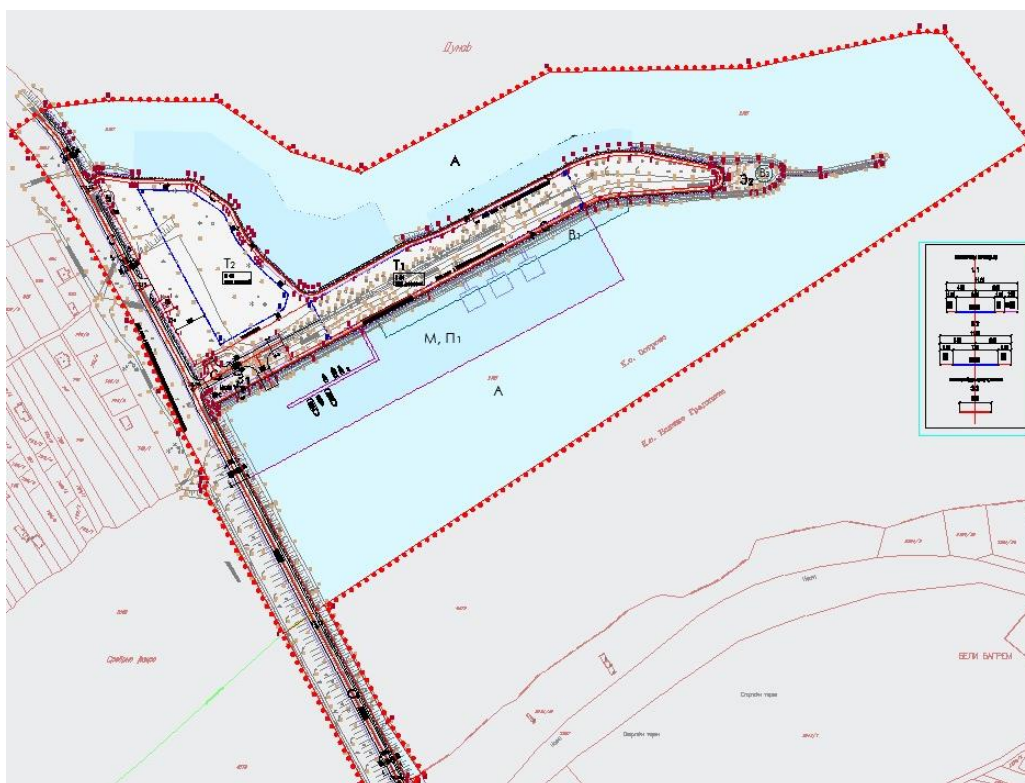




Република Србија

ОПШТИНА ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА „ШПИЦ“ У ОПШТИНИ ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ



ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ
И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ

Београд, јул 2021. године

Доносилац плана: Скупштина општине Велико Градиште

Инвеститор: Urbanpro inženjering, d.o.o.
Басе Пелагића 54, Београд

Обрађивач: Институт за архитектуру и урбанизам Србије
Булевар краља Александра 73/II, Београд

Директор Института: др Саша Милијић, научни саветник

Руководиоци израде плана
и одговорни урбанисти:

др Наташа Даниловић Христић, дипл.инж.арх.
бр. лиценце 200 0206 03

др Небојша Стефановић, дипл.простор. план.
бр. лиценце 201 1363 13

Стручни консултант:
Горан Бабић, дипл.инж.арх.

Синтеза:
Маја Христов, дипл.инж.арх.

Радни тим:
Драган Михајловић, дипл. инж. грађ.
др Марина Ненковић-Ризнић, дипл.простор. план.
Милица Петрињак, арх.
Стефан Стевић, спец.струк.инж.арх.
Снежана Костић, дипл.гео.пр.пл.
Теодора Васић. мастер инж.арх.
Јован Цвијетиновић, мастер.пр.пл.

	САДРЖАЈ
I	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
A)	ОПШТИ ДЕО
1.	ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ
2.	ОБУХВАТ ПЛАНА
2.1.	ГРАНИЦА ПЛАНА
2.2.	ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ГРАНИЦЕ ПЛАНА
3.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
4.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА
Б)	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА
5.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ЗОНЕ
5.1.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА
5.2.	ПОДЕЛА НА ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ
6.	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА
6.1.	ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
6.2.	УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА
6.2.1.	ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА
6.2.2.	ЗАШТИТА ПРИРОДЕ
6.2.3.	ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
6.2.4.	ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И ПРОСТОРНО-ПЛАНСКИ УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ
6.3.	УПРАВЉАЊЕ ОТПАДОМ
6.4.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ
7.	ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА
В)	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
8.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА
8.1.	ВОДОПРИВРЕДА И ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ
8.1.1.	ОБАЛОУТВРДА
8.1.2.	АКВАТОРИЈА
8.2.	ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
8.3.	ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
8.3.1.	У РЕГУЛАЦИЈИ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА
8.3.2.	ПАРЦЕЛЕ ЈАВНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
8.4.	ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА, ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ
8.4.1.	ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ
8.4.2.	КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ
8.4.3.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ
8.4.4.	ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ
8.4.5.	ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ
8.4.6.	ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ
9.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА
9.1.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ T_1
9.2.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ T_2
Д)	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
1.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА, Р 1:1000
2.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА, Р 1:1000
3.	РЕГУЛАЦИОНО – НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА, Р 1:1000
4.	СИНХРОН ПЛАН, Р 1:1000
III	ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

На основу члана 27. и 35. став 7. закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука ус, 24/11, 121/12, 42/13-одлука ус, 50/13-одлука ус, 98/13-одлука ус, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закони, 9/20 и 52/21) и члана 40. Статута општине Велико Градиште („Службени гласник општине Велико Градиште“, број 2/19), на предлог Комисије за планове општине Велико Градиште, Скупштина општине Велико Градиште на 10. седници, одржаној дана 19.08.2021. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА „ШПИЦ“ У ОПШТИНИ ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

A) ОПШТИ ДЕО

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Изради Плана детаљне регулације туристичког комплекса „Шпиц“ у општини Велико Градиште (у даљем тексту: План), приступило се на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације („Службени гласник општине Велико Градиште“, бр. 2/20), (у даљем тексту: Одлука), коју је донела Скупштина општине Велико Градиште, на седници 29. одржаној 10.02.2020. године, на предлог Одељења за урбанизам и имовинско-правне послове, а на основу члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон) и члана 40. Статута општине Велико Градиште („Службени гласник општине Велико Градиште“, бр. 2/19).

Чланом 14. Одлуке дефинисана је потреба израде Стратешке процене утицаја планираних намена на животну средину, у складу са законом одређеним садржајем и процедуром.

Након Раног јавног увида у План (у периоду од 15 дана, од 17.03.– 01.04.2021.), Комисија за планове општине Велико Градиште је усвојила Извештај о извршеном раном јавном увиду за План, на седници, одржаној 06.04.2021. године (бр. 350-9/2021-06 од 06.04.2021., саставни део документације Плана).

Основни циљеви израде Плана нарочито се односе на развој туристичких потенцијала Сребрног језера и унапређења атрактивности недовољно искоришћеног простора тз. „шпица“ (к.п. 744) на коме се планира изградња хотелског комплекса одређене категоризације са пратећим апартманима, приступом и простором за паркирање или гаражирање на делу водне парцеле која је у фактичком стању насута, те представља потенцијално погодно земљиште за изградњу. Позиционирајући објекат хотела водити рачуна да се задржи пешачко-бициклистичка стаза, тј. продор у виду шеталишта дуж шпица, све до краја са кога се остварају визуре на ток Дунава и наспрамну обалу. Део простора одредити за слободне зелене површине, спортске терене и игралишта за децу, који могу да задрже јавни карактер.

Планирање, уређење и заштита планског подручја заснива се на принципима рационалне организације и уређења простора и усклађивању планираних садржаја са могућностима и ограничењима у простору. Планираним интервенцијама у простору, мора се заштити и унапредити коришћење земљишта, али и обезбедити квалитетнији услови заштите природне и животне средине.

Планско решење је резултат свеобухватног и мултидисциплинарног приступа планирања и сагледавања предметног простора и ширег окружења и интегрисања:

- услова и смерница из плана вишег реда,
- програмског задатка,
- услова надлежних институција и јавних комуналних предузећа.

План је израђен на ажурној катастарско-топографској подлози, прибављеној од Републичког геодетског завода и Инвеститора плана.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

2.1. ГРАНИЦА ПЛАНА

(граница Плана је приказана на свим графичким прилозима)

У складу са Одлуком, обухваћен је део територије општине Велико Градиште, укупне површине око 17,85 ха К.О. Острво и Велико Градиште.

Подручје Плана је са североисточне стране ограничено реком Дунавом, са југозападне стране улицом Језерска.

Граница плана је приказана је на свим графичким прилозима овог елабората.



Слика 1. Граница плана на орто-фото подлози

Јединица локалне самоуправе	Катастарска општина	Површина обухваћеног дела територије (ha)
Велико Градиште	Острово	17,26
	Велико Градиште	0,59
		Σ 17,85

Табела 1: Обухват плана

2.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ГРАНИЦЕ ПЛАНА

У оквиру границе Плана налазе се следеће катастарске парцеле:

КАТАСТАРСКА ОПШТИНА	Целе катастарске парцеле	Делови катастарских парцела
Острово	744	2387, 2392
Велико Градиште	4598	2229/1, 2237, 2375

Табела 2: Попис катастарских општина и парцела у оквиру границе плана

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела плана, важе бројеви катастарских парцела из графичких прилога.

3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

(Одлука је саставни део документације)

(Извод из планова је саставни део документације)

Правни основ за израду и доношење Плана садржан је у одредбама:

- Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/19),
- Одлуке о изради плана детаљне регулације туристичког комплекса „Шпиц” у општини Велико Градиште („Службени гласник општине Велико Градиште”, бр. 2/20).

Плански основ за израду и доношење Плана представља:

- Просторни план општине Велико Градиште („Службени гласник општине Велико Градиште”, бр. 25/21).

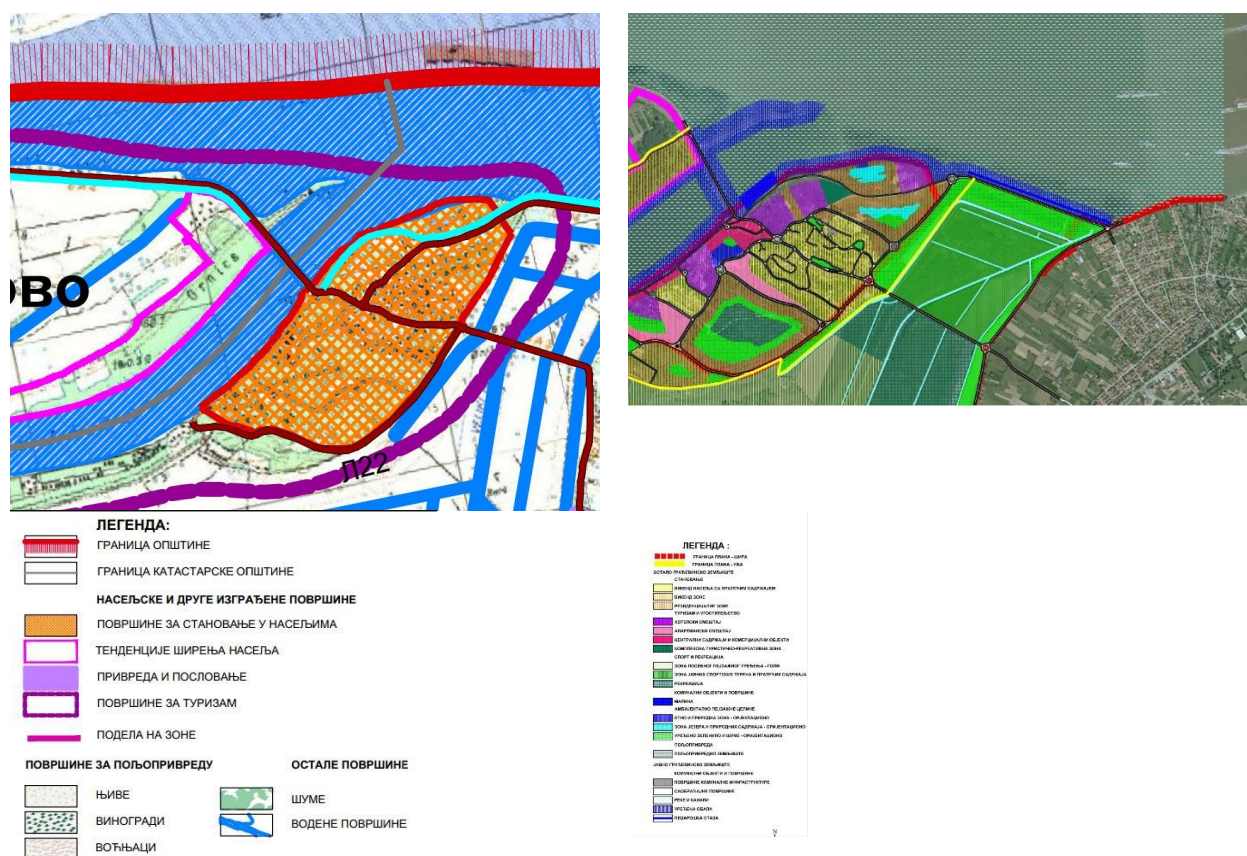
Остали планови од утицаја:

- Просторни план подручја посебне намене међународног водног пута Е80 – Дунав (Паневропски коридор VII), („Службени гласник РС”, бр. 14/15),
- Измена и допуна Плана детаљне регулације туристичког насеља „Бели Багрем” у општини Велико Градиште („Службени гласник општине Велико Градиште”, бр. 6/20).

Извод из наведених планских докумената:

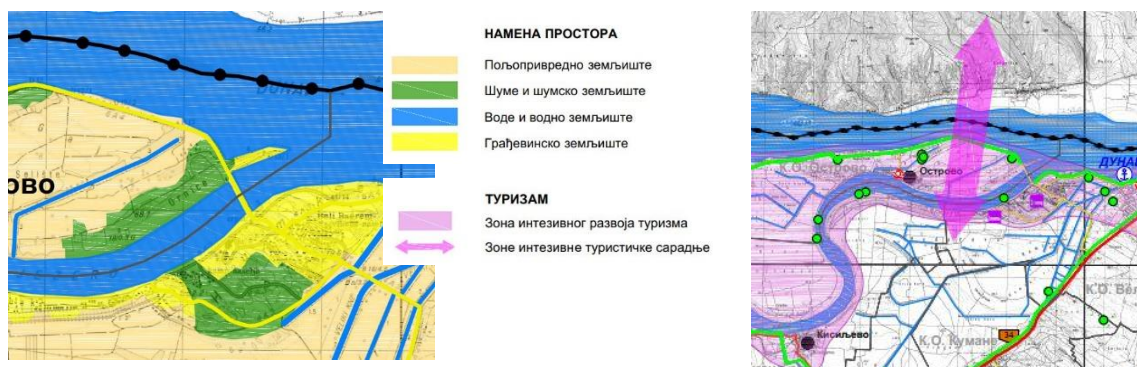
Плански основ за израду Плана детаљне регулације туристичког комплекса „Шпиц“ у општини Велико Градиште је Просторни план општине Велико Градиште („Службени гласник општине Велико Градиште“, бр. 2/11), сходно одредби самог Просторног плана (у даљем тексту ППОВГ), да његово даље спровођење може бити кроз даљу разраду, тј. израду планова детаљне регулације. Локација се у налази у обухвату површина за туризам.

ГПОВГ је определио намену површина и поделу на туристичке подцелине, са правилима уређења и градње за наведене локације, у ширем обухвату насеља Бели Багрем.



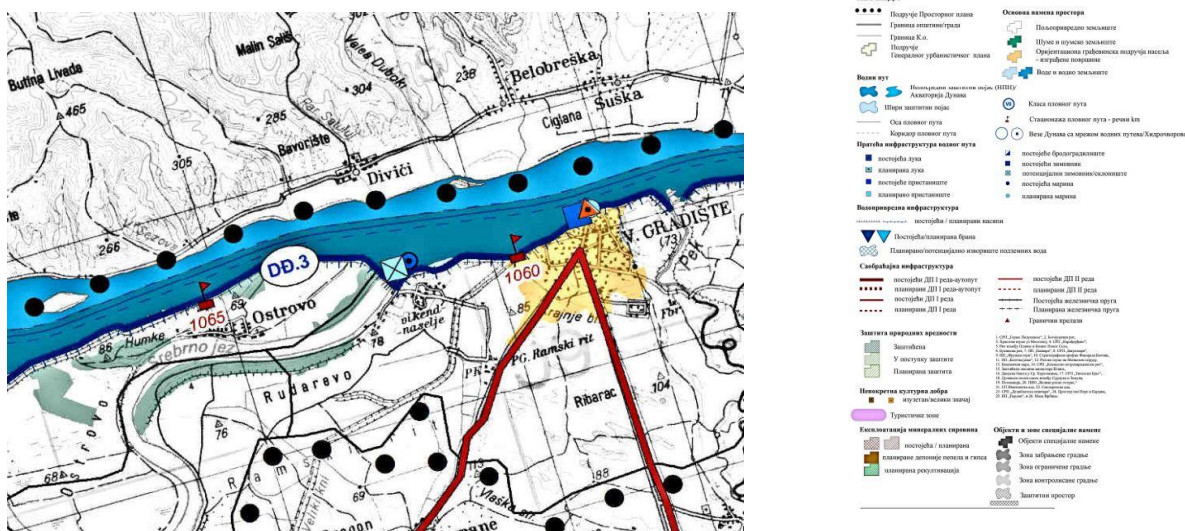
Слика 2: Извод из важећег Просторног плана општине Велико Градиште, Реферална карта бр. 2: Планирана намена површина (лево) и Шематски приказ уређења насеља Бели Багрем

Тренутно, у фази верификације тј. завршене процедуре јавног увида и усвајања, налази се нова верзија ППОВГ, којим је дефинисана могућност развоја капацитета туризма и угоститељства, а локација се налази у зони интензивног развоја туризма и по намени је грађевинско земљиште.



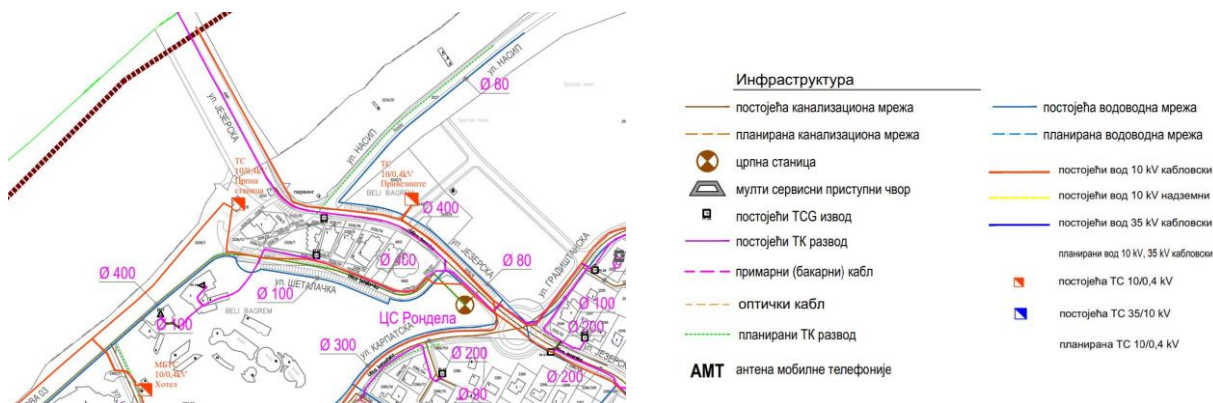
Слика 3: Извод из Просторног плана општине Велико Градиште (у фази верификације), Реферална карта бр. 1: Планирана намена површина (лево) и бр. 3: Туризам и заштита простора (десно)

Према Просторном плану подручја посебне намене међународног водног пута Е80 – Дунав (Паневропски коридор VII), развој туризма је приоритет, а на локацији је осим постојеће марине планиран потенцијални зимовник/склониште (p.km 1062,00).



Слика 4. Извод из Просторног плана подручја посебне намене међународног водног пута Е80 – Дунав (Паневропски коридор VII), Реферална карта бр. 1: Посебна намена простора

Измена и допуна Плана детаљне регулације туристичког насеља „Бели Багрем“ у општини Велико Градиште је значајан са аспекта позиције прикључка на постојећу мрежу комуналне инфраструктуре, која се налази у граници овог плана.



Слика 5. Извод из Измене и допуне Плана детаљне регулације туристичког насеља „Бели Багрем“ општини Велико Градиште, графички прилог бр. 7, Синхрон план инфраструктуре

4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА

(графички прилог бр. 1 „Постојећа намена површина“ Р 1:1000)

На предметној локацији евидентирани су следеће намене у постојећем стању:

- водне површине, од тога један део насутог терена,
- слободне зелене површине, на локацији вештачко створеног неплодног земљишта,
- саобраћајне површине и инфраструктурни коридори.

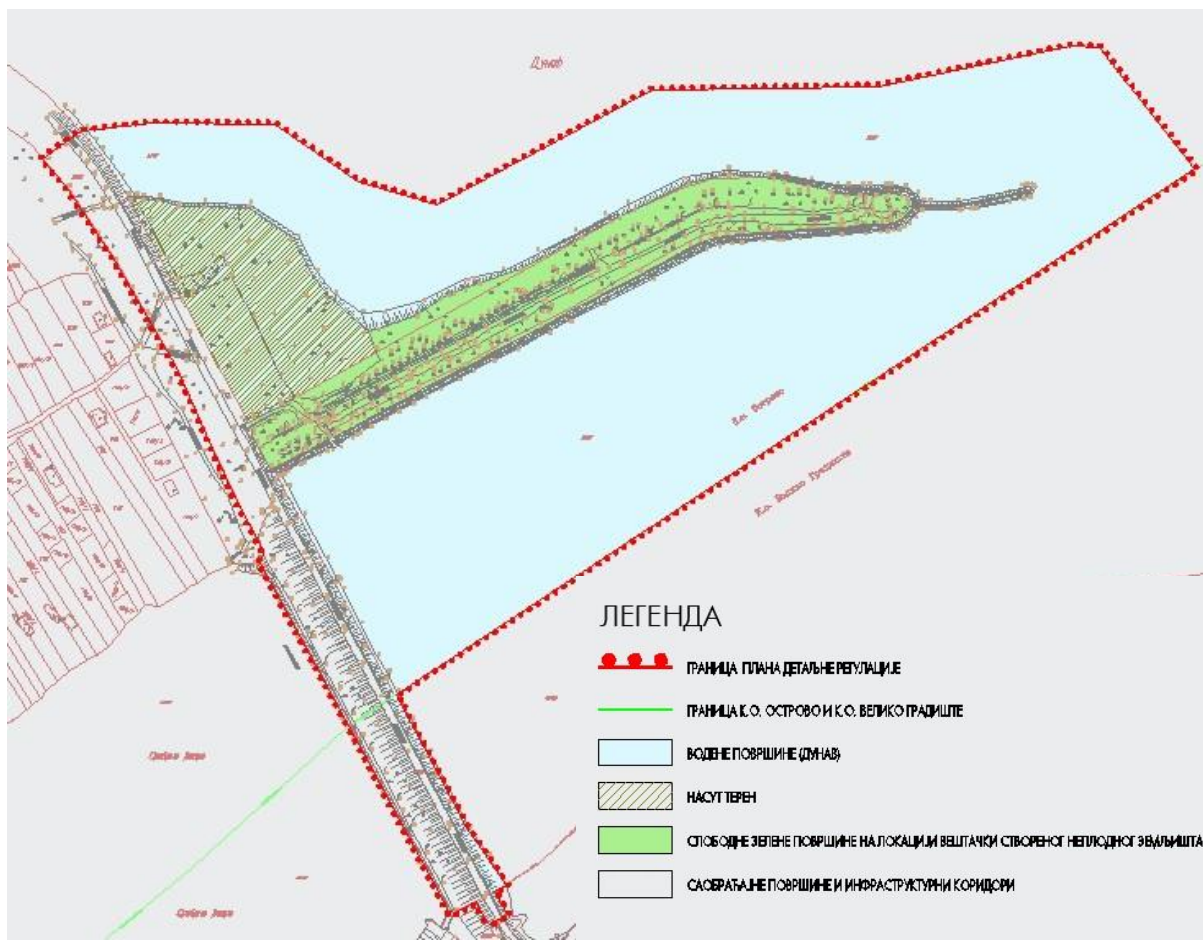
Локација „Шпиц“ је са две стране ограничена воденим површинама, оријентисана отвореним делом ка реци Дунав, а у затвореном делу рукавца је Сребрно језеро. Површина је изведена је у форми преграде и обалоутврде од каменог набачаја, од km 1068+700 до km 1068+200.

„Шпиц“ је изграђен је у циљу регулације и формирања комплекс ау акумулацији ХЕ Ђердап 1. Корисник ЈП ЕПС, огранак Ђердап Кладово нема изграђене подземне и надземне хидротехничке објекте и у складу са досадашњим праћењем и експлоатацијом нису дефинисане потребе за извођењем додатних заштитних објеката, али је потребно постојеће објекте за заштиту од дејства воде задржати.

Локацијом доминирају отворени зелени простори и појединачне групације високе вегетације, дуж шетне стазе, настали на вештачко створеном насипу. Један део водног земљишта је вештачки насут као последица одржавања Сребрног језера. Постојећа саобраћајна мрежа је веома скромна и тиче се локалног пута (ул. Језерска) на насипу који дели ток Дунава и површину Сребрног језера, са кога се остварује приступ локацији.



Слика 6: Илустрација постојећег стања



Слика 7: Постојећа намена површина

Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

5. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ЗОНЕ

(графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина“ Р 1:1000)

5.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Планиране **површине јавних намена** су:

- водно земљиште (А, М, П),
- саобраћајне површине и инфраструктурни коридори (С),
- зелене површине (З)
- инфраструктурне површине и објекти (ТС).

Планиране **површине осталих намена** су:

- комерцијална намена - туризам (Т)

	НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће (ha) – оријентационо	%	Планирано (ha) – оријентационо	%
Јавне намене	водно земљиште	14,22	79,53	13,06	73,04
	саобраћајне површине и инфраструктурни коридори	1,77	10,07	2,38	13,37
	зелене површине	1,86	10,04	0,16	0,89
	инфраструктурне површине и објекти	-	-	0,01	0,06
Остале намене	комерцијална намена - туризам	-	-	2,24	12,64
	УКУПНО	17,85	100	17,85	100

Табела 3: Табела биланса површина

5.2. ПОДЕЛА НА ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

У оквиру осталог земљишта, комерцијалне намене – туризма (Т), издвајају се две зоне са различитим правилима уређења и изградње, тј. планираним урбанистичким параметрима. Зоне су означене са:

T₁ – зона туристичког комплекса хотела (хотелски комплекс), део к.п. 744 КО

T₂ – зона туристичког апартманског насеља (апартмански комплекс)

За сваку зону планом су дати урбанистички параметри и правила изградње.

Ознака зоне	Површина зоне (m ²)	Планирана БРГП (m ²)
T ₁ - хотелски комплекс	11.100	20.000
T ₂ - апартмански комплекс	11.300	8.000
ΣT= T₁+T₂	22.400	28.000

Табела 4: Површина зона и планирани капацитети изградње

6. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

6.1. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

За планиране објекте неопходно је урадити детаљна геолошка и геомеханичка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15). Истражити састав тла, посебно у насутом делу, ниво подземних вода, дебљину слоја земље преко каменог набачаја и сл. да би се установила његова носивост, могућност укопавања етажне или дела етажне објекта. Применити тип армирано-бетонских темеља у складу са условима терена. Дубина фундаирања, начин израде и тип темеља ближе се дефинишу на основу очекиваног оптерећења и детаљног инжињерско геолошког испитивања терена.

6.2. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА

6.2.1. ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

У оквиру границе плана нема утврђених непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту.

Опште мере заштите и услови чувања, одржавања и коришћења потенцијалних археолошких локалитета и налаза су:

- извођење земљаних радова у оквиру граница Плана врши се према условима Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево, који се утврђују сходно законској процедури по сваком појединачном захтеву;
- извођач је дужан да уколико се током радова наиђе на археолошке налазе, одмах без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра које ужива претходну заштиту, које се открије приликом извођења радова, што ће бити регулисано посебним уговором.

* Регионални завод за заштиту споменика културе Смедерево, бр. 113/2-2021 од 26.03.2021.

6.2.2. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ

У обухвату Плана не налази се ни једно категорисано природно добро, заштићена подручја и еколошке мреже. У непосредној близини планског подручја, налазе се приоритетна станишта за очување, дефинисана на основу услова Завода за заштиту природе.

План детаљне регулације се према условима Завода за заштиту природе налази у међународно значајном подручју за птице (IBA – Important bird area) „Сребрно језеро-Голубац“, које је верификовано 2020. године од стране глобалне организације за заштиту дивљих птица и њихових станишта BirdLifeInternational.

На формирање вегетације имао је велики утицај Дунав, сталним плављењем и наношењем речних седимената. Од приобалних и водоплавних шума врба и топола, на посматраном подручју данас постоје само остаци у околини Сребрног језера. Уз тополу се јавља као интродукована врста багрем. Мочварна вегетација јавља се у приобалном делу Дунава. Највише су заступљене врсте: *Carex* sp., *Phragmites* sp., *Typha latifolia*.

Ихтиофауна Сребрног језера и Дунава је веома разноврсна и богата. Поред штуке, смуђа, сома, толстолобика и амура у Сребрном језеру су најраспрострањеније рибе деверика, бодарка и шпицер. Од осталих врста срећу се буцов, греч, бабушка, сунчаница. Према подацима Завода за заштиту природе Србије на подручју плана нема евидентираних угрожених и заштићених врста флоре и фауне као ни заштићених природних добара.

Планирано подручје налази се у граници међународно значајног подручја за птице (IBA- Important Bird Area) „Сребрно језеро-Голубац“, верификованог 2020. године од стране глобалне организације за заштиту дивљих птица и њихових станишта BirdLifeInternational.

На овом подручју гнезде се или окупљају у зимском периоду гуска црвенвољка, дивља гуска, лисаста гуска, патка дупљашица, мали ронац, риђоглава патка, риђогрли морски гњурац и црногрли морски гњурац. На подручју Плана и непосредној околини забележене су и водомар, жалар слепић, белобрка чигра, лабуд грбац, сеоски детлић, мала бела чапља, барска кокица, белопрепан, чапљица, мали славуј, чегртуша,

пчеларица, мали вранац, гак, ћубасти гњурац, брегуница обична чигра, црноглава грмуша и грмуша чаврљанка. Све наведене врсте изузев риђоглаве паткел лабуда грбца, барске кокице и грготовца су строго заштићене врсте у складу са Правилником о проглађењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива (Службени гласник РС" бр. 5/2010, 47/2011, 32/2016, и 98/2016).

У односу на реку Дунав као еколошки коридор од међународног значаја, потенцијално је велики ризик од страдања дивљих врста од физичких препрека, осветљења које би се изградило за потребе инфраструктуре (утицај на редовне дневне и сезонске миграције).

Посматрано у целини читав предео заузима високу оцену у погледу пејзажне вредности. Туристичко-рекреативна подручја имају већу пејзажну вредност уколико се налазе у очуванијим природним пределима са што изворнијим природним карактеристикама.

Пројектовање туристичко-рекреативних објеката и објеката инфраструктуре треба да буде подређено природним вредностима подручја. Природни предели треба да у што већој мери очувају своје основне карактеристике, а самим тим и своје атрактивности.

Хортикултурно-пејзажно уређење делова простора око изграђених објеката у природном пределу треба да задовољи следеће услове: да поштује све природне елементе у пределу, да осигура безбедан, несметан и удобан саобраћај, визуелно уживање и естетско обогаћивање предела, активну и психофизичку рекреацију. Утврђује се обавеза да се за ову врсту уређења користи искључиво аутохтона флора, никако алохтоне и инвазивне врсте.

Планска решења су дефинисана у складу са условима заштите природе, Законом о заштити природе ("Службени гласник РС" бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – исп., 14/2016 и 95/2018- други закон), Уредбом о еколошкој мрежи ("Службени гласник РС" бр. 102/2010) и Правилника о проглашењу и строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива ("Службени гласник РС" бр. 5/2010, 47/2011, 32/2016 и 98/2016), Правилника о критеријумима за издвајање типова станишта, о типовима станишта, осетљивим, угроженим, ретким и за заштиту приоритетним типовима станишта и мерама заштите за њихово очување ("Службени гласник РС" бр. 35/2010), кроз:

- Утврђивање обавезе да се Планом обезбеди основ за коришћење, уређење и заштиту простора који треба да доведе до организованог активирања просторних потенцијала у оквирима одрживости.
- Дефинисање планских решења на основу анализе стања, потенцијала и ограничења у простору које је неопходно превазићи, односно релативизовати и ускладити са националним и међународним захтебима у погледу заштите животне средине, природе и предела.
- Очување и заштита постојећих и будућих еколошких коридора кроз унапређење природних и полуприордних елемената еколошког коридора Дунава, мањих водотока/канала са функцијом коридора, као и других екосистема са очуваном или делимично измењеном дрвенастом, жбунастом или ливадском вегетацијом.
- Очување морфолошких и хидролошких особина подручја од којих зависи функционалност еколошких коридора.
- Планирање биотехничке мере заштите на местима укрштања са елементима инфраструктуре.
- Ремедијација или санација деградиране животне средине.
- Адекватно спровођење мера заштите животне средине, датих кроз стратешку процену утицаја на животну средину и спровођење мониторинга животне средине у свим фазама реализације, редовног рада и у случају акцидента.

- Очување и унапређење карактеристичне структуре и слике предела кроз очување предеоног обрасца.
- Спровођење регулације грађења и уређивања простора у складу са карактером предела и традицијом грађења и афирмација карактеристичних културних и природних елемената у структури и слици предела и креирање нових репера и симбола.
- Уколико се током радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког типа и минералошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да прекине радове, у року од осам дана обавести Министарство надлежно за послове у области заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе, до доласка овлашћеног лица.
- Уколико се приликом извођења радова наиђе на активно гнездо са јајима или младунцима, неопходно је привремено обуставити радове и обавестити Завод за заштиту природе Србије;
- Применити сва важећа општа правила и услове парцелације, регулације и изградње којима се одређују величина, облик, површина и начин уређења грађевинске парцеле, регулационе и грађевинске линије, правила изградње, одређивање положаја, висине и спољног изгледа објеката и друга правила изградње.
- Међусобно усаглашеним урбанистичким параметрима, компатибилним са наменом површина, ограничити интензитет коришћења простора. Сви урбанистички параметри, а нарочито индекс изграђености, треба да буду у функцији заштите и унапређивања животне средине. Индекс заузетости обрачунати за све застрте површине на Парцели, а у обрачун бруто развијене грађевинске површине (БРГП) треба да уђу све изграђене површине.
- У циљу смањења/спречавања колизије птица са објектима у границама Плана:
 - дефинисати спољни изглед објеката у складу са околним објектима тако да се искључи ефекат огледала и онемогући колизија јединки строго заштићених врста птица са фасадом;
 - прописати растојање новог жбунастог и високог зеленила тако да се онемогући одсликавање грмља и високог дрвећа у фасади објеката;
- Озелењавање предвидети на савремен, стилски и функционалан начин у складу са архитектонским карактеристикама подручја. Биљни материјал може бити подређен естетској функцији, али је неопходно поспешити микроклиматске и друге еколошке функције (хладовина, свежина, регулисање влажности ваздуха итд.). Приликом планирања озелењавања површина у границама Плана:
 - размотрити могућности повећања процентуалне заступљености зелених површина. У обрачун зелених површина не треба да улази озелењени паркинг;
 - обратити пажњу на димензије и начин садње, како коренов систем не би денивелисао терен и како се не би укрштао са трасама подземних инсталација;
 - планирати све неопходне техничке, биотехничке и биолошке мере и решења који ће обезбедити стабилност објеката и постојаност зеленила;
 - предност дати аутохтоним врстама (минимално 50% врста), отпорних на аерозагађење, које имају густу и добро развијену крошњу, а као декоративне врсте могу се користити и стране врсте егзота које се могу прилагодити локалним условима, а да при том нису инвазивне. Инвазивне (агресивне, алохтоне) врсте у Србији су: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац), *Amorpha fruticosa* (багремац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina* (касна

сремза), и других, као и врстама које су детерминисане као алергене (тополе и сл.).

- Приликом ископа не вршити депоновање на просторима идентификованим као станишта строго заштићених и заштићених врста, пашњацима, ливадама и воденим стаништима. Издвојити хумус и користити га за санацију терена након завршетка радова.
- Уклањање шута и грађевинског материјала насталог рушењем постојећих и изградњом нових објеката, предвидети у складу са условима надлежног комуналног предузећа.
- Мрежу инфраструктуре спровести у регулационој ширини саобраћајница и у зеленим површинама. Техничко решење паралелног вођења и начина укрштања водова, усагласити са свим важећим прописима.
- Планирати очување природне вегетације где је то могуће и унапредити је;
- Није дозвољено коришћење јаких светлосних извора (рекламни ротирајући рефлектори, ласери и слично) усмерених ка небу;
- При осветљавању јавних површина, применити одговарајућа техничка решења у складу са функцијом локације и потребама јавних површина, а изворе светлости јавне расвете на свим површинама у границама Плана усмерити ка тлу.
- Одредити адекватно осветљење објеката током ноћи. У планирању осветљења објеката, обезбедити могућност смањења интензитета светлости изван радног времена објеката, односно после 23:00 часа. Осветљење објеката усмерити ка подлози и избећи усмеравање извора светла према Дунаву.
- Планирати висок ниво квалитета животне средине, како би се могући негативни утицаји објеката на ближу и даљу околину свели на најмању могућу меру:
 - извршити идентификацију свих отпадних вода које могу настати у оквиру комплекса (санитарно-фекалних, технолошких, атмосферских, зауљених вода са манипулативних површина) и решити њихово одвођење тако да нема утицаја на површинске и подземне воде, уз обавезан предтретман зауљених вода;
 - планирати потребне услове и опрему за сакупљање, разврставање и привремено чување различитих отпадних материја (комунални и амбалажни отпад, органски или процесни отпад, рециклабилни материјал, отпад од чишћења сепаратора масти и уља и др.) у засебним судовима на одговарајућим бетонским површинама, посебно изграђеним нишама или бетонским боксовима;
- Није дозвољена примена рефлектујућих материјала за обликовање објеката.
- Дефинисати стање инжењерскогеолошких карактеристика простора и обезбедити да не дође до појаве деградације земљишта на којем ће се градити објекти.
- Обезбедити инжењерскогеолошке услове који ће омогућити стабилност тла у току изградње и коришћења објеката и којима ће се спречити појава ерозије и инжењерскогеолошких процеса у непосредном окружењу.
- Предвидети прихватање површинских и подземних вода одговарајућим дренажама, а укопане делове објеката по могућности користити као потпорне конструкције.
- Одабир дубине укопавања и избор тј. облик темељне конструкције прилагодити геотехничким карактеристикама темељног тла.
- У циљу добре хидроизолације објеката, предвидети и локални дренажни систем којим ће се сва прикупљена површинска и подземна вода око објеката спроводити у канализациону мрежу.
- У циљу прилагођавања просторног решења потребама заштите од елементарних непогода, пожара и потреба значајних за одбрану, укупна реализација односно планирана изградња мора бити извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско - техничких решења у складу са законском регулативом из тих области.
- У циљу постизања енергетске ефикасности, предвидети прописана енергетска својства објеката. Енергетску ефикасност постићи:

- коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљиве изворе енергије колико је то могуће;
- избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објеката, као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала;
- топлотном и звучном изолацијом коришћењем адекватних грађевинских материјала и другим елементима за заштиту од сунчеве топлоте током лета.

 * Завод за заштиту природе Републике Србије, бр. 021-739/3 од 24.04.2021., допуна од 30.06.2021. и бр. 021-2329/2 од 20.07.2021.

6.2.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере заштите животне средине дефинисане су у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС" бр. 135/2004, 36/2009, 72/2009, 42/2011, 14/2016, 76/2018 и 95/2018- др. закон).

У циљу спречавања, односно смањења утицаја изградње хотелског и апартманског комплекса на територији Шпица, уз уређење акваторије, формирање привезишта и изградњу приступне саобраћајнице на чиниоце животне средине непоходно је планирати:

- одржавање досадашњег високог ниво квалитета животне средине, како би се могући негативни утицаји изградње и реализације туристичког комплекса на ближу и даљу околину свели на најмању могућу меру, спречавајући кумулативне и синергетске утицаје појединих активности,
- дефинисање поступака и мера заштите и система мониторинга параметара животне средине (првенствено квалитета ваздуха током и након изградње комплекса), превенције акцидената и умањење негативних ефеката изградње и реализације туристичког комплекса са пратећом инфраструктуром,
- утврђивање и оцена геолошких, инжењерско-геолошких и хидрогеолошких одлика терена и елиминисање штетних утицаја геолошких и технолошких процеса на животну средину
- доследно спровођење планираног система управљања отпадом на планском подручју, уз строго поштовање законских одредби Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС“ бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018, а у вези са начином складиштења и одвожења са предметне локације.

У току извођења радова на изградњи планираних садржаја, предвидети следеће мере заштите:

- снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним површинама, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да одамах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине, у складу са Законом о заштити земљишта ("Службени гласник РС", бр. 112/2015),
- грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току изградње сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену локацију, односно обезбедити рециклажу, у складу са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018 – др.закон), а уколико има својства опасног отпада у складу са Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада ("Службени гласник РС", бр. 92/2010).

Радови на изградњи и уређењу предметног простора морају бити изведени тако да не ремете постојеће подземне и површинске хидрографске везе и не утичу на квалитативне карактеристике подземних и површинских вода. Избор коте, дубине

фундирања и дубине зоне интервенције, мора се утврдити за сваки пројектовани објект. Техничко решење мора да садржи заштиту, како би се у случају акцидента спречило загађење површинских и подземних вода у складу са:

- Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама у седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“ бр. 50/12),
- Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“ бр. 24/14).

Извештајем о СПУ за овај План утврђен је сет мера које треба да обезбеде ефикасну превенцију (предупређење), смањење и елиминисање могућих негативних утицаја предложених планских решења на природу и животну средину. Те мере заснивају се на закону и другим прописима (подзаконским актима), којима се уређују заштита природних вредности, природе и животне средине, изградња објекта, планирање и уређење простора, туризам, газдовање/управљање водама, лов и риболов, заштита културних добара и др. Главни предуслов успешности тих мера је организованост/оспособљеност управних структура (на локалном и републичком нивоу) и доследност у њиховом спровођењу.

6.2.4. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И ПРОСТОРНО-ПЛАНСКИ УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ

Сеизмолошке карактеристике терена

Према најновијим регионалним истраживањим Републичког сеизмолошког завода Србије (<http://www.seismo.gov.rs/>) одређени су параметри сеизмичности за територију Републике Србије. Према карти сеизмичког хазарда за очекивано максимално хоризонтално убрзање на основној стени – Асс(г) и очекивани максимални интензитет земљотреса – $I_{\max}$ у јединицама Европске макросеизмичке скале (EMS-98), у оквиру повратног периода од 95, 475 и 975 година могу се очекивати земљотреси максималног интензитета и убрзања приказани у табели.

Сеизмички параметри	Повратни период времена (године)		
	95	475	975
Асс(г) max.	0,06	0,10-0,15	0,15
$I_{\max}$ (EMS-98)	VI- VII	VII- VIII	VIII

Табела 5: Сеизмички параметри

Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

Ради заштите од земљотреса, предметне објекте пројектовати у складу са :

- Правилником о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно изграђеним подацима микросеизмичке реонизације.

Урбанистичке мере заштите од пожара и експлозије

У току пројектовања и извођења радова применити мере заштите од пожара у складу са одредбама Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" бр. 11/2009, 20/2015 и 87/2018 - др. закони). Обезбедити несметан приступ и пролаз ватрогасним возилима, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и

уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95).

Капацитет водоводне мреже мора да обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара (иницијално гашење), како за хидрантску мрежу тако и за друге инсталације које користе воду за гашење пожара (спринклер, дренчер и др.). С тога, објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр.30/91).

Извршити заштиту од пожара и експлозије применом одредби:

- Правилника о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53/88, 54/88 и 28/95),
- Правилника о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", бр. 11/96).
- Правилника о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Службени лист СФРЈ", бр.45/85).
- Правилника о техничким стандардима приступачности ("Сл.гласник РС", бр. 46/2013).
- Правилника о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Службени лист СФРЈ", бр.87/93),
- Правилника о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ", бр.13/78)
- Правилника о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СРЈ", бр.37/95).
- Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству("Службени лист СФРЈ", бр.21/90).

Услови од интереса за одбрану земље

Нема посебних услова од интереса за одбрану земље.

* Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру
бр. 4510-2 од 23.03.2021.

6.3. УПРАВЉАЊЕ ОТПАДОМ

За евакуацију комуналног отпада из планираних објекта неопходно је набавити судове-контејнере запремине 1100 литара и габаритних димензија 1,37x1,20x1,45m, у потребном броју који се одређује према нормативу: 1 контејнер на 800 m² корисне површине објекта.

Судови за смеће (контејнери, класирани и обележени за комунални рециклажни отпад – папир, ПЕТ и МЕТ амбалажа) могу бити постављени на избетонираним платоима или нишама (боксовима) у оквиру граница грађевинске парцеле, са обезбеђеним директним и неометаним прилазом за комунално возило и раднике. За потребе одлагања смећа и отпада са пловила у привезишту користити исти пункт. Уклопити их у пејзажно уређење и обликовање у циљу умањења визуелног ефекта. Оквирне локације означене на графичким прилозима као О (1, 2).

Дуж шетних стаза и тротоара поставити уличне корпице за смеће.

При изради техничке документације за изградњу објекта, неопходно је од надлежног ЈКП прибавити ближе услове.

6.4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Под појмом унапређења енергетске ефикасности у зградарству подразумева се континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије.

Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11 и 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14 и 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

При пројектовању и изградњи планираних објеката применити следеће мере енергетске ефикасности:

- изградња пасивних објеката и објеката код којих су примењени грађевински ЕЕ системи,
- применити енергетски ефикасну инфраструктуру и технологију - користити ефикасне системе грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије (соларне панеле и колекторе, термалне пумпе, системе селекције и рециклаже отпада, итд.), колико је то могуће,
- водити рачуна о избору адекватног облика, позиције и оријентације објекта како би се умањили негативни ефекти климатских утицаја (температура, ветар, влага, сунчево зрачење),
- обезбедити висок степен природне вентилације и остварити што бољи квалитет ваздуха и уједначеност унутрашње температуре на дневном и/или сезонском нивоу,
- заштитити објекат од прејаког летњег сунца зеленилом и архитектонским елементима за заштиту од сунца, применити адекватну вегетацију и зеленило у циљу повећања засенчености односно заштите од претераног загревања.
- топлотно изоловати објекте применом термоизолационих материјала, како би се избегли губици топлотне енергије и уградити штедљиве потрошаче енергије,
- користити природне материјале и материјале нешкодљиве по здравље људи и околину, као и материјале изузетних термичких и изолационих карактеристика.

Приликом пројектовања, радова на реконструкцији и експлоатацији планираних објеката придржавати се одредби Правилника о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/2011).

7. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА

Границе грађевинских парцела јавног и осталог земљишта дефинисане су и аналитички одређене овим Планом.

Уколико је потребно даље парцелисање и препарцелисање, може се спровести у складу са законским одредбама, за јавне површине и линијске инфраструктурне коридоре, кроз израду урбанистичког пројекта и/или пројектом парцелације тј. препарцелације. Овим планом се дозвољава и парцелисање за потребе формирања парцеле обалоутврде, након израде техничког тј. идејног решења.

Делови акваторије у оквиру К.П. 2392 К.О. Острово, који су планирани за привезиште (М), видиковац (B_1 , B_2) и постављање сплавова и понтона (P_1 , P_2) као монтажних објеката, су дати оквирно, са препорученим димензијама и површинама.

Могуће је даље парцелисање грађевинске працеле осталог земљишта комерцијалне намене – туризам (Т), кроз израду пројекта парцелације и/или препарцелације, стим

да минимална површина новоформиране грађевинске парцеле износи 3500 m² и да свака парцела има приступ на јавну саобраћајницу.

Планом формиране грађевинске парцеле јавних и осталих намена		
	ознака грађевинске парцеле	формира се од катастарских парцела:
Јавна намена	C ₁	део: 744, 2392, све КО Острово
	C ₂	део: 744, КО Острово
	C ₃	део: 744, 2387, 2392, све КО Острово
	C ₄	део: 2229/1, 2375, 4598, све КО Велико Градиште
	Z ₁	део: 744, КО Острово
	Z ₂	део: 744, 2392, све КО Острово
	Tc	део: 2387, 2392, све КО Острово
Остале намене	T	део: 744, 2387, 2392, све КО Острово
	зона T ₁	део: 744, КО Острово
	зона T ₂	део: 2387, КО Острово

Табела 6: Планом формиране грађевинске парцеле јавних и осталих намена

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога.

В) ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

(графички прилог бр. 3 „Регулационо - нивелациони решење са елементима за спровођење плана“, Р 1:1000)

8.1. ВОДОПРИВРЕДА И ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

У планирању се руководило одредницама Закона о водама ("Службени гласник РС", бр. 46/91, 53/93, 67/93, 48/94, 54/96, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закони), и у складу са Вопривредном основом Републике Србије ("Службени гласник РС" бр. 11/2002), Стратегијом управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године ("Службени гласник РС" бр. 3/2017) и Оперативним планом одбране од поплава за водотоке II реда на територији општине Велико Градиште, у смислу дефинисања и заштите водног земљишта у јавној својини и водопривредних објеката, заштита од великих вода, заштита режима вода и коришћење вода.

Водно земљиште текуће воде, у складу са одредницама наведеног закона, је корито за велику воду (простор који плави велика вода повратног периода једном у 100 година) и приобално земљиште тј. појас земљишта непосредно уз корито за велику воду, који служи одржавању заштитних објеката и корита и обављању других активности које се односе на управљање водама у подручју заштићеном од поплава.

Простор обухваћен границом плана припада сливу и водном подручју реке Дунав, водна јединица Дунав - Смедерево.

Обезбедити несметан водни саобраћај, очувати постојећу сигнализацију за навигацију и безбедност саобраћаја и обезбедити коришћење зимовника.

8.1.1. ОБАЛОУТВРДА

Према подацима Републичког хидрометеоролошког завода меродавни водостај реке Дунав, као водотока I реда, сходно Одлуци о утврђивању Пописа вода првог реда („Сл. Гласник РС", бр. 83/10), у профилу Великог Градишта при стогодишњим великим водама је $H_{1\%}=71,77$ mnm, а кота узводног заштитног система на потезу Острова је изведена на коти 72,50 mnm.

Подручје плана није обухваћено заштитом од поплава, већ се налази у плавној зони реке Дунав, док насип (низводна преграда на Сребрном језеру, којом је некадашњи рукавац Дунав-Дунавац, изградњом две преграде претворен у језеро), сходно Оперативном плану одбране од поплава припада деоници ДЂ.2.5., у оквиру штићеног неплавног подручја, затворене касете „Затоње", на коме је остварена заштита од великих вода реке Дунав повратног периода од 100 година.

- Водити рачуна о посредном или непосредном утицају на већ изграђене водне објекте, као и о актуелном режиму површинских и подземних вода.
- Планирати неопходне земљане и хидротехничке радове у циљу заштите од подземних и атмосферских вода уважавајући меродавне коте терена.
- Водно земљиште се може користити на начин којим се неће штетно утицати на воде, приобални систем и ограничавање права других, уз решавање имовинско-правних односа.
- Обезбедити несметано одвијање радова на редовном одржавању водних објеката у свим ситуацијама везаним за оперативно спровођење одбране од поплава на овој деоници, обезбеђењем приступног пута уз насип, у ширини од минимум 5 m.
- Ако се терен насипа на коту стогодишњих вода реке Дунав, водити рачуна о утицају на режим подземних вода, заштити нижих терена и одводњавању.
- Посебно је недопустиво затварати протицајни профил због повећања грађевинског земљишта.
- Причључак на водоводну и сепарациону канализациону мрежу остварити у складу са уловима надлежних комуналних предузећа.
- Атмосферске воде, у односу да ли су са условно незагађених површина или су у категорији загађених и зауљених вода, регулисати ка реципиенту, уз претходни третман и водећи рачуна о положају изливне грађевине, утицају водостаја и заштити обалоутврде
- За дизел агрегате и резервоаре за складиштење течног горива или гаса спровести заштиту од акцидента.
- За све наведено, применити решења у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. Гласник РС", бр. 67/11, 48/12 и 1/16), Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у површинским и подземним водама у седименту и роковима за њихово достизање („Сл. Гласник РС", бр. 50/12), Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. Гласник РС" бр. 24/14), Правилником о еколошком и хемијском статусу површинских вода и параметрима хемијског и квалитативног статуса подземних вода („Сл. Гласник РС" бр. 74/11), Правилником о одређивању и одржавању зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Сл. Гласник РС" бр. 74/11).
- Приликом извођења радова, ископа и насипања, материјал не одлагати у корито и на обале реке.

Планирано је уређење регулације Дунава изградњом кеја и обалоутврде. Линија тј. регулација планиране трасе обалоутврде је обавезујућа за даљу разраду у оквиру пројектне документације. За одређивање висинске регулације руководило се тз.

стогодишњим режимом вода Дунава, тј. котом 71,77 mnm. У ту сврху потребно је изградити пројектну документацију за обалоутврду, почев од Идејног решења са хидролошком студијом, посебно водећи рачуна о постојећем делу, уклапању са њим и потребама везаним за планиране намене. Обалоутврда поред хидротехничког, мора да задовољи и естетске и функционалне захтеве, а начин уређења обалоутврде треба да обезбеди истовремено заштиту визура ка реци, могућност континуалних пешачких праваца и директан контакт посетиоца са реком и одређене локације за степенишне силазе. Потребно надвишење се може решавати путем фиксних елемената или применом мобилне опреме, или комбинацијом ова два система, као и насипањем терена. Део планиране обалоутврде пројектовати на задату коту, док за постојећи део обалоутврде пројектном документацијом дати најрационалније решење за надвишење. Након израде техничког тј. идејног решења, могуће је формирати грађевинску парцелу, израдом пројекта препарцелације. Обезбеђен је приступни пут уз насип, у ширини од 5 m, који има вишеструку функцију, пешачко-бициклистичке стазе, економског прилаза објектима и противпожарног пута. На делу регулације планирана је рампа благог нагиба за потребе извлачења мањих и лакших пловила.

8.1.2. АКВАТОРИЈА

На површини акваторије, део к.п. 2387 К.о. Острво, даје се могућност изградње привезишта (пристана и марине за потребе хотела, зимовника), сплавова и понтона и видиковца за сагледавање јединственог локалитета. Планом су дата правила уређења и изградње садржаја на површини акваторије (А):

М – привезиште (марина и пристан за потребе хотела, зимовник):

Марина је у функцији наутичког туризма и у функцији наутичких потреба локалног становништва. На основу Закона о туризму ("Службени гласник РС" бр. 36/2009, 88/2010, 99/2011 - др. закон, 93/2012, 84/2015), прихватни објекти наутичког туризма су наутичка сидришта, привезишта, туристичка пристаништа, марине и наутичко-туристички центар. Услуге наутичког туризма су: прихват, снабдевање, чување, изнамљивање, одржавање и поправка пловних објеката уз организовање спортских активности на води и туристичких крстарења. За изградњу марина прописане су одређене мере регулације Правилником о минималним техничким условима за изградњу, уређење и опремање наутичких објеката као и стандарди за категоризацију марина ("Службени гласник РС" бр. 56/11). Локација испуњава услов да је ван пловног пута и да је заштићена од дејства таласа, ветрова, речних наноса и сл.

- капацитет око 50 пловила;
- просечна површина акваторије по пловном објекту износи око 100m², тј. укупно за овај капацитет око 5000 m²;
- локација означена у графичком прилогу, положај привезишта и зимовника дат као оквирни;
- акваторију марине ускладити са условима речног тока, навигације, рационалним коришћењем, техничким условима реализације, условима везаним за обалоутврду, одбраном од таласа и леда и другим хидрауличким и метеоролошким условима и факторима;
- акваторију планирати за одговарајући број пловних објеката са оријентационим учешћем од око 45% пловних објеката дужине до 5m, око 35% дужине 5-8m, око 15% дужине 8-15m и око 5% пловних објеката дужине преко 15m;
- обезбедити приступне путеве и комуникације;
- навозна рампа ширине мин. 10 m, нагиб 1:6, у оквиру парцеле З₁, С₃ и А ;
- извлачење пловила у случају леда организовати у оквиру парцеле З₁ или паркинга.

- пловећи гатови треба да буду стабилни, паралелно са обалом, без сувог веза, по правилу без оградe, са ширином која обезбеђује мимоилажење бар две особе (мин. 1,80 m, до 2,5 m). Морају бити преносиви и не смеју се потапати, од материјала отпорних на корозију, са прописаном опремом (за везивање пловних објеката, прикључцима на електричну енергију, воду, телекомуникациону мрежу, корпама за отпатке и др. пратећом опремом);
- ширина веза већа од ширине пловила за 0,75 m обострано;
- дужина веза износи најмање 1,5 дужине пловила при привезу на бок;
- ширина воденог пролаза око 20m;
- пречник круга за маневрисање је око 40m;
- обезбедити прикључак на инфраструктурну мрежу (вода и електрична енергија), на сваких 10-20 везова;
- обезбедити 1ПМ за 10-15% везова;
- сви пратећи садржаји и услуге се задовољавају у оквиру туристичког комплекса.

П (1,2) - сплавои и понтони (плутајући објекти)

- сврха: П₁ - за спортове на води, као ограђени простор базена, као баште ресторана, терасе за сунчање и пецање; П₂ - за спортове на води, као баште ресторана, за одмор и смештај.
- локације за постављање означене у графичком прилогу, положај објеката дат као оквирни (илустративни);
- број објекта у оквиру зоне могућег постављања није дефинисан, већ се постављају у оквиру планираних локација, у складу са датим правилима;
- приступ обезбедити са коте обалоутврде и комуникације, водећи рачуна о условима везаним за обалоутврду, мостовском конструкцијом са оградом, мин. ширине 1,5m;
- оквирна димензија базена упуштеног у речно корито, са платоом за сунчање је 50x30m;
- оквирна димензија сплава/понтона је 15x15 m (225 m²);
- размак између сплавова је минимум 5m;
- на сплаву/понтону може да се постави затворени део за одлагање спортске или угоститељске опреме, оквирне димензије 5x5 m (25 m²) или кућица за смештај и боравак гостију, оквирне димензије до 8x8 m (64 m²), једне спратне висине.
- цела површина сплава може да буде покривена надстершницом, перголом или кровом;
- архитектонско обликовање треба да одражава савремени стил и да буде у складу са амбијентом;
- користити савремене материјале који су трајни и лаки за одржавање;
- минимална висина оградe (рукохвата) 110 cm, што транспарентнија, да не угрожава природни амбијент;
- обезбедити прикључак на инфраструктурну мрежу.

В (1,2) – видиковац

- у облику проширења - стајалишта и/или платоа и/или шетне стазе изнад површине воде;
- оквирни положај зоне у коме се може наћи дат у графичком прилогу;
- „избачен“ над водом максимално 10 m;
- уклопити видиковац нивелационо са приступним стазама и обалоутврдом, не угрожавајући њену функцију и конструкцију;
- конструкцију видиковца прилагодити облику и површини, конзолно или на стубовима;
- обезбедити визуру ка реци и наспрамној обали;

- минимална висина оградe (рукохвата) 110 cm, што транспарентнија, да не угрожава природни амбијент;
- користити савремене материјале који су трајни и лаки за одржавање;
- за подлогу користити материјале који се не клизају, максимални нагиб приступне стазе 8%;
- применити стандарде приступачности;
- разрада у оквиру пројекта.

*ЈВП Србија воде , бр. 3094/1 од 12.04.2021.

8.2. ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Приступ локацији обезбеђује се са улице Језерска, која представља општински пут, на насипу који дели ток Дунава и површину Сребрног језера.

У заштитном појасу поред јавног пута ван насеља, који за општинске путеве износи 5 m са сваке стране, забрањена је изградња грађевинских или других објеката, као и постављање постројења, уређаја и инсталација, осим изградње саобраћајних површина пратећих садржаја јавног пута, као и постројења, уређаја и инсталација који служе потребама јавног пута и саобраћаја на јавном путу. У заштитном појасу може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топловод, железничка пруга и други сличан објекат, као и телекомуникационе и електроводе, инсталације, постројења и сл., по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.

Изградња објеката у појасу контролисане изградње дозвољена је на основу донетих просторних и урбанистичких планова који обухватају тај појас, а забрањено је отварање рудника, каменолома и депонија отпада и смећа.

Ограде, дрвеће и засади поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и неугрожавају безбедност саобраћаја.

Ситуациони и нивелациони план саобраћајница у оквиру границе Плана, приказан у одговарајућем графичком прилогу, дефинисан је према постојећој саобраћајној мрежи и потребама планираних садржаја и проточности. Нивелационо решење саобраћајних површина урађено је на основу уклапања планираних и постојећих делова саобраћајница ободне саобраћајне мреже и на основу постојећих нивелационих односа. Нивелационо решење се може кориговати кроз даљу постпланску разраду, у смислу уклапања са техничким решењима везаним за геотехничке услове терена, пројекта обалоутврде и сл.

Овим Планом планирана је реконструкција попречних профила постојећих саобраћајница и изградња нових на следећи начин:

- С₁ и С₄, улица Језерска, реконструкција постојеће саобраћајнице у смислу остваривања прикључка за планиране садржаје и паркинг, изградње инфраструктурних водова до места прикључка на постојећу мрежу и додавање тротоара и бицикличке стазе у профилу улице, дуж насипа, укупне ширине регулације од 11,0 m (елементи попречног профила: коловоз 6 m, обостани тротоар 1,5 m и бицикличка стаза 2 m).
- С₂, планирани приступ хотелском комплексу и паркинг простору, укупне ширине регулације од 11 m (елементи попречног профила: коловоз 7 m, обостани тротоар 2 m).
- С₃, пешачко бицикличка стаза уз Дунав, око хотелског и апартманског комплекса, укупне ширине регулације од 5,0 m (елементи попречног профила: променада за шетњу ширине 3,5 m и једносмерна бицикличка стаза 1,5 m, или пешачка стаза 2,5 m и двосмерна бицикличка стаза од 2,5 m). Може бити интегрисана, као

приступ за одржавање обалоутврде, противпожарни пут и економски прилаз хотелском комплексу.

Током разраде планског саобраћајног решења кроз техничку документацију, уколико се изнађе прихватљивије решење у инвестиционо-техничком смислу, дозвољена је прерасподела садржаја попречних профила, као и инсталација, унутар Планом дефинисане регулације саобраћајница.

Одводњавање саобраћајних површина решавати у систему затворене кишне канализације. Применити асфалтно бетонски коловозни застор саобраћајница. Застор комуналних и пешачких стаза, и колско-пешачких приступа, предвидети од примерених материјала који не морају бити асфалтни. Коловозну конструкцију саобраћајница димензионисати за средње тешко саобраћајно оптерећење.

У циљу очувања пута и несметаног одвијања саобраћаја извођење свих врста радова на општинским путевима и улицама, укључујући и формирање прикључка и градњу тј. постављање инфраструктурних водова, може се вршити уз претходно прибављену сагласност Управљача јавног пута.

Паркирање

Минималан број места за смештај путничких возила одредити према следећим нормативима:

- хотелски комплекс (T_1): 1ПМ на 6-10 лежајева и 1 ПМ за аутобусе на 30 лежајева,
- апартмански део (T_2): 1,1ПМ на 1 апартман,
- за привезиште/марину: 1ПМ за 10-15% везова.

Остварен број паркинг места мора да задовољи потребе посетиоца овог простора, тј. садржаја у оквиру границе плана. У зависности од геотехничких услова, планирати изградњу укопаних или полуукопаних етажа објеката на парцелама T_1 и T_2 , које се могу користити за гаражу. Такође могуће је у оквиру зоне T_2 планирати надземни објекат гараже, у складу са правилима грађења. Паркинг простор за хотелски комплекс и апартмански део, као и за марину обезбедити у оквиру припадајуће парцеле, стим да се препоручује да због повољнијег терена капацитети потребни за T_1 буду организовани у оквиру T_2 .

Димензије паркинг места планирати 2,5x5 m за путничка возила и 4x13 m за аутобусе. Предвидети садњу дрвореда уз спољњу ивицу паркинга после сваког другог или трећег паркинга у зависности од врсте садница.

Бициклистички саобраћај

Планирана бициклистичка стаза ширине 1,5-2,5 m у оквиру саобраћајница C_1 и C_3 у потпуности ободно опслужује простор и у функцији је промовисања мобилности, рекреације, као и јачања свести о очувању животне средине, кроз развој еколошки прихватљивих видова саобраћаја, а део је трасе EuroVelo 6. На бициклистичким стазама предвидети асфалтни застор.

Пешачки саобраћај

Дуж свих саобраћајница дати су једнострани тротоари ширине 1-1,5m, стим да је паралелно са Дунавом, у оквиру C_3 дата и променада за шетњу ширине максимално 3,5m. Шеталиште уклопити у обалоутврду и друге шетне стазе, платое и тротоаре. Није дозвољено постављање привремених објеката.

Услови за приступачност простора

У току разраде и спровођења плана при решавању саобраћајних површина, прилаза објектима и других елемената уређења и изградње простора и објеката применити одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом,

деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/15). Од укупног броја паркинг места 5% обезбедити за особе са инвалидитетом.

* Општина Велико Градиште, Одељење за локални економски развој, бр. 353/167/2021-07 од 22.03.2021., ЈП Пuteви Србије, бр. 953-6594/21-1 од 01.04.2021.

8.3. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

У граници плана нема површина којима газдује ЈП „Србијашуме“.

Јавне зелене површине налазе се у регулацији јавних саобраћајница, паркинга, приступних саобраћајница, шетних стаза и као посебно означених парцела 3 (1, 2).

Применити следећа правила:

- сачувати квалитетну вегетацију на терену, у мери у којој је то могуће;
- извршити надокнаду садњом нових стабала;
- користити квалитетан биљни материјал (дрвенасте врсте, шибље, цветне врсте, травњаци, покривачи тла, пузавице итд.);
- користити аутохтоне врсте вегетације које припадају природној потенцијалној вегетацији, прилагодљиве на локалне услове средине;
- могуће је користити примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају условима средине;
- учешће лишћарских врста треба да је доминантно у односу на осталу вегетацију;
- користити расаднички произведене саднице високе дрвенасте вегетације;
- избегавати инванзивне и алергене врсте;
- дрворедна стабла треба да су школоване саднице лишћара, минималне висине 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 15 cm.

8.3.1. У РЕГУЛАЦИЈИ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

- формирање трасе дрвореда у регулацији саобраћајнице ускладити са постављањем вертикалне саобраћајне сигнализације и стубова осветљења, а дрворедна стабла поставити у садне јаме пречника 1 m, растојање између садница зависи од избора врсте и ширине крошње, испоштовати растојање грађевинске линије од осовине дрворедног стабла $\geq 2,5m$.
- минимално удаљење од осовине стабла: 1,5m водоводна мрежа, 2,5m канализациона мрежа, 1m подземни водови 1 kV, 10 kV и 35 kV, 2m подземни водови 110 kV, 1m електронска комуникациона мрежа;
- висина слободног профила код бицикличких и пешачких стаза је 2,5m (крошња дрвећа не сме да залази у тај простор).
- паркинг простор озеленити дрворедним садницама, користити лишћарске врсте дрвећа са крупним листовима;
- ивице садне јаме треба да буду издигнуте изнад површине паркинга како се замашћене воде не би сливале у садну јаму, тј. земљиште;
- код управног и косог паркирања дрвеће треба садити у задњој трећини простора за паркирање, и то на свака два до три места (зависно од врсте) засадити једно дрворедно стабло.

8.3.2. ПАРЦЕЛЕ ЈАВНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Јавне, зелене и слободне површине дефинисане су на парцелама 3₁ и 3₂. Карактеристика ових простора је уређење са применом вртно-архитектонских елемената (са водом, скулптуре, светионик и сл.), мобилијара и опреме (клупе,

столови, жардињере, корпе за отпатке, расвета и сл.), као и уклапање објеката комуналних јавних инфраструктура:

- композициона решења вегетације и озелењене амбијенталне форме пројектовати тако да, поред високих функционалних и естетских вредности, обезбеђују прегледност и прозрачност простора, акцентујући визуре и маскирајући пратеће објекте комуналне инфраструктуре;
- на парцели Z_1 обезбедити простор за смештај објеката комуналне инфраструктуре (МСАН, КПС), све објекте маскирати зеленилом и уклопити у амбијент.
- на парцели Z_2 могуће је поставити централни акценат B_3 у виду: фонтане, уметничког дела (скулптуре), светионика (не функционалног већ симболичног) или цркве/капеле, до 50 m^2 у основи и висине од макс. 8 m.
- за подне засторе користити квалитетне и отпорне материјале, безбедне за коришћење у свим временским условима;
- за осветљавање применити одговарајућа техничка решења у складу са функцијом и потребама локације, а изворе светлости јавне расвете усмерити ка тлу;
- потребно је обезбедити 1-2% пада површина за комуникацију и платоа, чиме се омогућава дренажа условно чистих површинских вода са слободних површина, ка околном порозном земљишту у циљу одржавања растиња или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали);

* Србијашуме бр. 4303, од 25.03.2021.

8.4. ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА, ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ

(графички прилог бр. 5 „Синхрон план“ Р 1:1000)

8.4.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

На локацији не постоји дистрибутивна водоводна мрежа. Снабдевање водом обезбедити прикључком на водоводну мрежу, на један од наведених начина:

- на најближу мрежу РЕ DN 225 mm, удаљену око 150-200 m, на почетку бране у насељу Бели багрем, или на 300-400 m удаљену инсталацију у Језерској улици код Ђердапове ЦС.
- на потисни вод РЕ DN 450 mm, цевовода ППВ „Острово“, удаљен око 1000 m. Намена овог вода је напајање водом резервоара у Куману, а повезивање секундарне мреже подразумевало би промену намене вода, редукцију притиска који износи преко 6 bara и изградњу одговарајућих шахтова.
- на фабрику воде „Острово“, удаљену око 2000 m.

8.4.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

На локацији не постоји канализациона мрежа. Прикључак отпадних вода обезбедити на један од наведених начина:

- на најближу канализациону мрежу, удаљену око 150-200 m, на почетку бране у насељу Бели багрем, DN 300 mm, шахт 63 (кота врха шахта 72,58, кота дна шахта 71,05, дубина шахта 1,53 m). Основ за пројектовање је анализа броја корисника за планирани пројектовани период, како се не би угрозио и преоптеретио постојећи систем канализације отпадних вода. Због великог броја препумпавања, неопходно је планирати већи број кишних канализација. Локацију пумпне станице за отпадну воду са сепаратором (КПС) планирати у оквиру површине Z_1 , димензија у складу са потребним капацитетом (локација у графичким прилозима је дата оквирно).

- алтернативна могућност решавања отпадних вода из планираних објеката путем изградње непропусних септичких јама, које морају бити позициониране тако да буду доступне.
- уградњом биолошког уређаја за пречишћавање санитарно-фекалних вода и испуштања у Дунав, на локацији туристичког комплекса, димензија према планираном капацитету, а да би се избегло препумпавање и вођење инсталација дуж насипа тј. Језерске улице ка насељу Бели багрем.

При изради пројектне документације водити рачуна да:

- минимални надслој изнад цеви мора износити 1 m, а уколико је мањи предвидети адекватну заштиту инсталација.
- растојање водоводних и канализационих цеви од осталих инсталација при укрштању не сме бити мање од 0,5 m.
- пролаз водоводних цеви кроз шахтове и друге објекте фекалне канализације није дозвољен.
- потребно минимално одстојање комуналних инсталација, удаљеност водовода од канализације 1,5 - 2,0 m.

Радове у непосредној близини постојећих комуналних инсталација изводити искључиво ручним ископом, без употребе механизације, уз примену мера заштите и безбедности. Пре почетка радова инвеститор је у обавези да обавести ЈКП Дунав Велико Градиште, те да сноси трошкове оштећења или измештања постојећих инсталација.

*ЈКП Дунав Велико Градиште, бр. 526-1/2021 од 19.03.2021., допуна.

8.4.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

У непосредном окружењу обухвата предметног плана није изведена нити планирана мрежа и објекти електроенергетске инфраструктуре напонског нивоа 110 kV или вишег.

Формирана је јавна парцела за изградњу ЕЕО (трансформаторске станице), са ознаком ТС, са приступом са јавне саобраћајнице. Потребни електроенергетски капацитети ће бити дефинисани у фази пројектовања, а начин прикључења планираних објеката на електроенергетски систем биће регулисан техничким условима.

При планирању, пројектовању и изградњи руководити се нормативима и техничким условима за планирање и изградњу датим у:

- Закону о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/2014, 95/2018 – др. закон)
- Правилнику о техничким нормативима за изградњу електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Сл. лист СФРЈ" бр. 65/1988, "Сл. лист СРЈ" бр. 18/1992)
- Правилнику о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V ("Сл. лист СРЈ" бр. 61/1995)
- Правилнику о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 V ("Сл. лист СФРЈ" бр. 4/1974)
- Закону о заштити од нејонизујућих зрачења ("Сл. гласник РС" бр. 36/2009) и припадајућим Правилницима.
- Свим важећим техничким условима за заштиту подземних металних цевовода и телекомуникационих постројења, од утицаја електроенергетских постројења.

Приликом извођења радова придржавати се услова везаних за сигурносне висине и удаљености од постојећих електроенергетских објеката, дефинисаних заштитних појасева за надземне и подземне водове, користити ручни ископ на месту укрштања и паралелног вођења инсталација, уз примену мера безбедности и уз придржавање

минималних дозвољених растојања. Пре почетка радова обратити се Електродистрибуцији Пожаревац ради утврђивања тачне локације водова.

*АД „Електромрежа Србије“ Београд, бр. 130-00-UTD-003-368/2021-002 од 12.04.2021.; Електродистрибуција Србије, д.о.о., бр. 20700-6155/1 од 23.04.2021.

8.4.4. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Локација припада подручју ТЦ – Велико Градиште и МСАН – Сребрно језеро, са изграђеном телекомуникационом инфраструктуром. Примарна телекомуникациона мрежа је у рову и изграђеној телекомуникационој канализацији (ТКК). Дистрибутивна кабловска мрежа је емешовитог типа као и разводна мрежа која решава потребе за телекомуникационим услугама. Поред бакарне примарне и дистрибутивне мреже постоји и оптичка мрежа каблова и базна станица мобилних оператера.

Проширење мреже и прикључење планираних садржаја подразумева грађевинске радове на ископу и изради рова, полагање ТТ каблова, ПВЦ цеви и ПЕ цеви у ров. Приликом извођења радова заштити постојеће инсталације. Испоштовати све техничке услове везане за прописана растојања траса ТК од објеката и траса других инсталација и приводне канализације од тачке прикључка до тачке концентрације унутрашњих инсталација у објекту.

Коридоре планираних траса поставити у јавној површини, дуж саобраћајница, од ПВЦ или ПЕХД цеви Ø110 mm, са минимално три цеви и окнима на растојању око 60 m, на правцу и блажим променама правца, димензија 0,8 x 1,5 m и дубине 1,0 m, а на местима рачвања 2,0 x 1,5 m и дубине 1,9 m. Цеви се полажу у ров у слојевима по 3 цеви, тако да завршни слој цеви буде на дубини 1,0 m, са заштитним слојем песка од око 0,15 m. Код директног полагања каблова у ров, он је димензија 0,8x0,4 m. Поред кабла положити и ПЕ цеви Ø40 mm у које ће се касније поставити оптички каблови за широкопојасне ТК сервисе. На локацијама на јавној површини, поставља се "outdoor" кабинет или типски контејнер за смештај МСАН уређаја (димензије 5x3 m) и базна станица мобилне телефоније (Бс, димензије 10x10 m). Оријентациони положај дат је у оквиру парцела C₂ и Z₁.

*Телеком Србија а.д., бр. 103847/3-2021, од 16.03.2021.

8.4.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

На предметном простору није изведена дистрибутивна мрежа даљинског система грејања. Уколико се буде планирала у ширем подручју, обезбедити прикључак.

8.4.6. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

На предметном простору није изведена гасоводна мрежа или објекти. Уколико се буде планирала у ширем подручју, обезбедити прикључак.

* Србијасгас бр.06-07/6854 од 31.03.2021.

9. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

(графички прилог бр. 3 "Регулационо - нивелациони план са попречним профилима и елементима за спровођење плана ", Р 1:1000)

9.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМЕРЦИЈАЛНУ НАМЕНУ – ТУРИЗАМ (Т)

Површина грађевинске парцеле Т: 2,24 ha.

- Састоји се из две зоне са различитим правилима грађења, Т₁ (хотелски комплекс) и Т₂ (апартмански део), граница између зона је аналитички дефинисана на графичком прилогу и поклапа се са границом катастарских парцела.
- Позиција зона Т₁ и Т₂ се може заменити, уколико се докаже организациона и техничка рационалност, стим да остају исти припадајући урбанистички параметри: хоризонтална регулација - грађевинска линија тј. зона изградње, како је дато у графичком прилогу за Т₁ тј. Т₂ и припадајућа вертикална регулација – максимална спратност и висина венаца, максимална БРГП, као и сва остала урбанистичка правила изградње дефинисана у текстуалном делу за Т₁ тј. Т₂. Промена локација зона (хотелског комплекса и апартманског дела) може се спровести кроз израду и верификацију Урбанистичког пројекта, без промене границе између зона.
- Максимално заузеће у оквиру зоне: 60% (у које не улазе спортски терени, надстрешнице, перголе, подземни објекти за пречишћавање отпадних вода и сл.)
- Минималан проценат слободних површина (стазе, терени на отвореном, игралишта и др.) 40%, од тога минимални проценат зелених тј. незастртих површина на парцели: 15%.
- Завршна етажа објекта може да буде у форми пуног, повученог спрата или поткровља чија је максимална висина надзетка 1,6 m.
- Нагиб кровних равни максимално 25 степени.
- Минимално удаљење између објекта у зони Т₁ и Т₂ износи једну висину вишег објекта, тј. 18 m.
- Због специфичности терена и у зависности од геотехничких услова, дозвољена је изградња укопаних (подрумских или сутеренских) етажа.
- Дозвољено је формирање „топле везе" између објекта у комплексу Т₁ и Т₂, на било ком нивоу, стим да се разрађује кроз јединствени архитектонски пројекат. Тако формирана пасарела није обухваћена зоном грађења, већ се формира према потреби између објекта, водећи рачуна о висинској усаглашености, архитектонски обликована тако да не нарушава визуелни утисак.
- Паркирање се решава на начин и према нормативу датом у посебном делу текста плана.
- Партерно уређење решити у складу са положајем објекта и амбијентом, са што више вегетације и са применом вртно-архитектонских елемената., остварити везе ка реци и шетним стазама. Ограђивање је могуће живом зеленом оградом која ће бити укомпонована у целокупно партерно уређење и озелењавање у оквиру парцеле.
- Обезбедити прикључке на комуналну инфраструктуру, у складу са условима надлежних комуналних предузећа.
- Задовољити услове противпожарне приступачности.

9.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ Т₁

Хотел, у складу са категоризацијом и стандардима за ову врсту објекта, осим смештајних јединица и ресторана треба да садржи и спа центар са базеном, рекреативне садржаје, као и простор који ће погодновати развоју конгресног туризма. Користити положај и облик локације, између две водене површине, оријентишући

садржаје хотелског објекта на све четири стране, а при томе уклапајући допунске садржаје и атракције у зонама контакта са водом и на самој површини акваторије, према условљеностима и погодностима леве и десне стране обале (марина за мање јахте и једрилице, видиковац и платформа, сплав – понтон, башта ресторана, базен и сл.). Имати у виду специфичност локације ван централног дела насеља и неоптерећеност изградњом на суседним парцелама, као и сагледљивост са позиције насеља и приступне саобраћајнице. Физиономију доминантног хотелског објекта, тј. његову хоризонталну и вертикалну регулацију уклопити у амбијент, са акцентирањем појединих делова, у смислу веће спратности, испада ван основног габарита објекта и сл. Користити савремен архитектонски израз и савремене материјале. Обезбедити квалитетну осунчаност и остварити продоре, визузе смештајних јединица и заједничких простора, кроз и из објекта на околину.

Структура смештајних јединица и број лежајева зависе од категорије хотела и прописаних стандарда, а за потребе плана и дефинисања капацитета рачунато је да око 40% чине двокреветне собе, око 50% собе са *"king size"* лежајем (просечне површине 30 m²), око 3% собе прилагођене особама са инвалидитетом и 7% апартмани и *"family room"* (просечне површине око 65 m²). Ова структура и процењен броја смештајних јединица око 200 нису обавезујући, већ представљају апроксимацију.

- Површина зоне Т₁: око 1,11 ha.
- Приступ (за госте тј. главни улаз и за снабдевање објекта) је планом обезбеђен преко јавне саобраћајне површине С₂ и интегрисаног дела С₃.
- БРГП максимално: 20.000 m² (у обрачун не улазе подземне, подрумске или сутеренске етаже).
- Објект поставити као слободно стојећи у оквиру границе грађена, тј. грађевинске линије дате на графичком прилогу, која се највећим делом поклапа са границом парцеле, тј. регулационом линијом. Грађевинска линија није обавезујућа, објект се не мора поставити на њу, али је не сме прећи. У грађевинску линију улазе и сви препусти на објекту (терасе, надстрешнице, еркери и сл.). Подземна грађевинска линија се поклапа са зоном грађења, стим да се подземна и надземна грађевинска линија не морају поклапати.
- Висинска регулација: макс. пет надземних етажа тј. П+4, висина венца макс. 18 m у односу на коту приземља. Кота приземља у контакту са тлом, или макс. 1.50 m изнад нивелете околног терена.
- Завршна етажа може да буде у форми пуног, повученог спрата са отвореним или наткривеним терасама или подкровља чија је максимална висина надзетка 1,6 m.
- Нагиб кровних равни максимално 25 степени.
- Због специфичности терена и у зависности од геотехничких услова, дозвољена је изградња укопаних (подрумских или сутеренских) етажа. Уколико укопавање није могуће планирати техничку етажу изнад приземља, за смештај и организацију економских и техничких садржаја и служби потребних хотелу. Минималан висина укопане или техничке етаже износи 2,5 m.

Део простора одредити за терене за спорт и рекреацију, игралиште за децу и простор за свечане догађаје (*"event"*, венчања, корпоративна дружења и сл.):

- терени за спорт и рекреацију треба да буду отворени;
- дозвољено је оградавање високом, транспарентном жичаном оградом h=2-2,5m, са сврхом безбедности;
- дозвољено је покривање или затварање терена за рекреацију балонима у току зимског периода, као и постављање шаторастих конструкција на простору намењеном за организацију свечаних догађаја;

- избор врсте терена (спорта) је предмет пројекта пејзажног уређења, димензије и подлогу прилагодити стандардима;
- димензије терена могућих садржаја: базен 12x25 m, мали фудбал 40x20 m, кошарка 28,7x15 m, одбојка на песку 18x9 m, тенис око 24x11 m, бадминтон око 13,5x5 m, боћање 27,5x4 m, теретана на отвореном, шах поље и сл.
- дечије игралиште, површине до 250 m², треба да су у складу са прописаним стандардима у оквиру Правилника о безбедности дечјих игралишта ("Службени гласник РС", бр. 41/19), застори треба да су од савремених материјала који могу ублажити евентуалне падове, а справе за игру деце разноврсне;
- планирати заштитно зеленило око терена, уклопљено у амбијент;
- обезбедити 1-2% пада терена и дечијих игралишта за одводњавање атмосферских вода;
- обезбедити адекватну расвету.

9.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ Т₂

Апартмански део оријентисати ка Дунаву, са заштитним зеленилом ка приступној саобраћајници и паркингу. Користити савремен архитектонски израз и савремене материјале. Архитектуру уклопити у амбијент и прилагодити изгледу главног хотелског објекта. Структура апартманског комплекса може да буде састављена од јединица различите величине, од 60 до 120 m² нето корисне површине. Део приземља објекта може да се користи за остале комерцијалне намене у склопу комплекса (трговина и угоститељство).

- Површина зоне Т₂: око 1,13 ha
- Приступ је планом обезбеђен преко јавне саобраћајне површине С₁, С₂ и интегрисаног дела С₃.
- БРГП максимално: 8.000 m² (у обрачун не улазе подземне, подрумске или сутеренске етаже).
- Објекте поставити у оквиру зоне грађена, тј. грађевинске линије дате на графичком прилогу, удаљене минимално 5,0 m од регулационе линије. Грађевинска линија није обавезујућа, у смислу да се објект не мора поставити на њу, али не сме је прећи. У грађевинску линију улазе и сви препусти на објекту (терасе, надстрешнице, еркери и сл.). Подземна грађевинска линија се поклапа са зоном грађења, стим да се подземна и надземна грађевинска линија не морају поклапати.
- Висинска регулација: макс. три надземне етаже П+2, висина венца макс. 10 m у односу на коту приземља.
- Могућа је изградња више објекта на парцели, назависних или у низу.
- У оквиру ове зоне могуће је поставити низове објекта паралелно или управно са реком Дунав, или атријумски или полуатријумски низ оријенисан ка Дунаву, са зеленилом између и оствареним визурама и продорима ка реци.
- Удаљење између наспрамних објекта је мин. 1,5 висина објекта, тј. 13,5 m.
- Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта, не мање од 2 m.
- Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/2 висине објекта, не мање од 4 m.
- У случају парцелације, поштовати правила дата за минималну грађевинску површину грађевинске парцеле и дату зону грађења, тј. грађевинску линију, стим да објекти на суседним парцелама могу бити постављени као једнострано узидани, тј. у низу, на граници парцеле.
- Могућа је изградња надземне гараже у оквиру дате хоризонталне и вертикалне регулације, стим да је максималан број надземних етажа (имајући у виду мање

спратне висине) ограничен максималном висином венца објекта. Раван кров гараже се може користити за паркирање, уз обавезу да се изврши његово прописно ограђивање, оградом која је прорачуната за ову намену, тј. да издржи евентуални удар возила. Могуће је извести наткривање лаком кровном конструкцијом. Пројектовати затворене или префориране фасадне равни, одговарајући обрађене у складу са амбијентом. Спровести одговарајуће мере за заштиту од пожара, проветравање и сл. су у складу са техничким нормативима за ову врсту објеката.

- Део простора може се одредити за терене за спорт и рекреацију, базен, игралиште за децу.

Д) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

(графички прилог бр. 3 "Регулационо – нивелационо решење са елементима за спровођење плана ", Р 1:1000)

Овај План представља основ за директно спровођење издавањем информације о локацији, локацијских услова, израду техничке документације, формирање грађевинских парцела јавних намена, прибављање дозвола, односно стварање услова за планирану интервенцију, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - – др. закон, 9/20 и 52/21).

Све врсте планираних интервенција на територији Плана извести у складу са урбанистичким правилима уређења и грађења утврђеним овим Планом, уз обавезну сарадњу са надлежним институцијама по питању заштите културног наслеђа и природних вредности, зелених површина, инфраструктуре, заштите животне средине и водопривреде.

Могућа је фазна и независна реализација планиране изградње при чему свака фаза треба да буде функционална целина.

Дозвољава се даља парцелација Планом дефинисаних грађевинских парцела јавне и остале намене приказаних на графичком прилогу бр.3 "Регулационо – нивелационо решење са елементима за спровођење плана ", Р 1:1000, у складу са правилима парцелације, а кроз израду пројекта парцелације или препарцелације.

Дозвољава се замена локација зона хотелског комплекса и апартманског дела (T_1 и T_2) кроз израду и верификацију Урбанистичког пројекта, према датим урбанистичким параметрима и без промене границе између зона.

Сва планска решења у важећим просторним и урбанистичким плановима у окружењу се задржавају, стим да у фази израде техничке документације може доћи до усаглашавања попречних профила и нивелације.

У даљој фази пројектовања, за сваки планирани објект неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС" бр. 101/15).

Овим планом се мења и ставља ван снаге део Измене и допуне Плана детаљне регулације туристичког насеља „Бели Багрем" у општини Велико Градиште („Службени гласник општине Велико Градиште", бр. 6/20), у делу регулације саобраћајнице C_1 и C_4 , улица Језерска, променом регулације, тј. профила саобраћајнице и планираним прикључцима на инфраструктурну мрежу.

Саставни део овог плана су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА

Р 1:1000

- | | |
|--|----------|
| 2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА | P 1:1000 |
| 3. РЕГУЛАЦИОНО – НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ СА
ЕЛЕМЕНТИМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА | P 1:1000 |
| 4. СИНХРОН ПЛАН | P 1:1000 |

III ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Регистрација предузећа
2. Лиценце одговорних урбаниста
3. Изјава одговорних урбаниста
4. Одлука о изради Плана детаљне регулације
5. Извод из планова вишег реда
6. Извештај о обављеном Јавном увиду
7. Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана
8. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради Плана
9. Извештај о извршеном Раном јавном увиду
10. Елаборат Раног јавног увида

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ

Број: 353-453/2021-01-1

19.08.2021. године

ПРЕДСЕДНИК Скупштине општине

Владимир Штрбац