у складу са интересима заштите фауне (одређени временски период осветљења, усмерени снопови, осветљење само карактеристичних делова, осветљење смањити на минимум током друге половине ноћи итд.);

с) Ради смањења утицаја на ноћне врсте летећих животиња, за изворе ноћног осветљења изнад нивоа приземља(тераса, степеништа итд.), изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости.

д) Код осветљења стаза и саобраћајница светлосни снопови треба да буду усмерени према земљи (применити светлосна тела чије техничко решење спречава осветљење крошње).

е) За потребе очувања и обезбеђења функционалности екосистема, планирање објеката и активности извршити на начин којим се обезбеђује очување постојећег режима површинских вода и подземних вода са слободним нивоом.

Забрањено је испуштање непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода, вода чији минерални састав не одговара саставу реципијента, као и термички загађених вода у природни реципијент, у складу са Чланом 97. Закона о водама („Сл. Гласник РС”, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018-др. закон). Управљање отпадним водама вршити на начин којим се обезбеђује очување квалитета животне средине и спречавање ерозивних процеса који су присутни на овом подручју:

а) За испуштање пречишћене воде планирати најближи површински реципијент чији капацитет обезбеђује прихват максималне пројектоване количине пречишћеног ефлуента;

б) Пречишћена отпадна вода може испуштати у природни реципијент само под условима смањења процеса деградације и ерозије земљишта, као што је изградња ценовода којим би се ефлуент подземним путем евакуисао до реципијента;

с) Коришћењем непропусних дренажних цеви/канала усмераваати отицање зауљене воде са саобраћајница и паркинга у канализациони систем, односно на сепаратор уља и масти;

д) Систем за пречишћавање отпадних вода мора садржати неопходне фазе у пречишћавању, ради уклањања загађујућих материја фекалног порекла, отклањања зауљене фракције отпадних вода, као и пречишћавања ефлаuenta од хемијских средстава за одржавање хигијене у објектима; сисртем за пречишћавање пројектовати на начин да се уклопи у амбијенталну целину простора; издвојене материје и муљ из уређаја за пречишћавање отпадних вода морају се одложити на, за ту сврху, законом одређеном месту – ван зоне утицаја на национални парк;

е) Пречишћена вода може бити упуштена у крајњи реципијент у складу са захтевима уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. Гласник РС”, БР.67/11, 48/12 И 1/16);

ф) Успоставити континуално праћење квалитета пречишћених вода које се испуштају у природни реципијент.

12. ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА

У току пројектовања и извођења објеката потребно је поштовати, односно све у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник СРС”, број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др. закони), као и са горе поменутиим Закон о планирању и изградњи.

13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Предметни обухват УПР-а, к.о. Сремска Митровица нема евидентираних археолошких локалитета, нити материјал са археолошким садржајем. Инвеститор је у обавези да приликом извођења земљаних радова на изградњи објекта или инфраструктурних прикључака тражи услове надлежног органа ради археолошког надзора локације. У близини се налази локалитет „Мала градина“ и „Јаруга Ћипова“ (праисторијско насеље из периода бронзаног и гвозденог доба) локалитети под предходном заштитом, те се стога утврђују општи услови и мере заштите, а у свему према условима ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ, Сремска Митровица.

Уколико се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта инвеститор и извођач радова су у обавези да одмах прекину радове и о томе обавесте ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ, Сремска Митровица. Извођење извести у свему у складу са условима издатим од стране ЗЗЗСК из Сремске Митровице, број: 429-03/22-3 од 10.10.2022.године.

Обухват се налази уз шумско земљиште ЈП Национални парк „Фрушка гора“ (шума 4. класе)

Напомена: у подручју обухвата предметног урбанистичког пројекта нема заштићених природних добара.

14. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ И ЗАШТИТЕ

Заштита земљишта и вода

- прикључење садржаја на водонепропусну септичку јаму,
- прикупљање отпада и смећа у одговарајуће посуде и организована евакуација до насељске депоније.

Заштита од вода

- заштита од подземних вода обезбеђује се пројектовањем и извођењем прописне хидроизолације и применом одговарајућих материјала.

Заштита ваздуха и заштита од јонизујућих зрачења

- одговарајуће одлагање отпада и смећа до евакуација,
- обавезно је озелењавање комплекса.

Заштита природе

-на предметном подручју не налазе се заштићена нити предложена за заштиту природна добра,

-опште мере заштите природе подразумевају примену свих предходно датих мера у овом поглављу, за објекте инфраструктуру и озелењавање.

Заштита од буке и вибрације

- објекат мора да садржи техничка решења којима се бука и вибрације елиминишу или своде у дозвољене границе.

Заштита од земљотреса

- у погледу сеизмике к.о. Лежмир се налази у VII зони сеизмичности, на основу чега се врши пројектовање и изградња објеката.

Заштита од ветра, снега, леда и града

- потребно је пројектовање и извођење објеката отпорних на ове утицаје, а посебно примена одговарајуће конструкције и адекватних квалитетних материјала.

Заштита од киша и полава

- потребно је одговарајуће пројектовање и извођење саобраћајних и других партерних површина и посебно ефикасно решење за одвођење атмосферски падавина.
-

Напомена:

- Даљу техничку документацију (Идејно решење - ИДР, Пројекта за грађевинску дозволу – ПГД) обавезно планирати у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама («Сл.гласник РС» бр. 22/2015). Приступ парцели за особе са инвалидитетом омогућити са свих јавних површина у непосредном контакту, а нарочито из правца главних улаза у објекте.

15. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

15.1. Услови и мере за реализацију Урбанистичког пројекта

Урбанистички пројекат је урађен у пет истоветних примерка. Два примерка се уручују Инвеститору, један примерак задржава Градска управа за урбанизам, просторно планирање и изградњу објеката из Сремска Митровице на даље спровођење, један примерак се уручује Заводу за заштиту споменика културе из Сремска Митровице, а један примерак задржава Обрађивач у својој архиви.

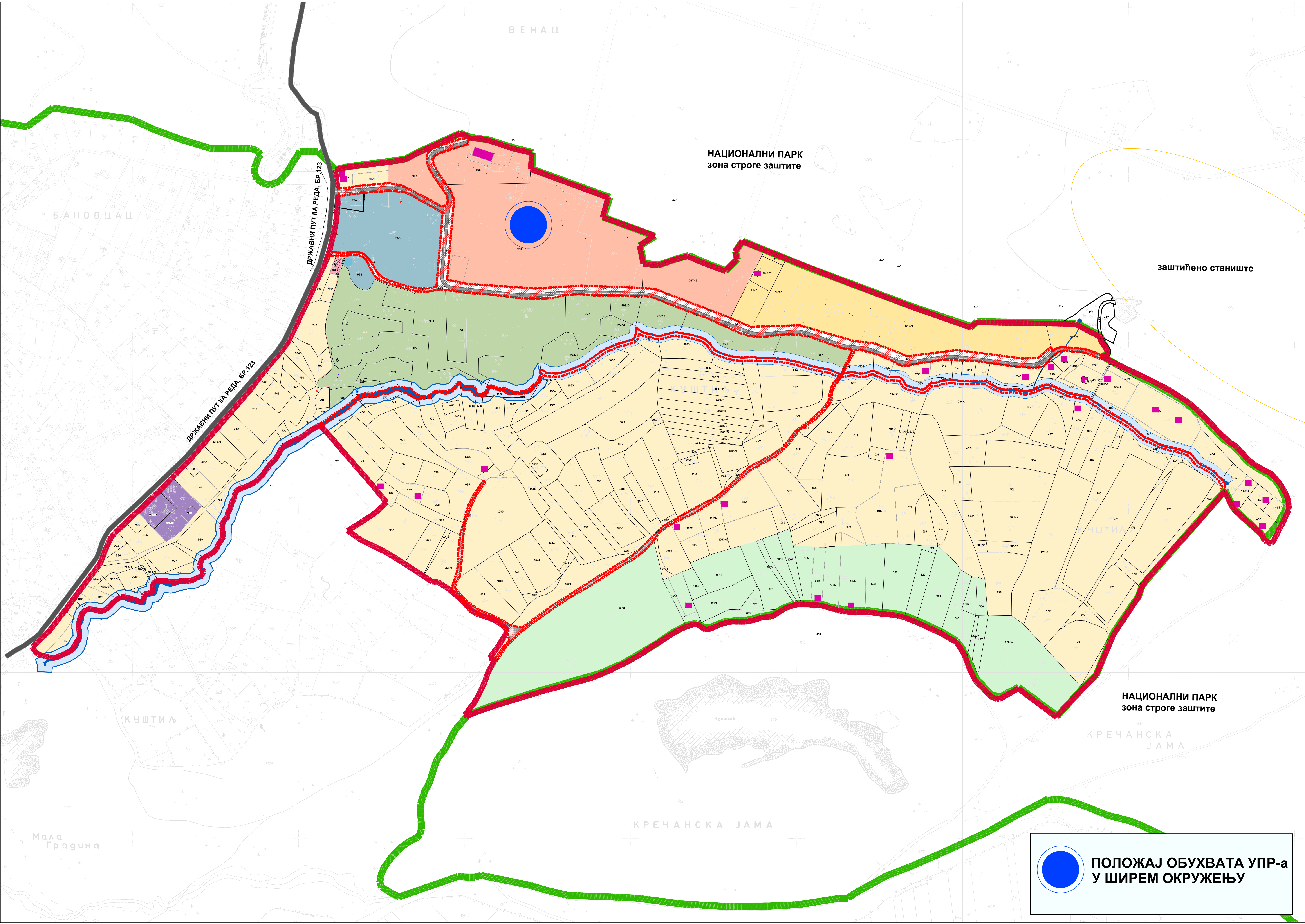
Градска управа за урбанизам, просторно планирање и изградњу објеката Сремска Митровица потврђује да је УП израђен у складу са планским документима.

Потврђен Урбанистички пројекат представља основ за издавање Локацијских услова, а у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ број 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020 и 52/2021).

Одговорни урбаниста:
Јелена Савић Лацковић, дипл.инг.арх.
број лиценце 200 1551 16



IV ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА



ЛЕГЕНДА:

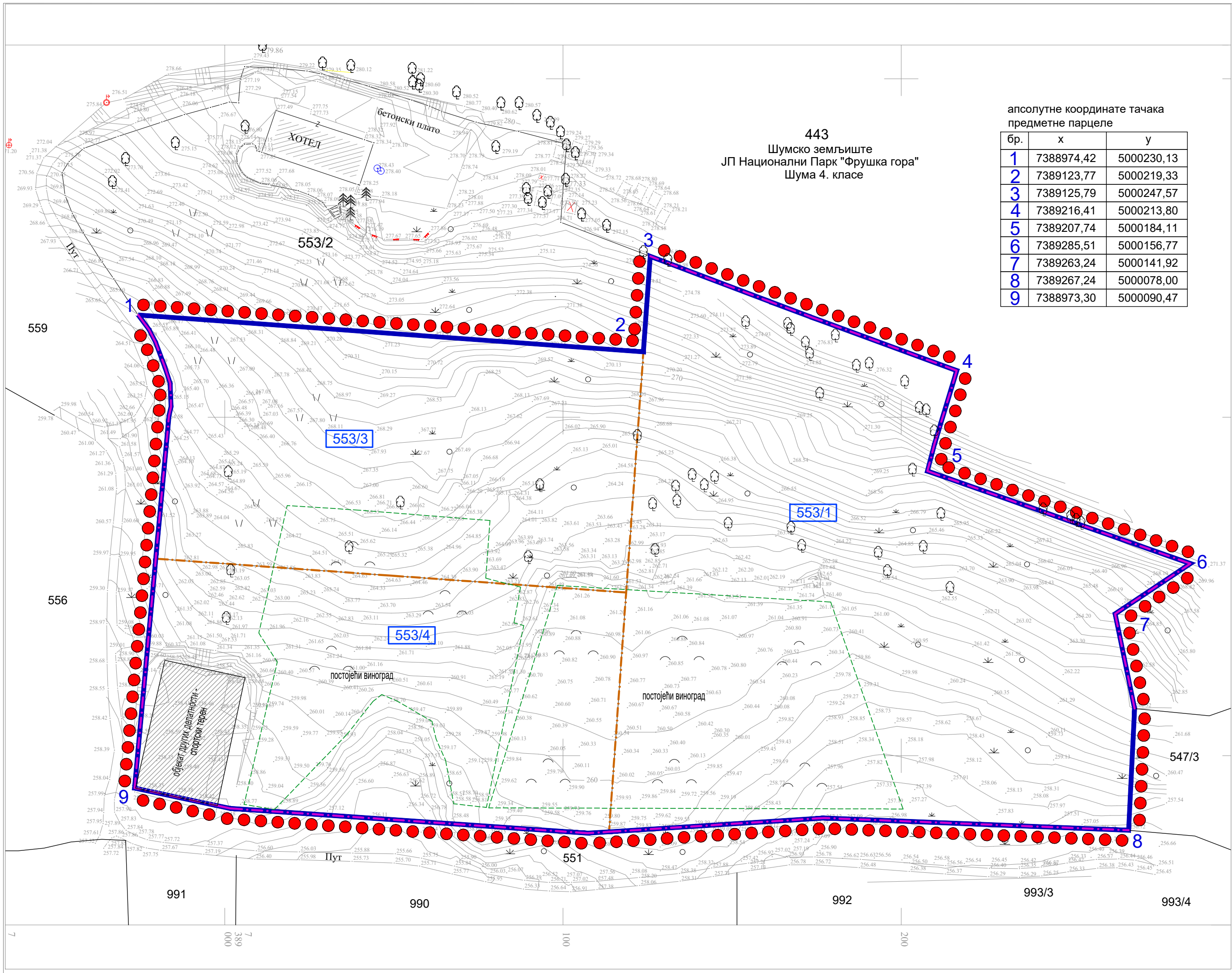
- граница Националног парка Фрушка гора
- граница обухвата ПДР-а
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ПЛАНИРАНА САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА У ЈАВНОЈ НАМЕНИ
- сервисна саобраћајница
- некатегорисани пут
- ДРЖАВНИ ПУТ
- ПОВРШИНА ПЛАНИРАНА ЗА ИЗГРАДЊУ ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКИХ ОБЈЕКТА СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА (хотел, ресторан, планинарски дом, одмарлиште...)
- ПОВРШИНА ПЛАНИРАНА ЗА СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНЕ САДРЖАЈЕ (спортски терени, трим стазе, пешачке стазе...)
- ПОВРШИНА ПЛАНИРАНА ЗА ИЗГРАДЊУ ВИКЕНД ОБЈЕКТА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И СА ДЕЛАТНОСТИМА У ВОЂАРСТВУ И ВИНОГРАДАРСТВУ
- ПОВРШИНА ПЛАНИРАНА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ И ИЗГРАДЊУ КУЋА ЗА ОДМОР
- ПОВРШИНА ПОД ЗАШТИТИМ 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	В.Д. ДИРЕКТОРА: Мирјана Вахут, дипл. просторни планер	ДАТУМ: Јун 2017. год.
	ОБРАЂИВАЧ: Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Јелена Савић Лацковић, дипл. инж. арх.	Е-БРОЈ: ...
		САРАДНИЦИ: Обрад Вученовић, дипл. инж. саобраћаја	

ПОЛОЖАЈ ОБУХВАТА УПР-а У ШИРЕМ ОКРУЖЕЊУ



443
Шумско земљиште
ЈП Национални Парк "Фрушка гора"
Шума 4. класе

абсолютне координате тачака
предметне парцеле

бр.	х	у
1	7388974,42	5000230,13
2	7389123,77	5000219,33
3	7389125,79	5000247,57
4	7389216,41	5000213,80
5	7389207,74	5000184,11
6	7389285,51	5000156,77
7	7389263,24	5000141,92
8	7389267,24	5000078,00
9	7388973,30	5000090,47

ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УПР-а
- КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ КОЈА ЋЕ СЕ УКЛОНИТИ
- ИЗОХИПСЕ
- ГРАНИЦА ПОСТОЈЕЋЕГ ВИНОГРАДА У ОБУХВАТУ УПР-а који се задржава
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ КОЈИ ЈЕ ПРЕДМЕТ УКЛАЊАЊА (спортски терен)
- ПОСТОЈЕЋЕ ВИСИНСКЕ КОТЕ
- ПОСТОЈЕЋЕ ЛИСТОПАДНО ДРВЕЋЕ које се задржава

ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ УПР-а:

- 553/1 ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА - П = 19.429,00m2 (1,94ha)
- 553/3 ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА - П = 10.018,00m2 (1,00ha)
- 553/4 ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА - П = 10.035,00m2 (1,00ha)
- УКУПНО.....П = 39.482,00m2 (3,94ha)

НАПОМЕНА: Катастарске парцеле бр. 553/1, 553/3 и 553/4, к.о. Лежимир ће се Елаборатом геодетских радова објединити у јединствену парцелу. Обједињавање парцела у једну урадити до употребне дозволе.

НАЗИВ ПЛАНА:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА
ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ТУРИСТИЧКОГ ГАЗДИНСТВА У ЛЕЖИМИРУ НА
КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ: 553/1, 553/3 И 553/4 К.О. ЛЕЖИМИР
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА



НАРУЧИЛАЦ:
"РН1 INVEST" ДОО
Бешка
ул. Светозара Марковића бр. 32



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

ДИРЕКТОР:
Мирјана Вашут, дипл. прот. план.
Бешка

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Јелена Савић Лацковић, д. и. арх.

САРАДНИЦИ:
Милица Хрустић, дипл. инж. арх.
Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.
Ивана Ђукић, маст. инж. пејс. арх.
Златко Хрустић, грађ. тех.

ДАТУМ:
децембар
2022. год.

Е-БРОЈ:
УП 414

НАЗИВ ЦРТЕЖА:

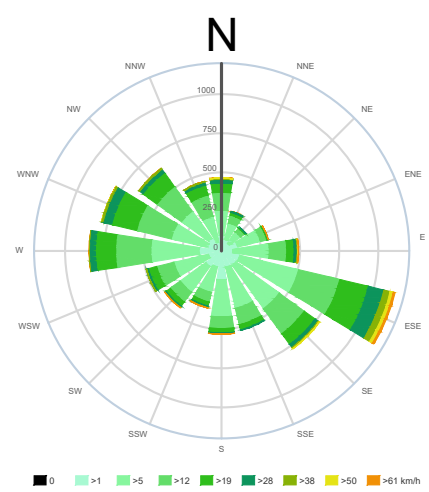
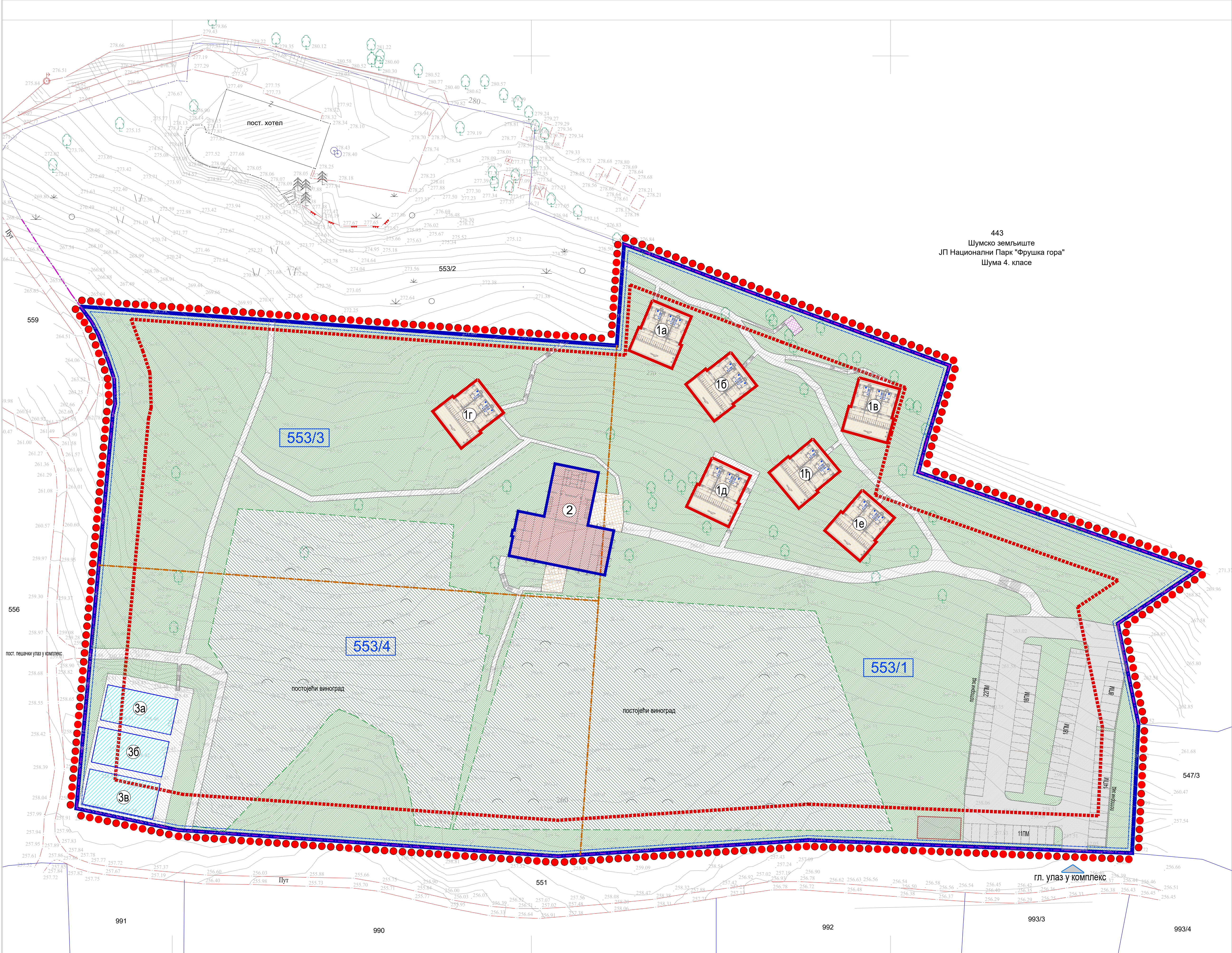
катастарско-топографска карта са границом
обухвата

РАЗМЕРА:

1:1000

БР. ЦРТЕЖА:

01



- ЛЕГЕНДА:**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УПР-а
 - КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
 - ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ КОЈА ЋЕ СЕ УКЛОНИТИ
 - ПЛАНИРАНА ОГРАДА ОКО ГАЗДИНСТВА
 - ИЗОХИПСЕ
 - ПОСТОЈЕЋЕ ВИСИНСКЕ КОТЕ
 - ПОСТОЈЕЋЕ ЛИСТОПАДНО ДРВЕЋЕ

ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ УПР-а:

553/1	ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА - П = 19.429,00m ² (1,94ha)
553/3	ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА - П = 10.018,00m ² (1,00ha)
553/4	ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА - П = 10.035,00m ² (1,00ha)
УКУПНО.....	П = 39.482,00m ² (3,94ha)

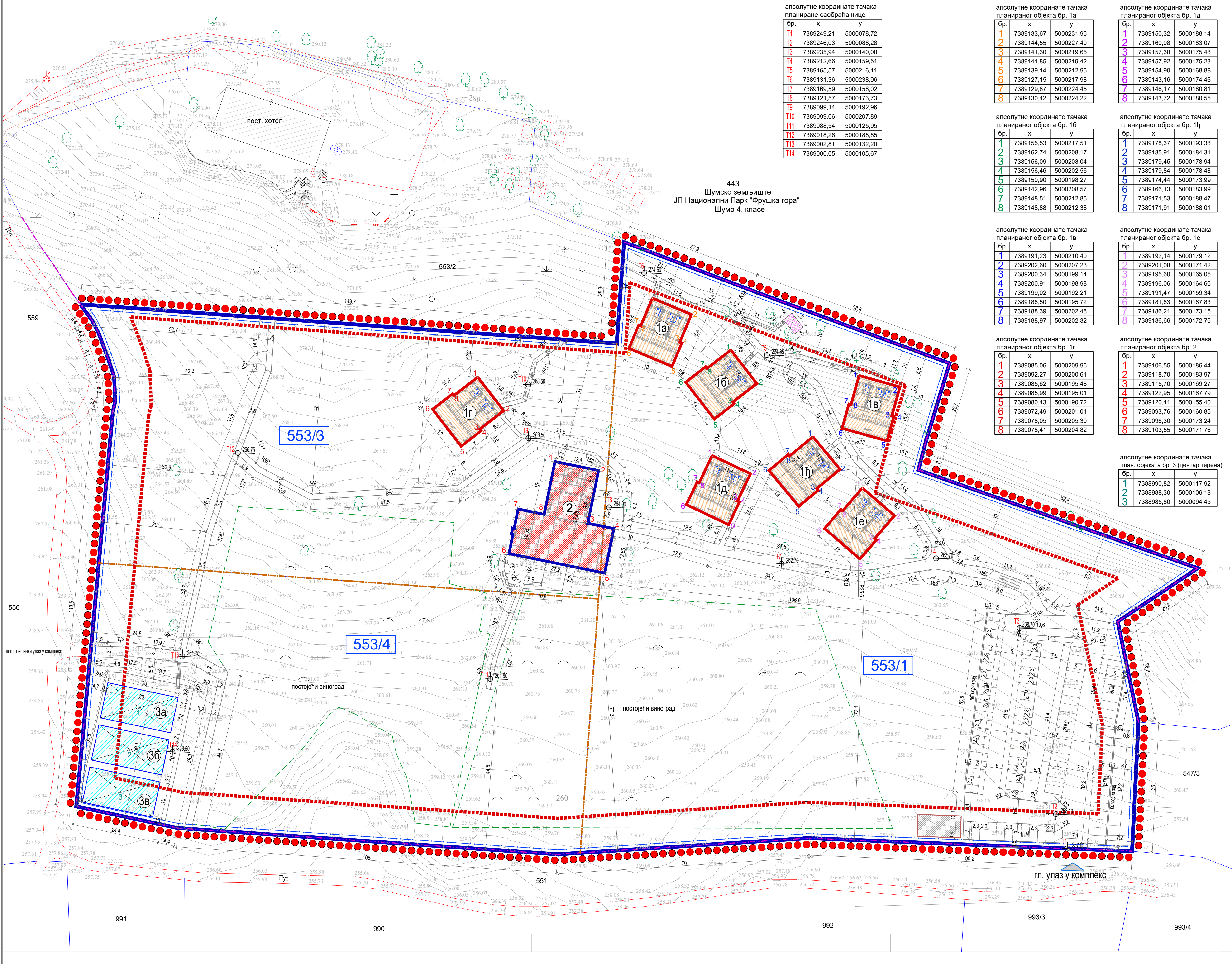
- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ У ОБУХВАТУ УПР-а:**
- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ.....објекат са 3 апартмана и базеном (7 објеката, П+0)
 - ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ.....пословни објекат, вишенаменски (По+П)
 - ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ.....3 терена за спорт - PADEL
 - катамаранска мрежаста платформа
 - ПЛАНИРАНИ САОБРАЋАЈ, ПАРКИНЗИ И ПЛАТОИ - бетон
 - ПЛАНИРАНЕ ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ - ризла
 - ПЛАНИРАНИ ПЛАТОИ ОКО ОБЈЕКТА бр. 2 - бехатон
 - ГРАНИЦА ПОСТОЈЕЋЕГ ВИНОГРАДА У ОБУХВАТУ УПР-а који се задржава
 - ПЛАНИРАНА ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА
 - ПРОСТОР ЗА КОНТЕЈНЕР И РЕЦИКЛАЖНО ОСТРВО
 - ПЛАНИРАНИ КОЛСКО-ПЕШАЧКИ УЛАЗ НА ПАРЦЕЛУ

НАПОМЕНА: Катастарске парцеле бр. 553/1, 553/3 и 553/4, к.о. Лежимири ће се Елаборатом геодетских радова објединити у јединствену парцелу. Обједињавање парцела у једну урадити до употребне дозволе.

НАЗИВ ПЛАНА:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ТУРИСТИЧКОГ ГАЗДИНСТВА У ЛЕЖИМИРУ НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ: 553/1, 553/3 И 553/4 К.О. ЛЕЖИМИР ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

	НАРУЧИЛАЦ: "INVEST" DOO Београд ул. Светозара Марковића бр. 32	ДИРЕКТОР: Маријана Ваушт, дипл. прост. план.	ДАТУМ: децембар 2022. год.
	ОБРАТНИЦА: Лично предузео је за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Јелена Савић Лацковић, д. и. арх.	Е-БРОЈ: УП 414
		САРАДНИЦИ: Милица Хрустић, дипл. инж. арх. Обран Вукановић, дипл. инж. саоб. Јелена Тулић, маг. инж. паус. арх. Златко Хрустић, граф. тех.	



абсолютне координате тачака планиране саобраћајнице

бр.	x	y
T1	7389249,21	5000078,72
T2	7389246,03	5000088,28
T3	7389235,94	5000140,08
T4	7389212,66	5000159,51
T5	7389165,57	5000216,11
T6	7389131,36	5000238,96
T7	7389169,59	5000158,02
T8	7389121,57	5000173,73
T9	7389099,14	5000192,96
T10	7389099,06	5000207,89
T11	7389088,54	5000125,95
T12	7389018,26	5000188,85
T13	7389002,81	5000132,20
T14	7389000,05	5000105,67

абсолютне координате тачака планираног објекта бр. 1а

бр.	x	y
1	7389133,67	5000231,96
2	7389144,55	5000227,40
3	7389141,30	5000219,65
4	7389141,85	5000219,42
5	7389139,14	5000212,95
6	7389127,15	5000217,98
7	7389129,87	5000224,45
8	7389130,42	5000224,22

абсолютне координате тачака планираног објекта бр. 1д

бр.	x	y
1	7389150,32	5000188,14
2	7389160,98	5000183,07
3	7389157,38	5000175,48
4	7389157,92	5000175,23
5	7389154,90	5000168,88
6	7389143,16	5000174,46
7	7389146,17	5000180,81
8	7389143,72	5000180,55

абсолютне координате тачака планираног објекта бр. 1в

бр.	x	y
1	7389155,53	5000217,51
2	7389162,74	5000208,17
3	7389156,09	5000203,04
4	7389156,46	5000202,56
5	7389150,90	5000198,27
6	7389142,96	5000208,57
7	7389148,51	5000212,85
8	7389148,88	5000212,38

абсолютне координате тачака планираног објекта бр. 1ђ

бр.	x	y
1	7389178,37	5000193,38
2	7389185,91	5000184,31
3	7389179,45	5000178,94
4	7389179,84	5000178,48
5	7389174,44	5000173,99
6	7389166,13	5000183,99
7	7389171,53	5000188,47
8	7389171,91	5000188,01

абсолютне координате тачака планираног објекта бр. 1г

бр.	x	y
1	7389191,23	5000210,40
2	7389202,60	5000207,23
3	7389200,34	5000199,14
4	7389200,91	5000198,98
5	7389199,02	5000192,21
6	7389186,50	5000195,72
7	7389188,39	5000202,48
8	7389188,97	5000202,32

абсолютне координате тачака планираног објекта бр. 1е

бр.	x	y
1	7389192,14	5000179,12
2	7389201,08	5000171,42
3	7389195,60	5000165,05
4	7389196,06	5000164,66
5	7389191,47	5000159,34
6	7389181,63	5000167,83
7	7389186,21	5000173,15
8	7389186,66	5000172,76

абсолютне координате тачака планираног објекта бр. 1г

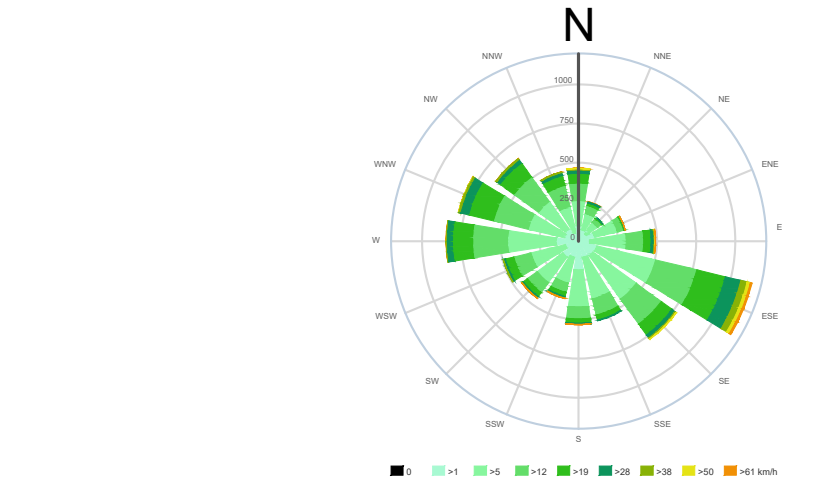
бр.	x	y
1	7389085,06	5000209,96
2	7389092,27	5000200,61
3	7389085,62	5000195,48
4	7389085,99	5000195,01
5	7389080,43	5000190,72
6	7389072,49	5000201,01
7	7389078,05	5000205,30
8	7389078,41	5000204,82

абсолютне координате тачака планираног објекта бр. 2

бр.	x	y
1	7389106,55	5000186,44
2	7389118,70	5000183,97
3	7389115,70	5000169,27
4	7389122,95	5000167,79
5	7389120,41	5000155,40
6	7389093,76	5000160,85
7	7389096,30	5000173,24
8	7389103,55	5000171,76

абсолютне координате тачака план. објекта бр. 3 (центар терена)

бр.	x	y
1	7388990,82	5000117,92
2	7388988,30	5000106,18
3	7388985,80	5000094,45



- ЛЕГЕНДА:**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УПР-а
 - КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
 - ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ КОЈА ЋЕ СЕ УКЛОНИТИ
 - ПЛАНИРАНА ОГРАДА ОКО ГАЗДИНСТВА
 - ИЗОХИПСЕ
 - ПОСТОЈЕЋЕ ВИСИНСКЕ КОТЕ
 - ПЛАНИРАНЕ ВИСИНСКЕ КОТЕ
 - ПОСТОЈЕЋЕ ЛИСТОПАДНО ДРВЕЋЕ

- ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ УПР-а:**
- 553/1** ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА - П = 19.429,00m² (1,94ha)
 - 553/3** ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА - П = 10.018,00m² (1,00ha)
 - 553/4** ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА - П = 10.035,00m² (1,00ha)
 - УКУПНО.....П = 39.482,00m² (3,94ha)**

- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ У ОБУХВАТУ УПР-а:**
- 1** ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ.....објекат са 3 апартмана и базеном (7 објекта, П+0)
 - 2** ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ.....пословни објекат, вишенаменски (По+П)
 - 3** ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ.....3 терена за спорт - PADEL
 - катамаранска мрежаста платформа
 - ПРОСТОР ЗА КОНТЕЈНЕР И РЕЦИКЛАЖНО ОСТРВО
 - ПЛАНИРАНИ КОЛПСКО-ПЕШАЧКИ УЛАЗ НА ПАРЦЕЛУ

- ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ У ОБУХВАТУ УПР-а:**
- УКУПНО: ПОВРШИНА ПАРЦЕЛА кп. бр. 553/1, 553/3 и бр. 553/4..... П = 39.482,00m²
- 1. УКУПНА ИЗГРАЂЕНА ПОВРШИНА (11 објеката)..... П = 2.461,00m² (6,23%)
 - 2. ПЛАНИРАНА ПОВРШИНА ЗА КАТАМ. МРЕЖАСТУ ПЛАТФОРМУ..... П = 15,00m² (0,04%)
 - 3. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И ПАРКИНГ (бетон)..... П = 2.110,00m² (5,34%)
 - 4. ПЛАНИРАНИ ПЛАТОИ ОКО ОБЈЕКТА И ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ (ризапа)..... П = 1.500,00m² (3,80%)
 - 5. ПЛАНИРАНИ ПЛАТОИ ОКО ОБЈЕКТА бр. 2 (бетон)..... П = 135,00m² (0,34%)
 - 6. ПЛАНИРАНИ ПЛАТОИ ОКО ОБЈЕКТА бр. 3 (бетон)..... П = 360,00m² (0,91%)
 - 7. ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋИХ ВОЋЊАКА..... П = 11.495,00m² (29,12%)
 - 8. ПЛАНИРАНА ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА..... П = 21.406,00m² (54,22%)
- ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ Си = 6,23%
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ Ки = 0,06

НАПОМЕНА: Катастарске парцеле бр. 553/1, 553/3 и 553/4, к.о. Лежмир ће се Елаборатом геодетских радова објединити у јединствену парцелу. Обједињавање парцела у једну урадити до употребне дозволе.

НАЗИВ ПЛАНА:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ТУРИСТИЧКОГ ГАЗДИНСТВА У ЛЕЖМИРУ НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ: 553/1, 553/3 И 553/4 К.О. ЛЕЖМИР ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

НАРУЧИЛАЦ:
"ГН INVEST" ДОО
Београд
ул. Светозара Марковића бр. 32

ДИРЕКТОР:
Мирјана Ваушт, дипл. прост. план.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Јелена Савић Лацковић, д. и. арх.

ОБРАЂИВАЧ:
Јелена Хрустић, дипл. инж. арх.
послове урбанизма
"Урбанизам"
Сремска Митровица

САРАДНИЦИ:
Милиша Хрустић, дипл. инж. арх.
Обран Дунавски, дипл. инж. арх.
Ивана Булић, маг. инж. поср. арх.
Златко Хрустић, граф. тех.

ДАТУМ:
децембар 2022. год.

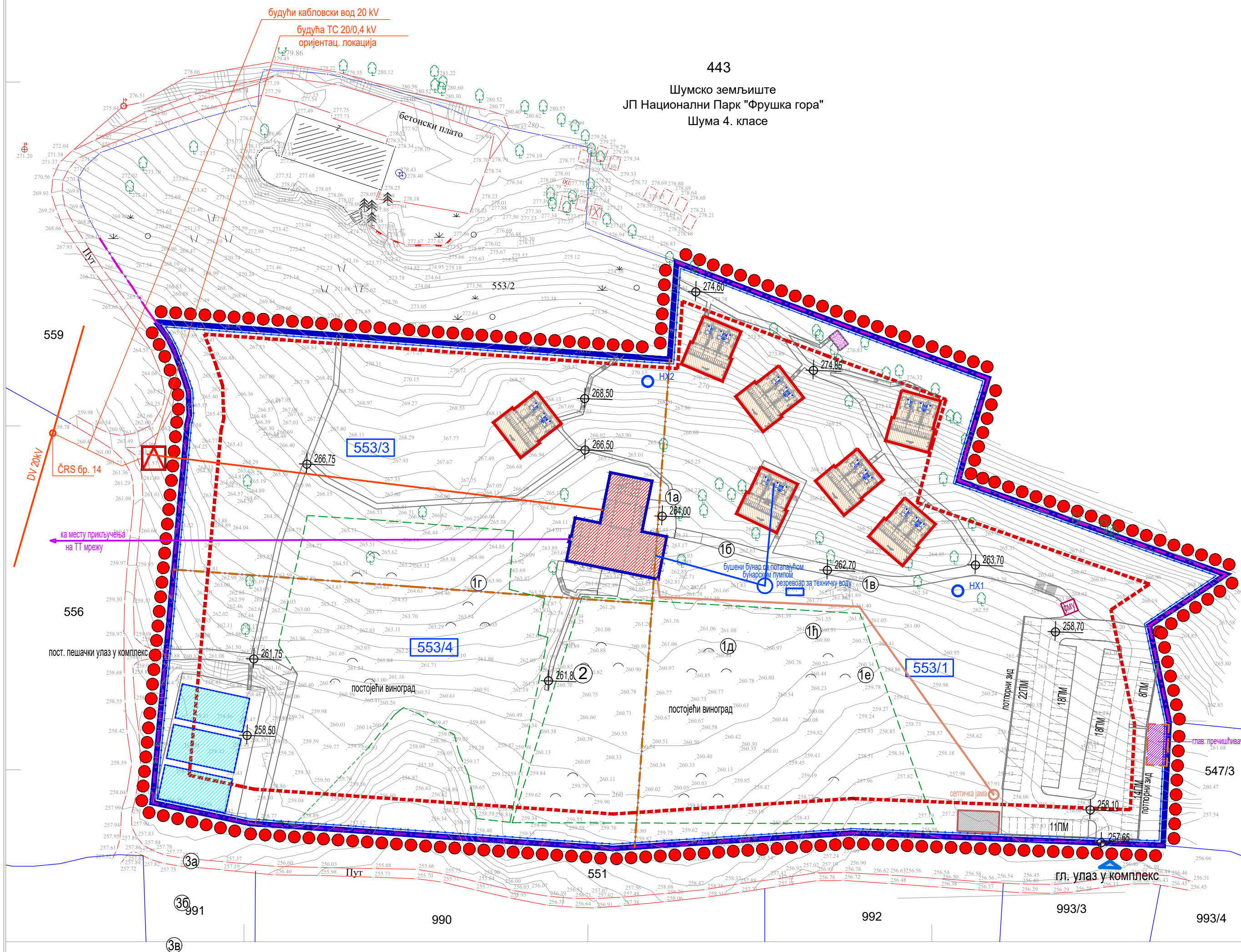
Е-БРОЈ:
УП 414

НАЗИВ ЦРТЕЖА: регулационо нивелационо решење локације

РАЗМЕРА: 1:500

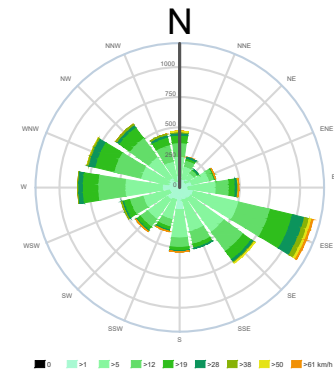
БР. ЦРТЕЖА: 03

1	ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ.....објект са 3 апартмана и базеном (7 објеката, П+0)
2	ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ.....пословни објекат, вишенаменски (По+П)
3	ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ.....3 терена за спорт - PADEL



1 Подаци о снимању
а) прецизна тахиметрија
Децембар 2019

снимање и обрада:
АБС ГЕОПУЉА



553/1	ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА - П = 19.429,00m2 (1,94ha)
553/3	ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА - П = 10.018,00m2 (1,00ha)
553/4	ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА - П = 10.035,00m2 (1,00ha)
УКУПНО.....П = 39.482,00m2 (3,94ha)	

	ПОСТОЈЕЋА НН ЕЛ. МРЕЖА
	ПЛАНИРАНИ КАБЛОВСКИ ЕЕ ПРИКЉУЧАК
	БУДУЋА ТС 20/0,4 kV
	ПЛАНИРАНЕ ВОДОВОДНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ (бушени бунар са потпајајућом бун. пумпом)
	НХ1
	ПЛАНИРАНА ХИДРАНТСКА МРЕЖА
	ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА - СЕПТИЧКА ЈАМА
	ПЛАНИРАНИ ТТ ПРИКЉУЧАК
	СЕПАРАТОР МАСТИ И УЉА
	ПРОСТОР ЗА КОНТЕЈНЕР И РЕЦИКЛАЖНО ОСТРВО
	ГЛАВНИ ПРЕЧИШЋИВАЧ

НАПОМЕНА: Катастарске парцеле бр. 553/1, 553/3 и 553/4, к.о. Лежмир ће се Елаборатом геодетских радова објединити у јединствену парцелу. Обједињавање парцела у једну урадити до употребне дозволе.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА
ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ТУРИСТИЧКОГ ГАЗДИНСТВА У ЛЕЖИМИРУ НА
КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ: 553/1, 553/3 И 553/4 К.О. ЛЕЖИМИР
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА



НАРУЧИЛАЦ:
"PH1 INVEST" DOO
Бешка
ул. Светозара Марковића бр. 32

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

ДИРЕКТОР:
Мирјана Вашут, дипл. прост. план.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Јелена Савић Лацковић, д. и. арх.

САРАДНИЦИ:
 Милица Хрустић, дипл. инж. арх.
 Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.
 Ивана Ђукић, маст. инж. пејс. арх.
 Златко Хрустић, грађ. тех.

ДАТУМ:
децембар
2022. год.

Е-БРОЈ:
УП 414

НАЗИВ ЦРТЕЖА:

РАЗМЕР:

БР. ЦРТЕЖА:

скупни приказ техничке инфраструктуре

1:1000

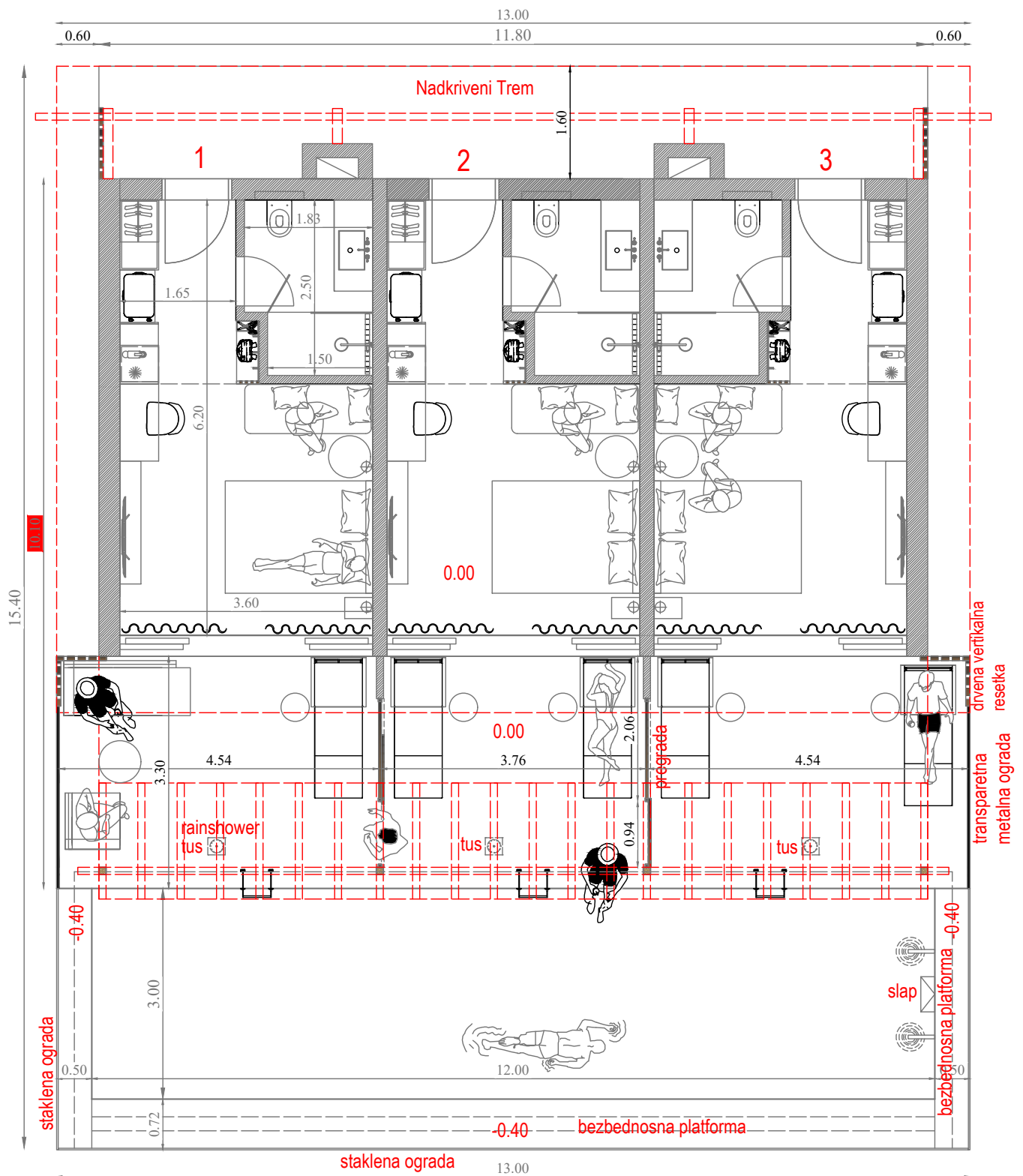
04



ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ - ИДР

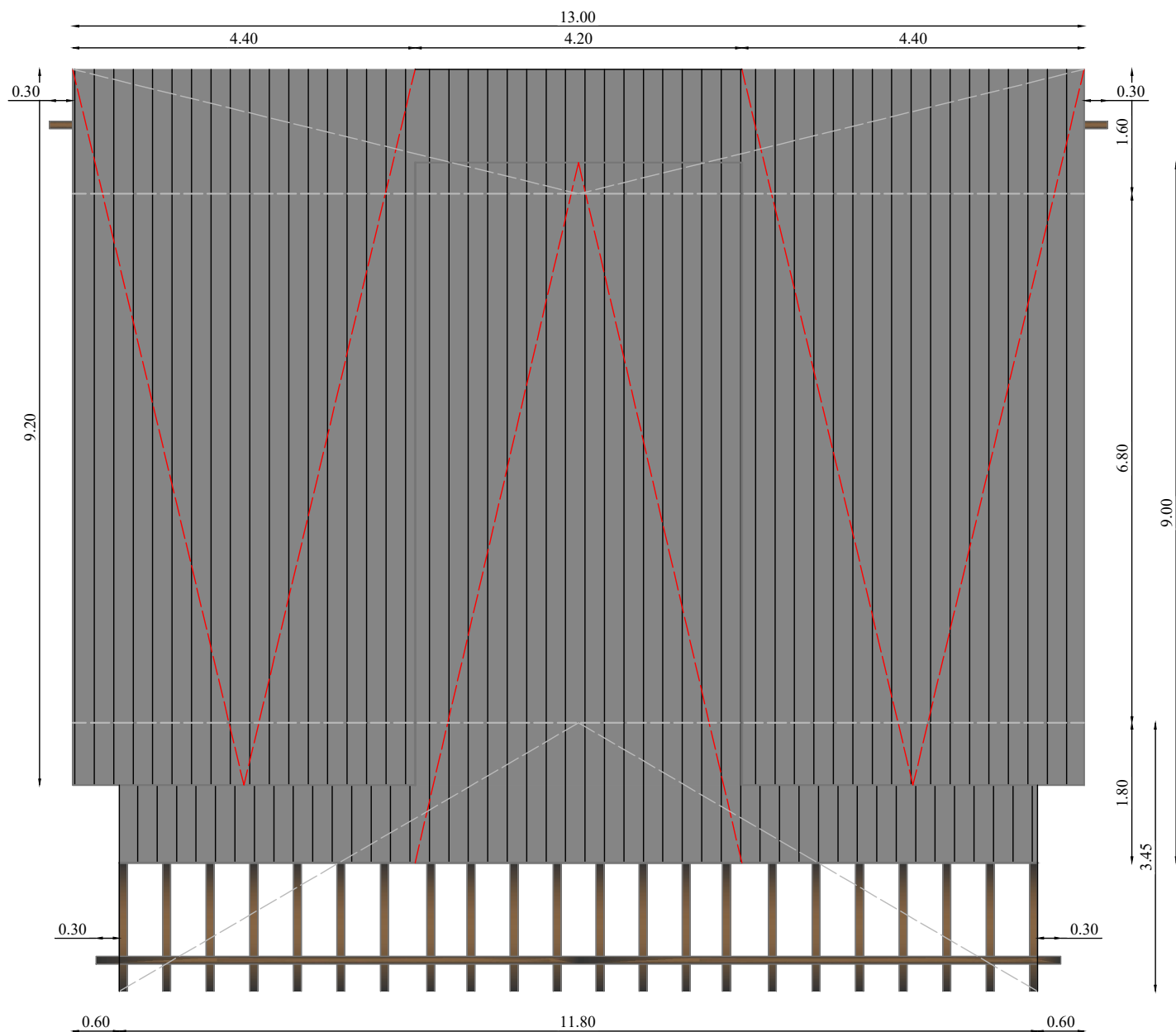
OSNOVA PRIZEMLJA

objekat br. 1

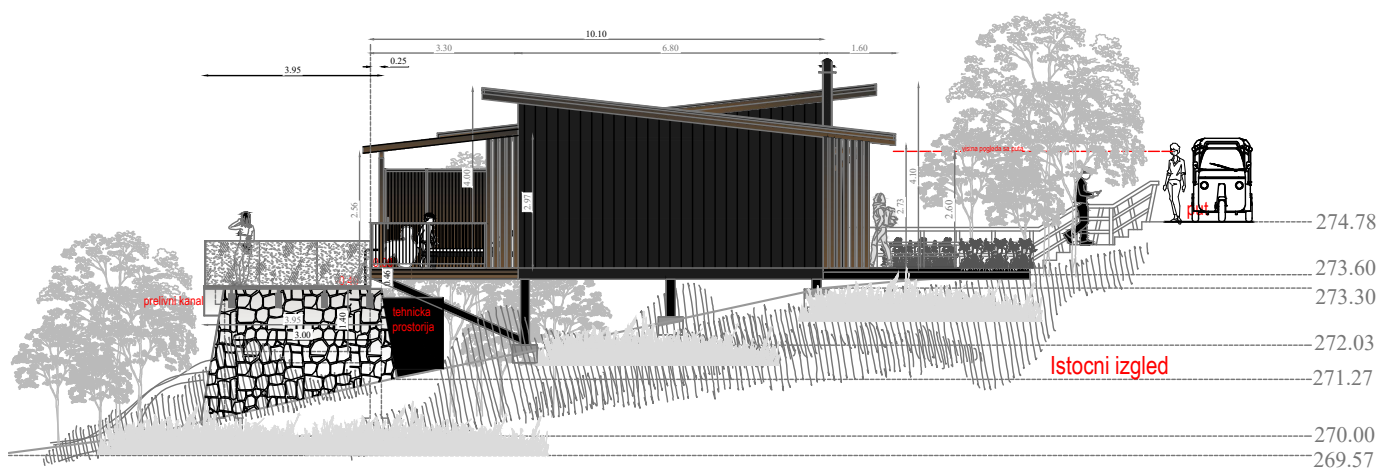
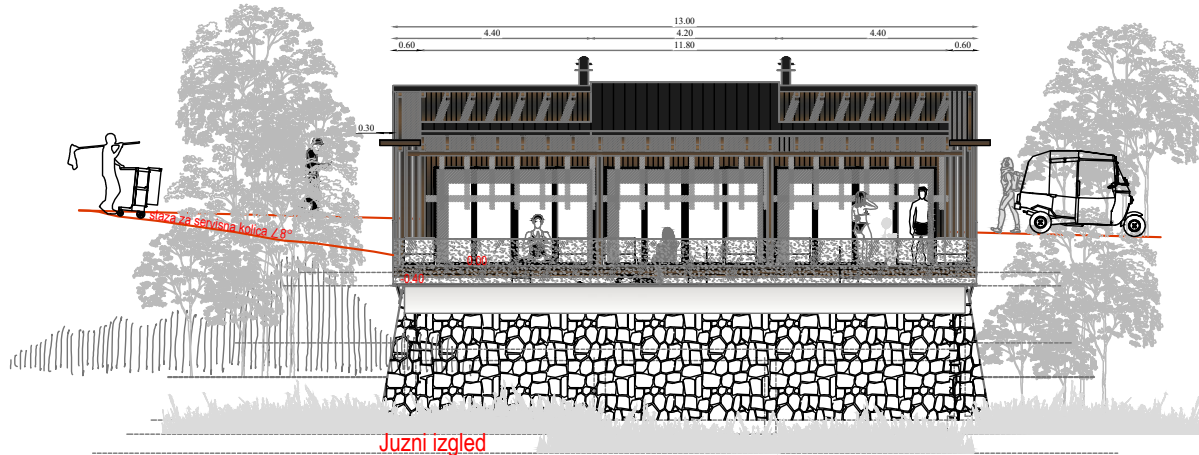


OSNOVA KROVNIH RAVNI

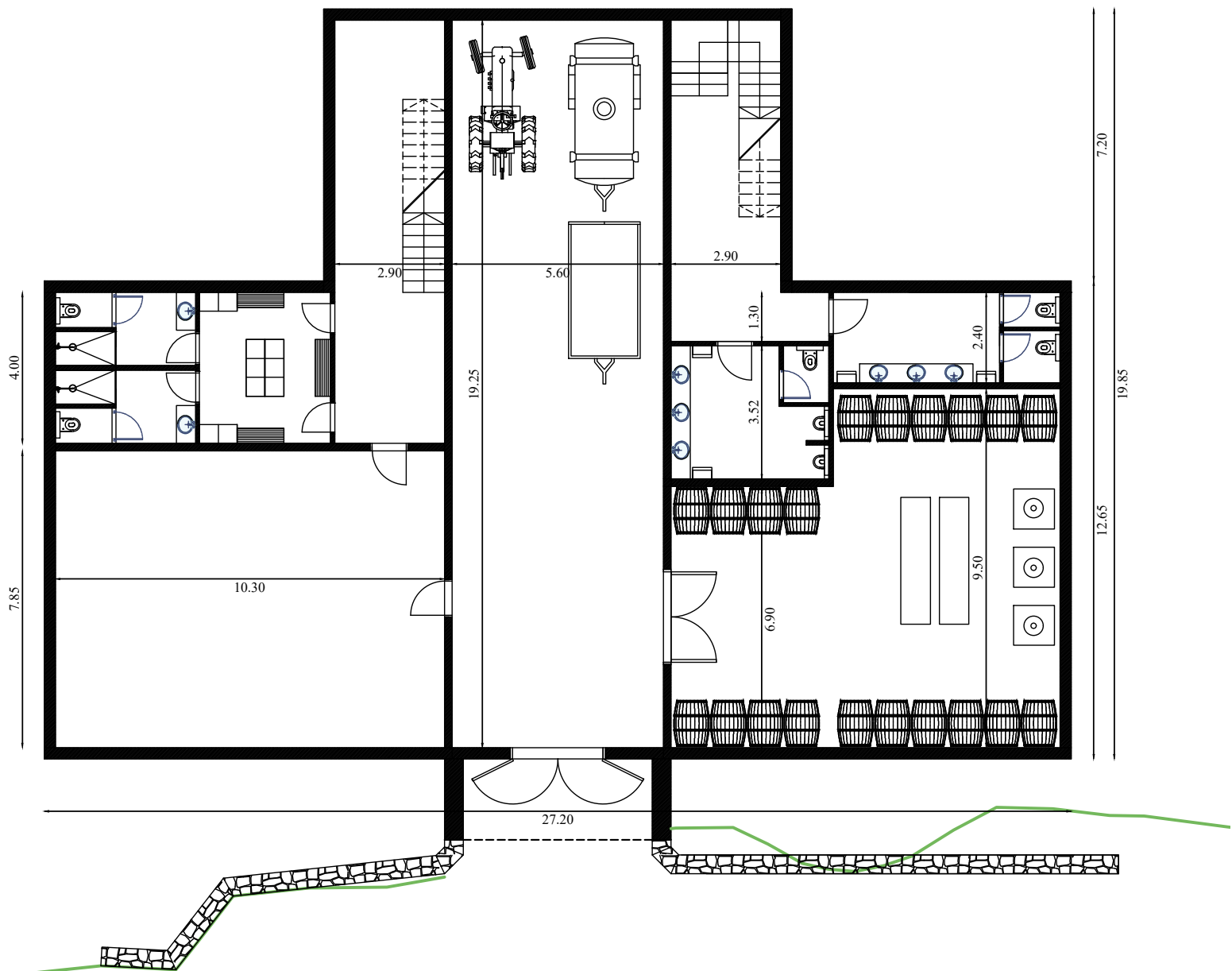
objekat br. 1



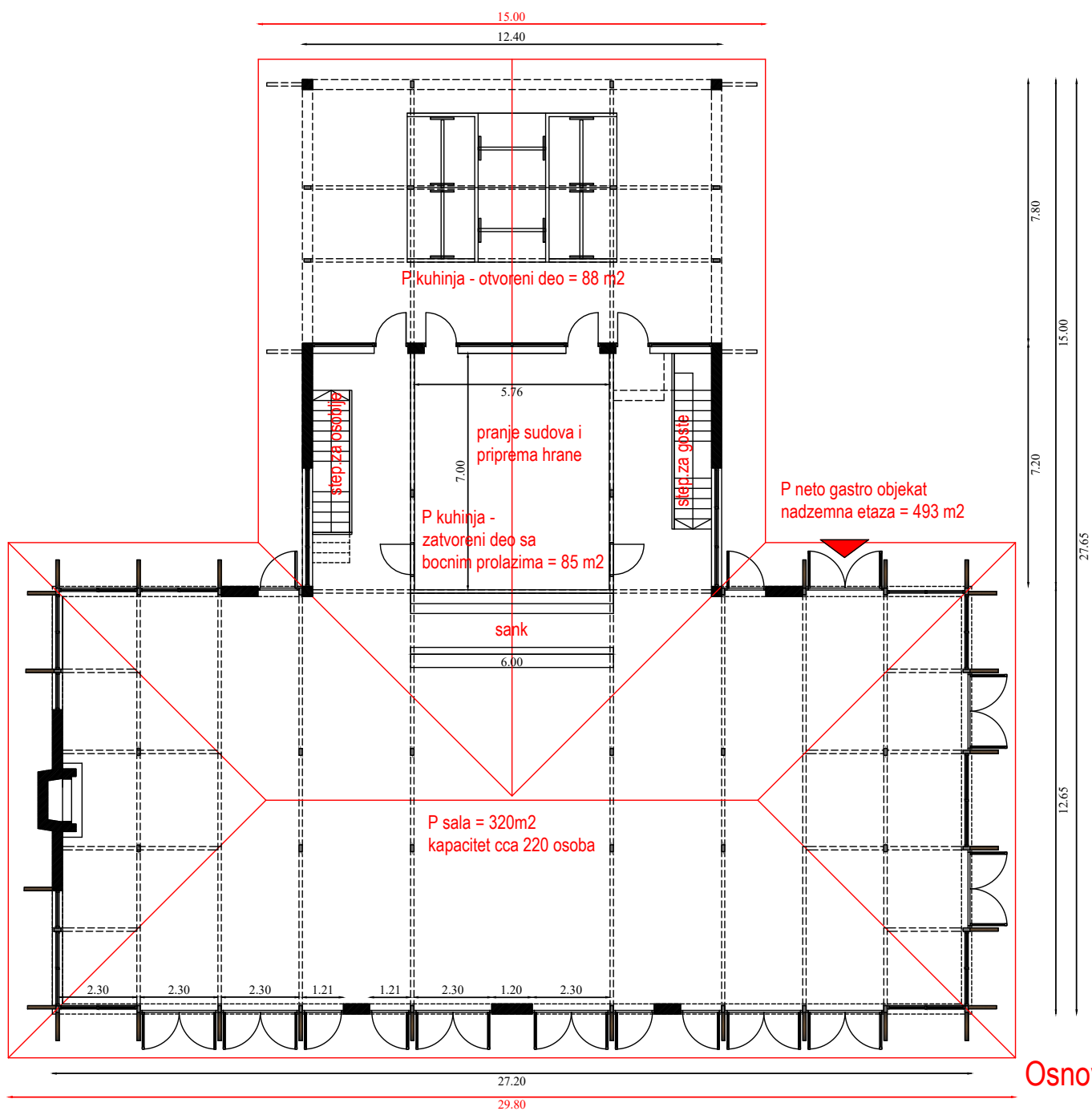
FASADE objekat br. 1



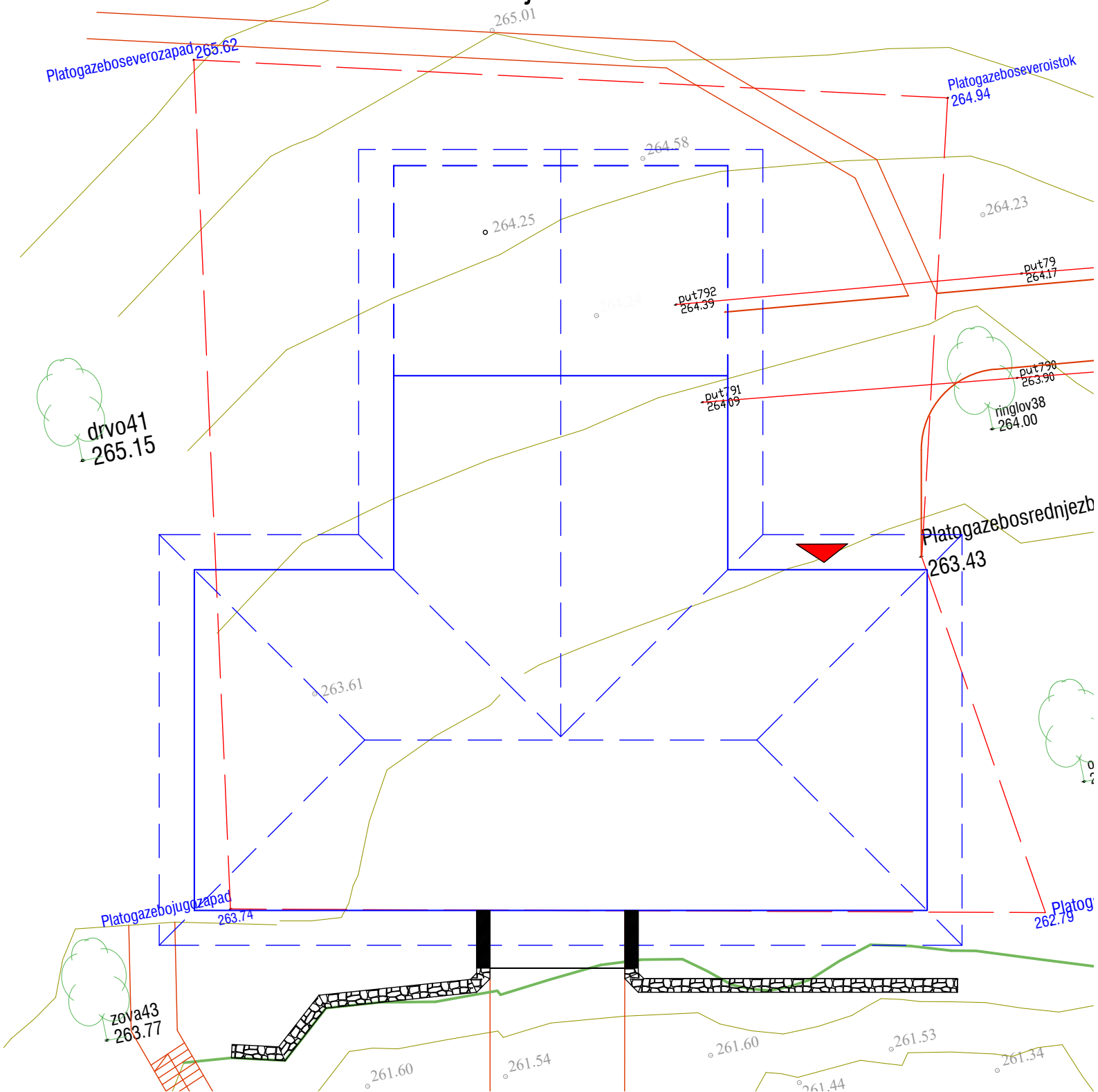
Osnova podruma objekat br. 2



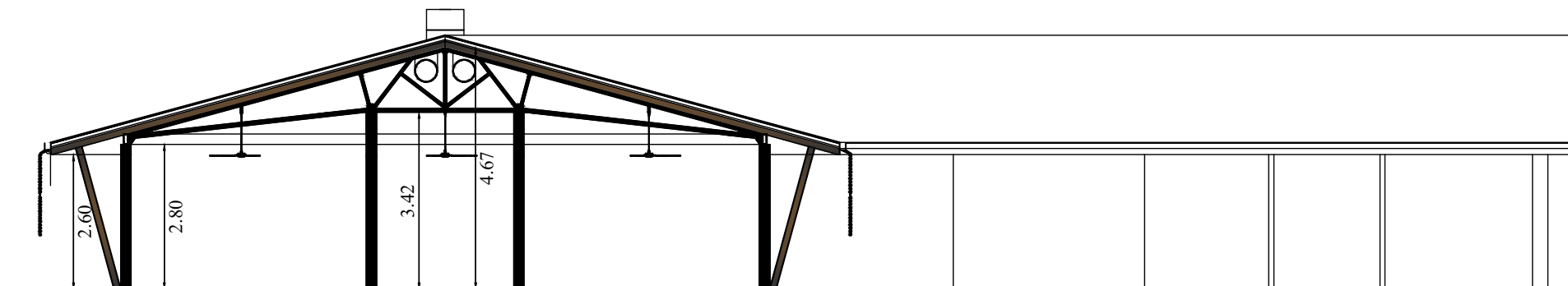
Osnova prizemlja objekat br. 2



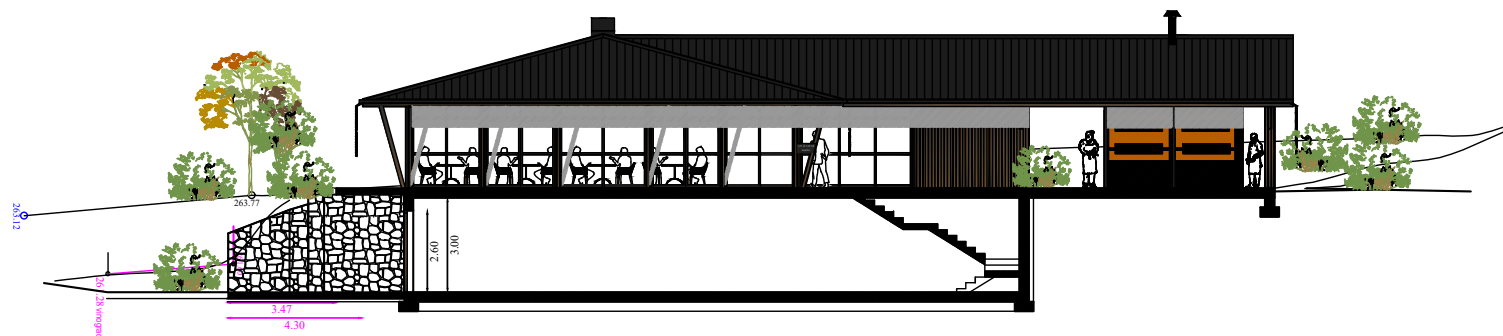
Osнова krovnih ravni objekat br. 2



Presek objekat br. 2



Fasade objekat br. 2





V ПРЕДХОДНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ

Предузеће за одржавање улица и путева
"Сирмијум пут" д.о.о.
Сремска Митровица, Светог Димитрија 13
е mail preduzece.sirmijumpu@yahoо.com
контакт телефон 022 618-040

Регистарски / матични број 20940956
Порески идентификациони број ПИБ 108151781
Шифра делатности 4211
Управа за трезор Рн. бр. 840-0000000785743-96
Банка Интеза 160-392935-15

Предузеће за одржавање улица и путева
"Сирмијум пут" д.о.о.
Сремска Митровица, Светог Димитрија 13
Број : 793-1/2022
Датум : 27.09.2022.год.

Јавно предузеће за послове урбанизма
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица

Број 414/2

Датум 28.09.2022 год.

Сремска Митровица

"Сирмијум пут" д.о.о. из Сремске Митровице, поступајући по захтеву ЈР „УРБАНИЗАМ“ из
Сремске Митровице, издаје:

**УСЛОВЕ ЗА САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ПРОЈЕКТА ЗА
ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА „ТУРИСТИЧКО ГАЗДИНСТВО“ НА К.П. 553/1,553/2 И 553/4 КО
ЛЕЖИМИР, У ЛЕЖИМИРУ**

Ови услови имају важност од једне године и могу се користити за потребе израде наведеног
Пројекта на катастарским парцелама бр.кп 553/1,553/2 и 553/4 К.О. Лежимир.

Саобраћајни прикључак са ситуационо-нивелационим елементима може се планирати у
складу са следећим условима:

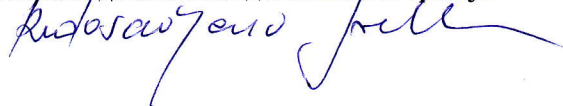
- Саобраћајни прилаз, односно саобраћајни прикључак саобраћајних површина у оквиру туристичког објекта на јавну саобраћајну инфраструктуру планирати на постојећу саобраћајницу на кп бр. 5038 К.О Лежимир, при чему се пројектованим решењем не може угрозити безбедно одвијање саобраћаја.

Прикључак извесити под правим углом на јавну саобраћајницу, ширине 3-5м.

- Основ за израду нивелационог плана представљају коте постојећег коловоза јавне саобраћајнице на регулационој линији, технолошко-конструктивно решење саобраћајних површина предметног прикључка и начин прикупљања и одвођења атмосферских вода.
- При изради пројектне документације предвидети нивелациону усклађеност планираних саобраћајног прикључка са котама нивелете јавне саобраћајнице, при чему се мора на адекватан начин решити одводњавање атмосферских вода на јавној површини.
- Графички прилог са елементима синхрон плана, односно са приказом међусобног односа планиране и постојеће инфраструктуре израдити на катастарско-топографском плану овереном од стране овлашћене геодетке организације. На истом графичком прилогу мора бит приказано и димензионисано планирано решење саобраћајних површина и све битне постојеће и планиране коте.
- У циљу добијања коначне сагласности за наведене услове, потребно је доставити на увид Пројекат са наведеним графичким прилогом.

Обрадила:

Светлана Радосављевић дипл.инж.саобраћаја



ДРЕКТОРА
"Сирмијум пут" д.о.о.
Сремска Митровица



Мирослав Кесер

Наш број 1306/2
Датум 05.10.2022.год.

Број 414/6
Датум 12.10.2022.год.
Сремска Митровица

ЈП ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА „УРБАНИЗАМ“

Сремска Митровица

Предмет: Претходни технички услови за израду урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу објекта „Туристичког газдинства“ у Лежмиру на кп. бр.553/1, 553/2 и 553/4 к.о.Лежмир

Поступајући по Вашем захтеву бр.414, а у складу са Законом о планирању и изградњи "Службени гласник РС" бр.72/09, 81-09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/13-решење УС, 98/2013-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/2020 и пр. Правилницима, а у циљу заштите водова комуналне инфраструктуре, након прегледа документације, техничка служба ЈКП "Водовод"-а издаје претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу објекта „Туристичког газдинства“ у Лежмиру на кп. бр.553/1, 553/2 и 553/4 к.о.Лежмир, а за потребе наручиоца „PH1 INVEST“ доо Бешка.

На предметној локацији није изграђена јавна водоводна мрежа и не постоје услови обезбеђења редовног водоснабдевања нити прикључења на јавну водоводну мрежу. Дуж предметне парцеле пролази стара водоводна инсталација из каптаже која није хемијски и бактериолошки исправна (није хлорисана нити контролисаног квалитета) а количина воде зависи од кишног периода, тако да се одређена количина воде појављује периодично само у јесењем и пролећном периоду, док је летњи период сушан, тако да је веома непоуздан.

Због не могућности обезбеђења редовног водоснабдевања планираних објеката због недовољне количине воде у систему водоснабдевања Лежмира потребно је планирати сопствено водоснабдевање објеката изградњом бунара и резервоарског простора чиме би се могла обезбедити и евентуална хидрантска мрежа комплекса са потребним пумпама за повишење притиска.

На предметној локацији није изграђена фекална канализација тако да одвођење отпадних вода из објекта планирати до водонепропусне септичке јаме која се лоцира на предметној парцели на удаљеност мин. 5,0 од објекта.

Обухват плана не налази се у непосредној зони санитарне заштите изворишта водовода у Сремској Митровици. Ниво подземних вода налази се на 1,50-2,5м испод коте терена.

Претходни услови се издају за потребе израде урбанистичког пројекта архитектонске разраде локације за изградњу и у друге сврхе се не могу употребити. Рок важности услова је 2 године.

С поштовањем,

Обрадила :

Радмила Адамовић Рауковић, дипл.инг.грађ



в.д.директор ЈКП "Водовод":

[Signature]

Борислав Бабић, маст.екон.

ЈКП
Комуналије
Сремска Митровица



Сремска Митровица, Стари шор 114,
Централа (022) 624-500, факс (022) 624-521
Рачун: 355-1000968-53 – Војвођанска банка
Рачун: 205-82378-13 – Комерцијална банка
Рачун: 160-131001-20 – Банка Интеза
Уписано код Агенције за привредне регистре у Београду,
Решењем бр. BD33024/2005 од 07.07.2005.г.
Матични број јединственог регистра 8234752
Регистарски број 23408234752
Шифра делатности 90000. Порески број 100792579

Јавно предузеће за послове урбанизма
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица

Број

444/11

Датум

15. 11. 2022 год.

Сремска Митровица

„PH1 INVEST“ ДОО Бешка
ул. Светозара Марковића 32
Бешка



ЈКП **Комуналије**
Сремска Митровица

Број

3241-1122

Датум

01. 11. 2022 год.

Предмет: **Претходни услови за израду Урбанистичког пројекта**

На основу захтева за издавање претходних услова за израду урбанистичког пројекта за изградњу објекта „Туристичког газдинства“ у Лежимиру, катастарска парцела 553/1, 553/2 и 553/4 К.О. Лежимир, бр. 414 од 23.09.2022. године, достављамо вам следеће претходне услове.

Основни предуслови за несметано прикупљање и изношење комуналног отпада из предвиђеног пословног објекта и осталих објекта унутар обухвата плана су:

- За пословне објекте, простор за одлагање комуналног отпада се прилагођава контејнерима запремине 1,1 м³ или кантама од 120 лит. Предвиђена места морају бити у нивоу коловоза или са обореном ивицом према коловозу, због покретљивости контејнера или канти и лакше манипулације истим;
- За планирани објекат, број и врста судова за одлагање секундарних сировина (папир, пластика, метал) зависи од делатности која се организује;
- Саобраћајнице за прилаз контејнерским местима требало би да имају минималну ширину 3,6 м, висину пролаза 4,0 м и носивост коловоза за специјална возила смеђара, чија је максимална бруто тежина 26 тона.

С поштовањем,

в.д. директора ЈКП „КОМУНАЛИЈЕ“
Сремска Митровица

Радослав Јевремовић дипл. економиста



414/7

Датум: 13.10.22.
Сремска Митровица

ПР-ЕНГ-01.19/01

Наш број: 2460800-D-07.06-416709-22

Ваш број: 414

Сремска Митровица, 11.10.2022

ЈП УРБАНИЗАМ

КРАЉА ПЕТРА ПРВОГ 5

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА



ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 553/1, 553/2 И 553/4 на К.О. Лежмир,), ЛЕЖИМИР

Поводом Вашег захтева, наш број 2460800-D-07.06-416709-22, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 553/1, 553/2 И 553/4 на К.О. Лежмир,), ЛЕЖИМИР, за потребе изградње ОБЈЕКТА ТУРИСТИЧКОГ ГАЗДИНСТВА, инвеститора „РН1 INVEST“ ДОО БЕШКА, обавештавамо Вас следеће:

На локацији на којој се планира изградња туристичког газдинства не постоје изграђени електроенергетски објекти (ЕЕО).

У близини предметног обухвата УПР-а постоји изграђен далековод 20 kV који дуже време није у функцији.

Изградња нових ЕЕО планира се у складу са захтевима будућих корисника система.

У делу простора из обухвата плана на локацијама на којима се планира изградња нових објеката за које је потребно прикључење на дистрибутивни систем ел. енергије предвидети изградњу трансформаторске станица 20/0.4kV типа СТС (стубна) или МБТС (монтажно-бетонска). Локацију ТС предвидети на јавној површини (парцела бр. 551) или на парцели инвеститора, али са могућношћу несметаног прилаза са јавне површине.

Уколико је могуће, локацију ТС, тип (СТС или МБТС) као и капацитет планирати тако да се изње може напојити предметно туристичко газдинство, али и будући хотел чија се реконструкција такође планира (а који није предмет ових услова).

На скици у прилогу дата је оријентациона локација будуће ТС.

Прикључење будуће ТС на ДСЕЕ извешће се са постојећег далековода (најближег ЧРС), кабловским водом 20 kV.

Ови услови имају важност 12 месеци и могу се користити искључиво у сврху израде УПР-а

НАПОМЕНА: На основу ових услова не могу се исходovati локацијски услови и грађевинска дозвола. Надлежни орган је дужан да прибави Услове за пројектовање и прикључење у склопу спровођења Обједињене процедуре.

Прилог: Скица предлога локације будуће ТС и прикључног вода 20 kV

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Директор огранка
Владимир Санадер, дипл.правник



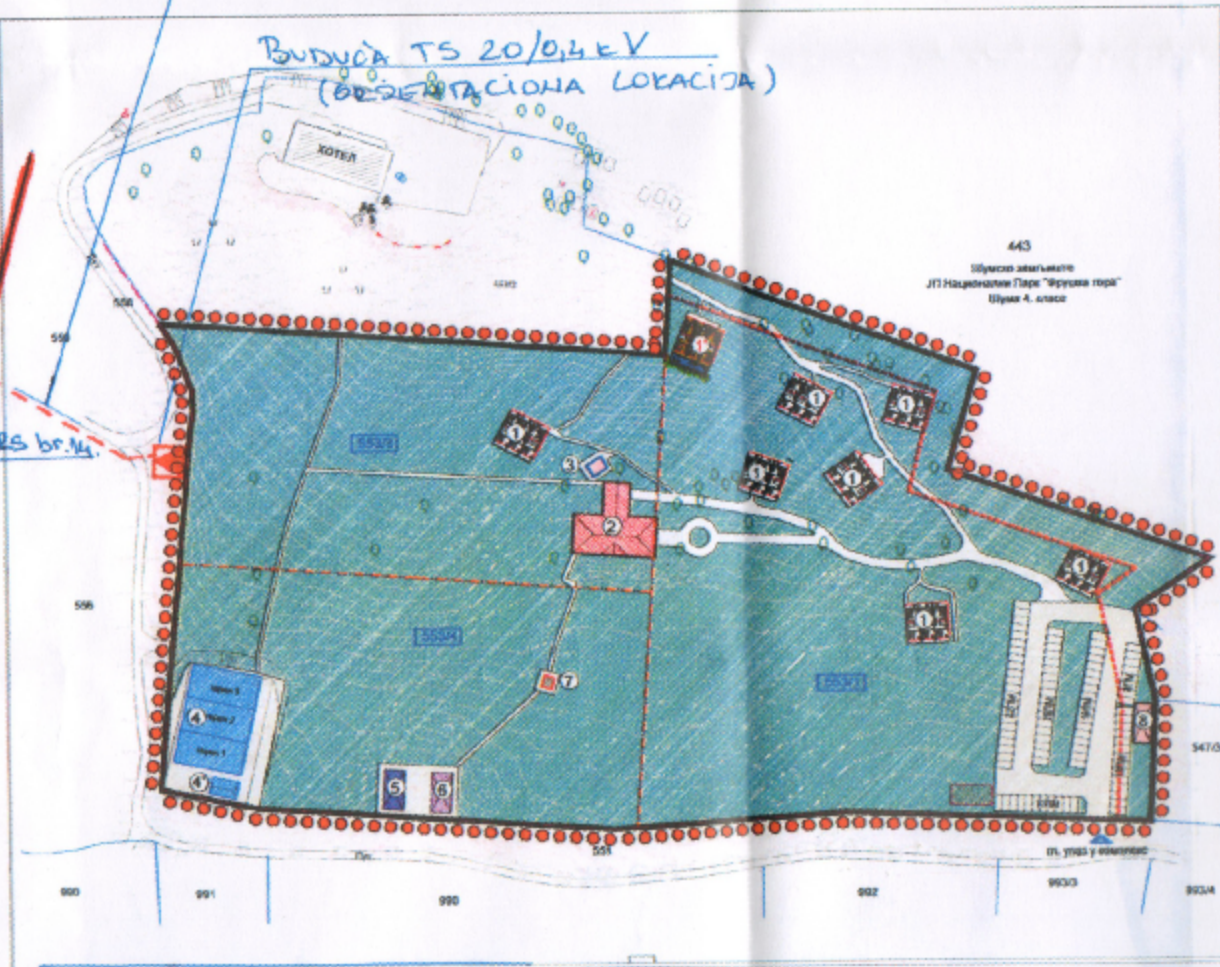
Budući kablovski vod 20kV

Buduća TS 20/0,4 kV
(prezentaciona lokacija)

DV 20kV

CRS br. 14

443
Служба заштите
ЈПН Напомена: План "Фирма роп"
Шума 4. класе



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210-386398/1-2022

ДАТУМ: 23.09.2022

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 39

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Јавно предузеће за послове урбанизма
„УРБАНИЗАМ“ Сремска Митровица

Број

44/4

Датум

06.10

2022 год.

Сремска Митровица

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА „УРБАНИЗАМ“ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ПРЕДМЕТ: Технички услови-информације ВЕЗА: 414

Поступајући по вашем захтеву број: 414 од 22.09.2022 године, а у складу са Законом о електронским комуникацијама који је објављен у „Службени гласник РС“ број 44 од 2010. године, и Законом о планирању и изградњи „Службени гласник РС“ број 72 од 2009, 24/2011, 132/2014 и 145/2014 године Правилник о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме приликом изградње пословних и стамбених објеката, упустима, стандардима и прописима о изради техничке документације Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, Предузећа за телекомуникације „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене пројектно-техничке документације доставља вам из надлежности ТЕЛЕКОМ-а

ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ-ИНФОРМАЦИЈЕ

за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу објеката „Туристичког газдинства“ у Лежмиру, на катастарским парцелама бр. 553/1, 553/2 и 553/4 к.о. Лежмир. Урбанистичким пројектом се планира изградња 15 објеката и три спортска терена (кућице за одмор, пословни и помоћни објекти), саобраћајнице у оквиру туристичког комплекса. Инвеститорје „РН1 invest“ доо из Бешке.

У границама предметних парцела „Телеком Србија“, нема изграђену телекомуникациону инфраструктуру.

На приложеној ситуацији оријентационо је уцртана тачка прикључења планираних објеката на постојећу електронску комуникациону мрежу (резерва оптичке мреже).

Телекомуникациони каблови се углавном полажу у зони регионалних и локалних путева, а на основу услова које прописују надлежне институције. Стога је потребно планирати телекомуникациони коридор уз све саобраћајнице на подручју који обухвата план без обзира на ранг пута.

Приликом планирања нових саобраћајних коридора планирати полагање одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова Телекома у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре.

Потребно је предвидети нове телекомуникационе коридоре (пре свега уз постојеће и планиране саобраћајнице) како би се омогућило прикључење постојећих и планираних објеката на постојећу мрежу Телекома. Предлажемо да се планом предвиди полагање цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова, од објеката ка уличном коридору – јавној површини.

На предметном подручју не постоје РР коридори фиксне телефоније који су у надлежности „Телеком Србија“.

На предметном подручју за сада нема активних и планираних базних станица Телекома Србија – систем за мобилну телефонију. Податке за дужи период нисмо у могућности да доставимо. Потребно је да се планом предвиди могућност постављања базних станица на објектима. Како базне станице мобилне телефоније често нису уз рангиране саобраћајнице, потребно је узети у обзир потребу за изградњом оптичких приводних каблова до њихових локација. Садњу високог растиња планирати на удаљености од телекомуникационе трасе најмање 2 метра. Изградња унутрашњих инсталација и опремање приступног простора је обавеза инвеститора.

За потребе полагања приводног оптичког кабла, потребно је обезбедити приступ предметном објекту путем приводне тк канализације. На предметној парцели (на граници са јавном површином) изградити монтажно окно (препоручујемо) и приводну канализацију минималног капацитета 1xØ50mm од окна до подрума објекта. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања цеви водити рачуна о углу савијања цеви, са полупречником савијања од најмање 400mm.

Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова до места за опрему и завршавање приводног оптичког кабла, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана, по могућству у техничкој просторији, у приземљу/сутерену објекта, на сувом и приступачном месту са засебним напајањем са ЕД преко ГРО, те уземљењем и вентилацијом.

Изградња унутрашњих инсталација и опремање приступног простора је обавеза инвеститора. Инсталације треба радити ТК DSL инсталационим кабловима категорије II, а препорука је да се предвиди класично структурно каблирање објекта, (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 5е. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова не пређе 90m (не рачунајући печ каблове).

Препорука каблирања је да се свака просторија у објекту опреми са минимално једним прикључним местом, тј. два кабла завршена на два RJ45 конектора, а просторије чија је једна димензија већа од 3,7m са два прикључна места, исто као и у локалима – пословним просторијама. Уколико у објекту постоје више концентрација, главну концентрацију са помоћним планирати да се повеже оптичким кабловима са моноодним влакнима, са омотачем од LSHF материјала, по G.657A стандарду. Предвидети резерве кабла (у капацитету и дужини) за случај потребе за накнадним интервенцијама, као и резерву у главној просторији.

Планирати полагање инсталационих каблова у цеви у зиду или у техничке канале, уколико су пројектом објекта предвиђени. За унутрашње инсталације поставити резервну цев мањег пречника, када је ближе кориснику, за хоризонтални развод (фи 16mm), док за вертикални успонски вод у објекту треба положити резервну инсталациону цев већег пречника (фи Ø32mm). На спрату, на месту укрштања резервних вертикалних и хоризонталних цеви, предвидети разводну кутију потребне величине због лакше манипулације кабловима.

Ради прикључења изграђене електронске комуникационе мреже објекта потребно је Предузећу за телекомуникације "Телеком Србија" а.д. доставити оверен примерак техничке документације изведеног стања телекомуникационе и сигналне инсталације, уз копију грађевинске дозволе, као и мерења електронске комуникационе мреже објекта.

"Телеком Србија" а.д. записником о извршеном техничком прегледу потврђује могућност пружања услуга електронских комуникација: говора, телевизије (ИПТВ) и интернета (ББ) по истим.

Приликом избора извођача, ангажовати лиценциране извођаче који су регистровани за обављање делатности из области телекомуникација ради што бољег квалитета изведених радова.

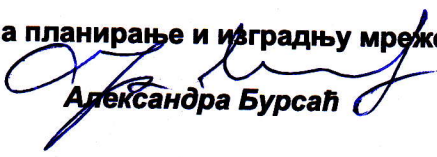
Ови услови-информације се односе само на израду инсталације ЕКМ, концентрације ЕКМ и приводне канализације ЕКМ, те молимо да инвеститор поднесе захтев за повезивање на телекомуникациону мрежу, минимум шест месеци пре усељења у објекат/те, и да се тада дефинишу коначне потребе за телекомуникационим сервисима за предметни објекат.

За продају услуга контакт је Бане Папишта Координатор теренске продаје, Служба за теренску продају, тел. 0646504460.

Представници одељења за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица“ везано за овај предмет су Анђелка Марковић, инжењер за планирање и изградњу мреже, телефон 022/610-639, andjelkama@telekom.rs и Саша Војчанин, техничар за планирање и изградњу тел. 022/471-161, sasavo@telekom.rs

С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад


Александра Бурсаћ

Прилог:

- Ситуациони приказ у .pdf

Telekom Srbija

Naziv objekta:

UP "Turističkog gazdinstva" u Ležimiru

Razmera:

1:3000

List:

1

podatke dao Saša Vojčanin teh.
broj uslova:D210-386398/1-2022
datum:23.09.2022

optički kabl od posebnog značaja



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
Број: 429-03/22-3
Датум: 10.10.2022. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Јавно предузеће за послове урбанизма
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица
Број 414/8
Датум 16.10. 2022 год.
Сремска Митровица

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 107. став 1. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94, 24/2001 и 99/2011), по захтеву број 414 од 22.09.2022. године ЈП за послове урбанизма "УРБАНИЗАМ" из Сремске Митровице, улица Краља Петра Првог број 5, за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу објеката "Туристичког газдинства", на катастарским парцелама број: 553/1, 553/2 и 553/4 К.О. Лежмир у Лежмиру, у име Инвеститора "PHI INVEST" Д.О.О. Бешка из Бешке, улица Светозара Марковића број 32, утврђује следеће:

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ
ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА
ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА "ТУРИСТИЧКОГ ГАЗДИНСТВА", НА
КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ: 553/1, 553/2 И 553/4 К.О.
ЛЕЖМИР У ЛЕЖМИРУ**

Подручје обухваћено урбанистичким планом ситуирано је у Лежмиру на катастарским парцелама број: 553/1, 553/2 и 553/4 К.О. Лежмир. Укупна површина парцела износи 3,94 ха. На парцели је предвиђена изградња 15 објеката и 3 спортска терена (кућица за одмор, пословни и помоћни објекти), саобраћајнице, паркинг простор са 92 паркинг места, пешачке стазе које међусобно повезују објекте и зелене површине. Објекти су слободностојећи и углавном служе за краткотрајни боравак, односно као кућице за одмор.

Увидом у документацију можемо закључити да на предметном подручју нису констатовани локалитети са археолошким садржајем, али се у близини налазе локалитети " Мала Градина" и "Јаруга Ћипова" (праисторијско насеље из периода бронзаног и гвозденог доба) локалитети под претходном заштитом, те се стога утврђују општи услови и мере заштите.

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

-обавезан повремен археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи објеката и потребне инфраструктуре;

-ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;

-Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;

-Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;

-обавезна пријава почетка земљаних радова, Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

Урбанистички пројекат пре усвајања доставити Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица на мишљење.



в.д. Директора

Љубиша Шулаја

Достављено:

- подносиоцу;
- документацији;
- архиви.

Број: 25-15-1/22
Датум: 03.10.2022.

Јавно предузеће за постројење урбанизма
"УРБАНИЗАМ"
Број 414/3
Датум 04.10.2022
Сремска Митровица

ЈП „УРБАНИЗАМ“
Сремска Митровица
Краља Петра I бр. 5

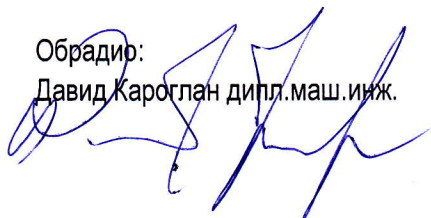
Предмет : Претходни услови за израду урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу објекта „Туристичког газдинства“ у Лежимиру, на к.п бр. 553/1, 553/2, 553/4 к.о. Лежимир

У вези Вашег захтева број 414 од 23.09.2022. године за претходне услове за израду урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу објекта „Туристичког газдинства“ у Лежимиру, на к.п бр. 553/1, 553/2, 553/4 к.о. Лежимир, ЈП Срем-гас Сремска Митровица као оператор дистрибутивног система вас обавештава да у оквиру приложеног плана не постоји изграђена дистрибутивна гасна мрежа ниског притиска као ни разводни гасовод средњег притиска.

Проширење дистрибутивне гасне мреже на насеље Лежимир и на предметне парцеле није предвиђено дугорочним планом развоја ЈП Срем-гас Сремска Митровица.

ЈП Срем-гас Сремска Митровица нема посебне услове за израду урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу објекта „Туристичког газдинства“ у Лежимиру, на катастарским парцелама бр. 553/1, 553/2, 553/4 к.о. Лежимир.

Обрадио:
Давид Кароглан дипл.маш.инж.



в.д. директора
Даница Недић, дипл.правник





VOJVODINAŠUME

JP „VOJVODINAŠUME“ PETROVARADIN
Ogranak preduzeća ŠG „Sremska Mitrovica“
Sr. Mitrovica tel/fax: +381 022/622-111 ;

PIB: 101636567; MAT.BR.: 08762198;
EPPDV:132716493

Delovodni broj: 01-01- 2089
Datum: 20.10.2022. god.

~~Јавно предузеће за послове урбанизма~~
~~„УРБАНИЗАМ“ Сремска Митровица~~

Број 414/9

Датум 24.10.2022. год.
~~Сремска Митровица~~

JP Za poslove urbanizma
„URBANIZAM“
Sremska Mitrovica
Ul. Kralja Petra Prvog br.5
Sremska Mitrovica

Predmet: Izdavanje predhodnih uslova za izradu urbanističkog projekta urbanističko-arhitektonske razrade lokacije za izradu objekta „Turističkog gazdinstva“ u Ležimiru na katastarskim parcelama 553/1;553/2 i 553/3 k.o. Ležimir

Na osnovu dopisa br. 414 od 23.09.2022 god., obaveštavamo Vas sledeće:

Uvidom u priloženu dokumentaciju, za izradu predhodnih uslova za izradu urbanističkog projekta urbanističko-arhitektonske razrade lokacije za izradu objekta „Turističkog gazdinstva“ u Ležimiru, na katastarskim parcelama 553/1;553/2 i 553/3 k.o. Ležimir, konstatovali smo sledeće:

1. JP „Vojvodinašuma“ Petrovaradin ŠG Sremska Mitrovica nema površina u okviru obuhvata „Turističko gazdinstvo“ u k.o. Ležimir, na kojima gazduje i upravlja šumama.

Na osnovu toga nemamo posebnih uslova koji bi uticali na izradu predhodnih uslova za izradu urbanističkog projekta urbanističko-arhitektonske razrade lokacije za izradu objekta „Turističkog gazdinstva“ u Ležimiru na katastarskim parcelama 553/1;553/2 i 553/3 k.o. Ležimir;

Pošto JP „Vojvodinašume“ Petrovaradin ŠG Sremska Mitrovica **nema posebnih uslova** za izradu urbanističkog projekta urbanističko-arhitektonske razrade lokacije za izradu objekta „Turističkog gazdinstva“ u Ležimiru na katastarskim parcelama 553/1;553/2 i 553/3 k.o. Ležimir, ali Vas obaveštavamo da morate ispoštovati sledeći zakonske akte i propise:

1. Zakona o planiranju i izgradnji (Sl.gl. RS br. 72/09 , 81/09 , 24/2011),
2. Zakona o poljoprivrednom zemljištu (Sl. gl. RS br. 62/06; 65/08 ; 41/09),
3. Zakon o zaštiti životne sredine (Sl. gl. RS br. 135/04, 36/09,72/09, 81/09, 64/10, 24/11 i 121/12),
4. Zakon o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine („Sl. gl. RS“ br. 135/04),
5. Zakon o zaštiti prirode (Sl. gl. RS br. 36/09, 88/10 i 99/10 - ispravka),
6. Zakon o vodama (Sl. gl. RS br. 30/10),
7. Zakon o šumama (Sl. gl. RS br. 30/10, 93/12 i 89/15),



Zastupnik ogranka,

ŠG „Sremska Mitrovica“

Sremska Mitrovica


Valin Dragan dip.ing.šum.



Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, ул. Радничка бр. 20 (у даљем тексту: Завод), на основу чл. 9. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010–исправка, 14/2016, 95/2018 - други закон и 71/2021, у даљем тексту: Закон), а у вези са чл. 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016 и 95/2018 - аутентично тумачење), поступајући по захтеву бр. 414 од 27.07.2022. године, Јавно Предузеће за послове урбанизма „Урбанизам“ Сремска Митровица, Краља Петра Првог бр. 5, за издавање услова заштите природе за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко-техничке разраде локације за изградњу објекта „Туристичког газдинства“ у Лежмиру, на к.п. бр. 553/1, 553/3 и 553/4 КО Лежмир, на територији града Сремска Митровица, Станко Косовац, Пуномоћник директора по Овлашћењу број 04 035 4111 од 29.12.2021. године, дана 11. 11. 2022 године, под 03 бр. 020-2727/2 доноси:

РЕШЕЊЕ о условима заштите природе

Број 444/10
Датум 10. 11. 2022 год.
Сремска Митровица

1. Обухват Урбанистичког пројекта урбанистичко-техничке разраде локације за изградњу објекта „Туристичког газдинства“ у Лежмиру (у даљем тексту Пројекат), на к.п. бр. 553/1, 553/3 и 553/4 КО Лежмир, на територији Града Сремска Митровица налази се у подручју заштитне зоне НП „Фрушка гора“, и граничи се са режимом заштите I степена дефинисаног Законом о националним парковима („Сл. гласник РС“ бр. 84/2015 и 95/2018). Обухват Плана налази се у еколошки значајном подручју бр. 14 „Фрушка гора и Ковиљски рит“, према Уредби о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/2010), који чине међународно и национално значајна подручја за: биљке (IPA- Important Plant Area) под називом „Фрушка гора и Ковиљско - Петроварадински рит.

Сходно наведеном, издају се следећи услови заштите природе:

1. Планиране активности могу се обављати унутар границе обухвата Пројекта дефинисане према достављеном захтеву и графичкој документацији, а у складу са мерама заштите природе дефинисаним у складу са урбанистичким параметрима дефинисаним Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Сл. гласник АПВ“, бр. 8/2019);
2. Изградњом туристичког рекреативног комплекса не смеју бити угрожене функционалне и предеоне карактеристике Националног парка и екосистема фрушкогорског подручја, а изглед предметног комплекса мора се визуелно уклопити у природни амбијент Фрушке горе; У циљу максималног очувања свих, а посебно вредних примерака дендрофлоре, у случају потребе сече појединих стабала обавезно је прибавити претходну дозакну надлежне службе ЈП „Национални парк Фрушка гора“;
3. Потребно је извршити уочљиво обележавање постојећих природних вредности, а поготово подручја под режимом заштите I (првог) степена и утврдити начин и примену мера њихове заштите током извођења следећих радова: одређивања трасе кретања механизације, избора и обележавања просторних целина на којима се примењују техничка решења заштите, назначење просторних целина за привремено депоновање грађевинског материјала и сл, све у сарадњи са представницима Управљача.

4. На к.п. бр. 553/1 и 553/3 КО Лежмир, које се наслањају на подручје под режимом заштите I (првог) степена, планирати и/или очувати постојеће зелене површине у ширини од најмање 30 метара од режима заштите I (првог) степена. У том смислу, није дозвољено планирати објекте на мањој од режима заштите I (првог) степена. У складу са тим неопходно је променити локацију пет објеката, паркинга и пречишћивача приказаних у графичком прилогу Завода, а који не одговарају наведеној мери.
5. Обезбедити да постојећа вегетација околине остане очувана и задржана у највећем проценту заступљености. Удео зелених површина и удео изграђености/заузетости на пољопривредном, шумском и грађевинском земљишту планирати у складу са одредбама Просторног плана подручја посебне намене Фрушке горе („Сл. лист АПВ“, бр. 8/19);
6. Пројектом предвидети забрану сађења инвазивних врста. Врсте које су на подручју Војводине препознате као инвазивне (агресивне, алохтоне) су: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis spp.*), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea aggr.*), звездан (*Symphyotrichum spp.*), фалопа (*Fallopia sp.*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);
7. Пројектом предвидети да се за потребе кретања механизације користе постојећи и пројектом планирани путеви;
8. Пројектом предвидети да се приликом извођења радова не користе површине у границама Националног парка „Фрушка гора“;
9. Пројектом предвидети да се материјал, стил градње и боје објеката ускладе са природним окружењем Националног парка и предметног простора, на начин да се на најмању могућу меру смањује рефлексија сунчевог зрачења и промена микроклиматских услова (искључење употребе лима и сл), не користе јарке боје и да у спољашњој визури не доминирају вештачки материјали;
10. Предвидети начин уклањања отпада тако да се сав вишак материјала по завршетку радова уклони са предметног простора;
11. У појасу уз границу Националног парка није дозвољено планирати објекте/садржаје чији се утицај манифестује повишеним нивоом буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљавањем, које не може да се смањи појасом високог зеленила или засторица.
12. Врсту, функцију и распоред објеката/садржаја планирати у складу са чињеницом да се предметни простор налази у зони директног утицаја на заштићено подручје, у коме није дозвољено планирати објекте/садржаје чији се утицај манифестује путем загађења, повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљавањем, а код којих се планским, грађевинским и/или техничким решењима не може обезбедити уклањање наведених негативних утицаја. Примера ради, није дозвољена изградња објеката чије ноћно осветљење не може да се неутралише појасом високог зеленила или заштитом од расипања светлости у околни простор.
13. Планирање простора за паркинг вршити у складу са реалним потребама и поштовањем следећих услова:

- a) Лоцирањем и уређењем паркинг простора обезбедити заштиту површина под вегетацијом од оцедних вода са паркинга;
 - b) Зауљене воде треба одвести са манипулативних асфалтних површина, до места одговарајућег предтретмана истих (преко сепаратора уља и таложника) пре упуштања у крајњи реципијент, како би се обезбедило поштовање граничних вредности емисије загађујућих материја у воде;
14. За потребе очувања заштићених и строго заштићених дивљих врста, осветљење предметног простора треба да буде функционално у што већој мери, уз примену свих техничких решења која смањују негативно дејство осветљења на живи свет:
- a) На предметном простору није дозвољено емитовање покретних светлосних снопова и светлосних снопова усмерених према небу нити украсно осветљење спољних делова објеката изнад висине крошње дрвећа;
 - b) Украсно осветљење објеката планирати у складу са интересима заштите фауне (одређени временски период осветљења, усмерени снопови, осветљење само карактеристичних делова, осветљење смањити на минимум током друге половине ноћи итд.);
 - c) Ради смањења утицаја на ноћне врсте летећих животиња, за изворе ноћног осветљења изнад нивоа приземља (тераса, степеништа итд.) Изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости.
 - d) Код осветљења стаза и саобраћајница светлосни снопови треба да буду усмерени према земљи (применити светлосна тела чије техничко решење спречава осветљење крошње).
 - e) За потребе очувања и обезбеђења функционалности екосистема, планирање објеката и активности извршити на начин којим се обезбеђује очување постојећег режима површинских вода и подземних вода са слободним нивоом.
15. Све стаклене површине веће од 1 m² треба снабдевати налепницама са приказом „сенке“ птице грабљивице, чиме се смањује могућност судара птица са стаклом;
16. Уколико се истраживањима утврди да предметни простор припада зони клизишта неопходно је изградити геомеханички елаборат, са образложењем везаним за могућности изградње (наведеним мерама за обезбеђење тла, геотехничким условима и мерама за коришћење објеката);
17. Уколико се планира коришћење сунчевог зрачења постављањем соларних колектора, планирати моделе који имају мат површину;
18. Уколико се планира ограђивање простора, планирати решења која неће представљати баријере за кретање живог света нити структуре на којима може доћи до њиховог страдања или повређивања, а што ће се детаљно разрадити условима заштите природе у поступку изградње;
19. Забрањено је складиштење свих врста опасних материја, непрописно одлагање чврстог отпада и других загађујућих материја, као и обављање осталих активности које за резултат имају погоршање квалитета животне средине. При обављању послова који могу изазвати пожар, морају се спроводити мере заштите од пожара у складу са Чланом 45. Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09 и 20/15, 87/18 и 87/18 - др. закони), који се односи на превентивне мере у природи;

20. Планирати привремено складиштење отпада на прописан начин до његовог коначног збрињавања, а у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018-др.закон) према коме се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује контрола и примена мера смањења: а) загађења вода, ваздуха и земљишта; б) опасности по биљни и животињски свет; в) опасности од настајања удеса; г) негативних утицаја на пределе и природна добра посебних вредности; д) нивоа буке и непријатних мириса;
21. Ниво буке на граници предметног простора са заштићеним подручјем усагласити са захтевима Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр. 75/10), Прилог 2., који се односи на граничне вредности индикатора буке на отвореном простору „подручја за одмор и рекреацију, болничке зоне и опоравилишта, културно-историјске локалитете, велике паркове“ износе 50 dBA током дана, односно 40 dBA за ноћни период;
22. Планирање објеката и активности извршити на начин којим се обезбеђује очување постојећег режима површинских вода и подземних вода са слободним нивоом;
23. Планирати примену мера за очување квалитета земљишта на предметној локацији у циљу заштите од загађења и деградације, а ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015);
24. **Забрањено је испуштање непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода, вода чији минерални састав не одговара саставу реципијента, као и термички загађених вода у природни реципијент, у складу са Чланом 97. Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018-др. закон). Управљање отпадним водама вршити на начин којим се обезбеђује очување квалитета животне средине и спречавање ерозивних процеса који су присутни на овом подручју:**
- а) За испуштање пречишћене воде планирати најближи површински реципијент чији капацитет обезбеђује прихват максималне пројектоване количине пречишћеног ефлуента;
 - б) Пречишћена отпадна вода може испустити у природни реципијент само под условима смањења процеса деградације и ерозије земљишта, као што је изградња цевовода којим би се ефлуент подземним путем евакуисао до реципијента;
 - с) Коришћењем непропусних дренажних цеви/канала усмеравати отицање зауљене воде са саобраћајница и паркинга у канализациони систем, односно на сепаратор уља и масти;
 - д) Систем за пречишћавање отпадних вода мора садржати неопходне фазе у пречишћавању, ради уклањања загађујућих материја фекалног порекла, отклањања зауљене фракције отпадних вода, као и пречишћавања ефлуента од хемијских средстава за одржавање хигијене у објектима; систем за пречишћавање пројектовати на начин да се уклопи у амбијенталну целину простора; издвојене материје и муљ из уређаја за пречишћавање отпадних вода морају се одложити на, за ту сврху, законски одређеном месту - ван зоне утицаја на национални парк;

- e) Пречишћена вода може бити упуштена у крајњи реципијент у складу са захтевима уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);
 - f) Успоставити континуално праћење квалитета пречишћених вода које се испуштају у природни реципијент.
25. Дефинисати одговарајуће мере за очување водних ресурса и обезбедити очување подземних вода као природног ресурса чије изузетно дуготрајно време обнављања увршћује овај ресурс у необновљив:
- a) У случају потребе за обезбеђењем одрживог коришћења подземних вода, неопходно је исходавање одобрења за истраживање и оверу резерви, као и одговарајуће водне дозволе;
 - b) Осматрања режима подземних вода морају се изводити минимално у току једног хидролошког циклуса;
 - c) Обезбедити рецикулацију воде у максимално могућем обиму (обезбеђивање рецикулације се превасходно односи на воду која би се евентуално користила за загревање објеката, у случају планирања базена и сл, а уз примену неопходног степена пречишћавања).
26. Сагласно начелу предострожности закона о заштити животне средине, свака активност мора бити планирана и спроведена на начин да представља најмањи ризик по животну средину и здравље људи, те је у процесу изградње и коришћења објеката, поред поштовања законске регулативе, од значаја примена обавезујућих техничких стандарда, као и оних чија се примена препоручује, а везано за управљање квалитетом животне средине (нпр. ISO 14001:2015 Environmental Management Systems — requirements with guidance for use одређује захтеве за постизање жељених резултата у поступцима спречавања или ублажавања штетних утицаја на животну средину);
27. У складу са захтевима Члана 5. Став 2. Закона о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. Закон, 43/11 - одлука УС и 14/16, 76/18, 95/18 - др. закон и 1 95/18 - др. закон), правна и физичка лица дужна су, између осталог, да у обављању својих делатности обезбеде: рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом.
- 2. Нацрт предметног Пројекта проследити овом Заводу на мишљење о испуњености услова заштите природе.
 - 3. Ово Решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
 - 4. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене техничке документације потребно је Заводу поднети нов захтев за издавање услова заштите природе.
 - 5. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог Решења не отпочне радове и активности за које је ово Решење о условима заштите природе издато, дужан је да од Завода прибави ново решење о условима.

6. Подносилац захтева ослобођен је плаћања таксе је у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о допунама Покрајинске скупштинске одлуке о покрајинским административним таксама („Сл. лист АПВ“, бр. 54/2021).

Образложење

Јавно Предузеће за послове урбанизма „Урбанизам“ Сремска Митровица, Краља Петра Првог бр.5. обратило се Заводу захтевом заведеним под 03 бр. 020-2727 од 29.07.2022 године, за издавање услова заштите природе за потребе израде за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко-техничке разраде локације за изградњу објеката „Туристичког газдинства“ у Лежмиру, на к.п. бр. 553/1, 553/3 и 553/4 КО Лежмир, на територији града Сремска Митровица. Простор обухвата Пројекта налази се у подручју непосредног утицаја на Национални парк, у викенд зони Куштиљ-Лежмир, односно у источном делу викенд зоне Лежмир. Планирани су туристички објекти савременог карактера.

Обухват простора за налази се у подручју заштитне зоне НП „Фрушка гора“, и граничи се са режимом заштите I степена дефинисаног Законом о националним парковима („Сл. гласник РС“ бр. 84/2015 и 95/2018). Обухват Плана налази се у еколошки значајном подручју бр. 14 „Фрушка гора и Ковиљски рит“, према Уредби о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/2010), који чине међународно и национално значајна подручја за: биљке (IPA- Important Plant Area) под називом „Фрушка гора и Ковиљско-петроварадински рит.

Уз захтев је приложен графички прилог у дигиталном облику.

Увидом у документацију Завода утврђено је да је решење о условима заштите природе за потребе израде Плана детаљне регулације туристичко рекреативног комплекса „Лежмир“ издато под бројем 03 020 2148/3 од 14.09.2022. године. Тачком 7) наведеног решења прописано је обавеза да се на парцелама које се наслањају на подручје под режимом заштите I (првог) степена, планирају и/или очувају постојеће зелене површине у ширини од најмање 30 метара од режима заштите I (првог) степена. Увидом у достављени захтев, графички прилог у дигиталном облику, утврђено је да су на к.п. бр. 553/1 и 553/3 КО Лежмир планирани објекти на удаљености мањој од 30 метара од режима заштите I (првог) степена, што је противно наведеном решењу.

Увидом у Покрајински регистар заштићених природних добара и документацију Завода, а у складу са прописима који регулишу област заштите природе, утврђени су услови заштите природе из диспозитива овог решења.

Услови прописани подтачкама 2 – 15. израђени су у складу са чланом 14. Закона о заштити природе, према коме се „заштита биолошке разноврсности остварује спровођењем мера заштите и унапређења врста, њихових популација, природних станишта и екосистема“. Наведене мере спроводе се, између осталог, очувањем биодиверзитета у њиховом непосредном и ширем окружењу. Просторни план подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Сл. гласник АПВ“, бр. 8/2019) у заштитној зони Националног парка забрањује изградњу нових туристичких и других садржаја који су потенцијални извори повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљавањем, на удаљености мањој од 500 m од границе Националног парка.

Услови прописани подтачкама 16-27. израђени су у складу са чланом 21. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 одлука – УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018-др. закон) којим је дефинисан принцип интегрисане заштите природе и животне средине: „Заштита природних вредности остварује се спровођењем мера за очување њиховог квалитета, количина и резерви, као и природних процеса, односно њихове међузависности и природне равнотеже у целини“. Очување природних процеса и заштита природних вредности у антропогеном пределу захтева исте мере које су предуслов стварања здраве животне средине, а право на здраву средину обезбеђено је Уставом Републике Србије.

Услови из овог Решења су дефинисани у складу са чланом 7. став 3, 4, 5 и 7. Закона о заштити природе, по коме се заштита природе реализује „... спровођењем мера заштите природе и предела; утврђивањем услова и мера заштите природе и заштићених природних добара и предела у просторним и урбанистичким плановима, пројектној документацији, основама и програмима... од утицаја на природу... као и ублажавањем штетних последица које су настале активностима у природи“.

У вези са коришћењем простора, у члану 19. Закона о заштити животне средине се наводи да се „развојним и просторним планом утврђују зоне изградње на одређеним локацијама зависно од капацитета животне средине и степена оптерећења, као и циљева изградње унутар одређених делова на тим локацијама“. У члану 34. наводи се да је неопходно: „утврђивање мера интегрисане заштите и планирања предела које обухватају подручја изван заштићених природних добара, ради уређења дугорочне концепције, намене и организације предела и усклађивања вишенаменског коришћења простора које угрожава предео...“.

Чланом 8. Закона о заштити животне средине дефинисано је планирање, уређење и коришћење простора. Планирање и уређење простора спроводи се на основу просторних и урбанистичких планова, планске и пројектне документације, у складу са мерама и условима заштите природе. Носилац пројекта дужан је да поступа у складу са мерама заштите природе, на начин да се избегну, или сведу на најмању меру угрожавања или оштећења природе. Према члану 9. у поступку израде планова, пројеката и активности из члана 8. Закона прибављају се услови заштите природе. Акт о условима заштите природе, између осталог, садржи процену да ли се планирани радови и активности могу реализовати са становишта циљева заштите природе.

Законски основ за доношење решења:

Закон о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр, 14/2016, 95/2018 – др. закон, 71/2021); Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 одлука – УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018-др. закон); Закон о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018- др. закон); Закон о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 10/2013 и 26/2021); Закон о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018); Закон о националним парковима („Сл. гласник РС“ бр. 84/2015 и 95/2018).

Уредба о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл.

гласник РС“, бр. 75/10); Просторни план подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Сл. гласник АПВ“, бр. 8/2019).

Предметне активности се могу реализовати под условима дефинисаним овим Решењем, јер је процењено да неће значајно утицати на природне вредности подручја.

На основу свега наведеног, одлучено је као у диспозитиву овог Решења.

Подносилац захтева ослобођен је плаћања таксе на захтев и таксе на решење у складу са чланом 18 став 1 тачка 4 Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018, 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019 - испр., 98/2020 - усклађени дин. изн., 144/2020 и 62/2021 - усклађени дин. изн.).

Упутство о правном средству: Против овог решења може се изјавити жалба Покрајинском секретаријату за урбанизам и заштиту животне средине у року од 15 дана од дана пријема решења. Жалба се предаје писмено или изјављује усмено на записник Покрајинском заводу за заштиту природе.

Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архива





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЦЕНТАР ЗА РАЗМИНИРАЊЕ
11050 Београд, Војводе Тозе бр. 31
Тел. ++381 11 3045280 - Факс ++381 11 3045281
E-mail: czrs@czrs.gov.rs

Бр. 350-01-43/2/2022-01
Београд, 06.10.2022.

Јавно предузеће за послове урбанизма
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица

Број

414/5

Датум

10.10. 2022 год.

Сремска Митровица

Јавно предузеће за послове урбанизма
"УРБАНИЗАМ"

Краља Петра Првог бр. 5
22000 Сремска Митровица

Предмет: Захтев за издавање претходних услова за израду урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу објекта "Туристичког газдинства" у Лежимиру, на катастарским парцелама бр. 553/1, 553/2 и 553/4 к.о. Лежимир

Веза: Ваш допис број 414 од 22.09.2022. године

Поштовани,

На основу вашег захтева за доставу информација о присуству експлозивних остатака рата (ЕОР) на катастарским парцелама бр. 553/1, 553/2 и 553/4 к.о. Лежимир, а на основу информација које сте нам доставили, те вас обавештавамо о следећем:

Обавештавамо Вас да је Центар за разминирање у току 2022. године реализовао Пројекат за техничко извиђање локације "Фрушка гора", број 0234/20, општина Сремска Митровица, насеље Лежимир, на локацији код напушеног хотела "Лежимир", на следећим координатама (у формату Гаус-Кригер зона 7) :

Ломне тачке	Y	X
T1=Ty	7.389.013,78	5.000.295,30
T2	7.388.991,80	5.000.293,14
T3	7.388.951,58	5.000.305,21
T4	7.388.862,09	5.000.291,13
T5	7.388.817,85	5.000.285,10
T6	7.388.761,54	5.000.364,54
T7	7.388.749,47	5.000.477,16
T8	7.388.771,59	5.000.578,72
T9	7.388.823,88	5.000.639,05
T10	7.388.962,65	5.000.649,11
T11	7.389.010,86	5.000.611,96
T12	7.389.096,35	5.000.587,82
T13	7.389.197,94	5.000.536,49
T14	7.389.318,60	5.000.484,20
T15	7.389.396,03	5.000.450,01
T16	7.389.304,52	5.000.176,51
T17	7.389.267,32	5.000.157,41
T18	7.389.212,01	5.000.177,52
T19	7.389.166,77	5.000.231,82
T20	7.389.123,76	5.000.236,30
T21	7.389.079,78	5.000.261,30
T22	7.389.071,24	5.000.288,12
T23	7.389.047,78	5.000.290,30

Центар за разминирање издао је Уверење о обављеном техничком извиђању на локацији "Фрушка гора", општина Сремска Митровица, број 82-00-20/28/2020-01 од 17.08.2022. године, којим се констатује да је површина Пројекта без утврђеног ризика, да је безбедна и да су остварени услови за предавање крајњем кориснику на коришћење.

Скрећемо пажњу на опрезност приликом извођења земљаних радова, полазећи од чињенице да су се на територији Републике Србије током два Светска рата одвијали оружани сукоби различитих интензитета.

Сходно наведеном, Центар за разминирање, на предметној локацији, не искључује могућност присуства других ЕОР, услед чињенице да база података није потпуна, те да се континуираним процесом допуњује сазнањем нових чињеница о постојању ЕОР, као и да Центар за разминирање нема потпуне податке о прецизним локацијама на којима је дејствовано током НАТО бомбардовања 1999. године.

Центар за разминирање, као надлежни орган, израђује пројекте за разминирање и издаје уверење да је одређена површина очишћена и безбедна за даљу употребу у складу са Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама, Уредбом о заштити од неексплодираних убојних средстава и Међународним стандардима за противминско деловање. Стога, Центар за разминирање врши израду пројекта за разминирање/чишћење

одређене локације и врши послове контроле квалитета радова које спроводи извођач радова, а кога изабере наручилац, односно инвеститор радова ~~ради извођења радова. Након завршетка радова, Центар издаје~~ Уверење о очишћености и предаје очишћену површину кориснику на даљу употребу.

Посебно указујемо на одредбу из Правилника о заштити на раду при извођењу грађевинских радова („Службени гласник РС“, број 53/97), према којој: кад се земљани радови изводе на старим ратним поприштима, пре почетка радова проверава се постојање неексплодираних пројектила и других опасних предмета и материја.

Напомињемо да је члановима 113. и 114. Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“, бр. 87/2018) дефинисан појам прекршаја за физичко и правно лице, као и прекршајне казне, односно да је предвиђена обавеза да се казни лице које о откривеном ЕОР не обавести најближу полицијску станицу или оперативни центар 112, не обележи видљивим знаком или не обезбеди место где се налазе ЕОР док не дођу овлашћена лица.

С обзиром на специфичност материје, уједно указујемо на одредбе Кривичног законика („Сл.гласник РС“, бр. 85/2005, 88/2005-испр., 72/2009, 11/2009, 121/2012, 104/2013, 108/2014 и 94/2016) којим је прописано кривично дело „недозвољена производња, држање, ношење и промет оружја и експлозивних материја“, где је чланом 348. став 2. поменутог закона прецизирано да ће се учинилац казнити уколико се бави недозвољеним радњама ако је предмет дела из става 1. овог члана ватрено оружје, муниција, експлозивне материје, минско-експлозивна средства или средства на бази експлозивних материја или гасно оружје чија израда, продаја, набавка, размена или држање није дозвољено грађанима.

С поштовањем,

директор
Бојан Гламочлија



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ,
ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА
БРОЈ: 353-90/2022-VI
ДАНА: 05.09.2021. год.
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

БОСИЉКИЋ ЈЕЛЕНА
Булевар Константина Великог број 73
Сремска Митровица

Градска управа за урбанизам, просторно планирање и изградњу објекта Града Сремска Митровица, на основу члана 53а, 54. - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 - испр, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. Закон, 9/2020 и 52/2021), члана 12. и 30. Одлуке о градским управама („Службени лист Града Сремска Митровица“, број 30/2020), Просторног плана територије Града Сремска Митровица до 2028, („Службени лист Града Сремска Митровица“, број 8/2015) и Плана детаљне регулације дела викенд зоне „Лежмир-Куштиљ“, к.о. Лежмир („Службени лист Града Сремска Митровица“, број 9/2017) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

За парцеле број **553/1** (19429м²), **553/3** (10018м²) и **553/4** (10035м²), к.о. Лежмир, укупне површине 39482м², потес „Куштиљ“ у Лежмиру.

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 објекта високоградње, а планирано уређење простора и опремање спортско-рекреативним садржајима.

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

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 парвилима из 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	Дужина /исток-запад/око 400м; Ширина /север-југ/око 200м; Укупна површина комплекса око 60000м ²

локације	(парцела: бр.555 -око 8000м ² , бр.553-око 41500м ² , бр.547/3-око 10500м ²)
Намена	Пословна нејавна 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) тротоара Мах. висина објекта: макс. 10,00 м 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 500м². Спратност ресторана: П (приземље) Мах. висина објекта: макс. 8,00м 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. 9,00м Спратност: П (приземље) Мах. висина објекта: макс. 5,00м 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 – мин. 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 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 мин. 10м.		
спратност	Максимални број етажа: једна подземна етажа + приземље + два спрата + поткровље Су+П+2+Пк		
величнна новоформиране парцеле	Минимална величина парцеле 2000м ² ; Максимална величина парцеле 10000м ²		
висина коте приземља	Кота приземља може бити максимално 0,2м 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 1,2м 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	спратност објекта		
	висина кровног венца		
	П+0	мах. висина = 4m	min.висина = 3m
	П+Пк	мах. висина = 6m	min.висина = 4,5m
	П+1	мах. висина = 7m	min.висина = 6m
	П+1+Пк	мах. висина = 9m	min.висина = 7,5m
	П+2	мах. висина = 10m	min.висина = 9m
	П+2+Пк	мах. висина = 12m	min.висина = 10,5m
	(П –приземље; 1,2,3-спратови; Пк- поткровље) Висина назитка поткровне етаже нових објеката свих врста износи највише 1,6м рачунајући од коте пода поткровне етаже дотачке прелома кровне косине.		
Висина објекта	Максимална висина централног објекта на парцели 18м: • 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 мин. 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.



НАЧЕЛНИК

Весна Вујановић, дипл. правник