

ОПШТИНА ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ТУРИСТИЧКОГ ПОДРУЧЈА У К.О. КИСИЉЕВО**

- елаборат за рани јавни увид -



STUDIO ZA PROJEKTOVANJE
PLANIRANJE | DIZAJN

KNEZA LAZARA 46 | VELIKO GRADIŠTE
ARHILUXSTUDIO@GMAIL.COM

IG | ARHILUXSTUDIO

фебруар 2025.године

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ТУРИСТИЧКОГ ПОДРУЧЈА У К.О. КИСИЉЕВО**



ОПШТИНА ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ

ДОНОСИЛАЦ ПЛАНА:

Скупштина општине Велико Градиште

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Општинска управа општине Велико Градиште

Одељење за урбанизам и имовинско-правне послове

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

FIVE SENSES S LAKE d.o.o.

МБ 21995894, ПИБ 114257418

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:

Студио за пројектовање, планирање и дизајн „ARHILUX“

МБ 67022815, ПИБ 113710552

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Теодора Стевић, мастер.инж.арх.

бр. лиценце 221 А232 23

САДРЖАЈ

А - ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ
2. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
3. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
5. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА

Б - ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

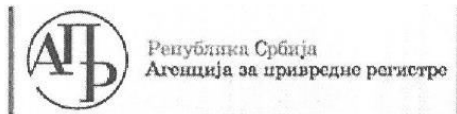
1. УВОД
2. ОБУХВАТ ПЛАНА
3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
5. ЗАШТИТА И ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ
6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА
7. КОНЦЕПТУАЛНИ ОКВИР УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА У ОБУХВАТУ ПЛАНА
Планирана претежна намена, предлог основних урбанистичких параметара и процена бруто развијене грађевинске површине
8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

В - ГРАФИЧКИ ДЕО

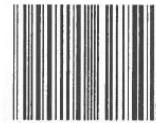
- | | |
|---|----------|
| 1. Катастарска подлога са приказом обухвата плана | Р 1:2500 |
| 2. Постојећи начин коришћења земљишта | Р 1:2500 |
| 3. Предлог планиране претежне намене површина | Р 1:2500 |

A - ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000215627509

Регистар привредних субјеката
БП 66250/2023
Датум, 24.05.2023. године
Београд

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, 31/2019 и 105/2021), 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: Теодора Васић
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:

Teodora Vasić pr Studio za projektovanje, planiranje i dizajn ARHILUX Veliko Gradište

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Теодора Васић
Пол: Женски
ЈМБГ: 0904996767031

Пословно име предузетника:

Teodora Vasić pr Studio za projektovanje, planiranje i dizajn ARHILUX Veliko Gradište

Скраћено пословно име предузетника: **Teodora Vasić pr ARHILUX**

Пословно седиште: КНЕЗА ЛАЗАРА 46, стан 2, ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ, Србија
Регистарски број/Матични број: **67022815**
ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **113710552**

Почетак обављања делатности: 24.05.2023 године
Претежна делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Предузетник се региструје на: неодређено време
Адреса за пријем електронске поште: teodorav.arch@gmail.com

Контакт подаци:
Телефон 1: 0629714620

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 19.05.2023. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 66250/2023, за регистрацију:

Teodora Vasić pr Studio za projektovanje, planiranje i dizajn ARHILUX Veliko Gradište

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. 131/2022).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, 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.groso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да уједињавају печат и пословним писмима и другим документима

Дигитално потписано
Miladin Maglov
издавалац сертификата:
Posta CA 1
24.05.2023. 10:36:16





Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000229366463

Регистар привредних субјеката
Број: 002663981 2024 59005 000 000 300 061
БП 132632/2024

Дана, 16.09.2024. године
Београд

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, 31/2019, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Теодора Васић пр Студио за пројектовање, планирање и дизајн ARHILUX Велико Градиште, са матичним/регистарским бројем: 67022815, коју је поднела:

Име и презиме: Теодора Стевић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Теодора Васић пр Студио за пројектовање, планирање и дизајн ARHILUX
Велико Градиште

Регистарски/матични број: **67022815**

и то следећа промена:

- **Промена података о пословном имену:**

Брише се:

Теодора Васић пр Студио за пројектовање, планирање и дизајн ARHILUX Велико Градиште

Уписује се:

**Теодора Стевић пр Студио за пројектовање, планирање и дизајн ARHILUX
Велико Градиште**

- **Промена скраћеног пословног имена:**

Брише се:

Теодора Васић пр ARHILUX

Уписује се:

Теодора Стевић пр ARHILUX

- **Промена личних података о предузетнику:**

Брише се:

Име и презиме: Теодора Васић

Пол: Женски

ЈМБГ: 0904996767031

Уписује се:

Име и презиме: Теодора **Стевић**

Пол: Женски

ЈМБГ: 0904996767031

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 16.09.2024. године регистрациону пријаву промене података број БП 132632/2024 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. 131/2022).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 590,00 динара и решење по жалби у износу од 690,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.



2. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

РЕШЕЊЕ

о одређивању одговорног урбанисте за израду

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКОГ ПОДРУЧЈА У К.О. КИСИЉЕВО

У складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 - УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/2019), за одговорног урбанисту именује се:

Теодора Стевић, мастер.инж.арх.

бр. лиценце 221 А232 23

Студио за пројектовање,
планирање и дизајн „ARHILUX“

TEODORA STEVIĆ PR
STUDIO ZA PROJEKTOVANJE,
PLANIRANJE I DIZAJN
ARHILUX
VELIKO GRADIŠTE

Теодора Стевић, маст.инж.арх.



3. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЛИЦЕНЦА

ЛИЦЕНЦА ЗА АРХИТЕКТУ УРБАНИСТУ

На основу члана 162. Закона о планирању и изградњи

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

утврђује да је

Теодора М. Стевић
мастер инжењер архитектуре

лиценцирани архитекта урбаниста
за обављање стручних послова урбанистичког планирања из

СТРУЧНЕ ОБЛАСТИ
архитектура

Број лиценце
221A23223

издата решењем број 000211580 2023 од 29.12.2023. године



МИНИСТАР

Горан Весић

У Београду,
23.02.2024. године

4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу члана 38. став 5. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 - УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и члана 27. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/2019) у својству одговорног урбанисте, дајем следећу

ИЗЈАВУ

Елаборат за рани јавни увид ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКОГ ПОДРУЧЈА У К.О. КИСИЉЕВО је:

- урађен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 - УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023);
- урађен у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/2019) и другим прописима донетим на основу Закона о планирању и изградњи.

Одговорни урбаниста:

ТЕОДОРА СТЕВИЋ

маст.инж.арх.

бр. лиценце 221 А232 23

5. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА

13. децембар 2024. године

Број 36 123

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи ("Сл. 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, 37/19-др. Закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 40. Статута општине Велико Градиште („Службени гласник општине Велико Градиште“, број 2/19, 3/23 и 31/23), на предлог Општинског већа општине Велико Градиште, а по претходно прибављеном мишљењу Комисије за планове општине Велико Градиште, Скупштина општине Велико Градиште је, на 7. седници одржаној 12.12.2024. године, донела

ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКОГ ПОДРУЧЈА У К.О. КИСИЉЕВО

Члан 1

Приступа се изради Плана детаљне регулације (у даљем тексту План) туристичког подручја у К.О. Кисиљево.

Члан 2

Овом Одлуком утврђује се оквирна граница обухвата Плана детаљне регулације туристичког подручја у К.О. Кисиљево у површини предвиђеног грађевинског подручја око 25 ха у К.О. Кисиљево.

У обухвату налазе се катастарске парцеле или делови парцела 60/1, 60/2, 60/3, 60/6, 60/7, 60/8, 60/9, 60/10, 60/14, 60/15, 60/16, 60/17, 60/18, 60/19, 60/20, 60/21, 60/22, 60/23, 60/24, 60/25, 60/26, 60/27, 60/28, 60/29, 60/30, 60/31, 60/32, 60/33, 60/34, 60/35, 60/36, 60/37, 60/38, 60/39, 60/40, 60/41, 60/42, 60/43, 60/44, 60/45, 60/46, 60/47, 60/48, 60/49 и 2764/1 К.О. Кисиљево.

Оквирна граница је приказана на графичком прилогу, који је саставни део ове Одлуке.

Конечна граница планског подручја ће се утврдити и дефинисати Нацртом Плана детаљне регулације.

Члан 3

Услови и смернице од значаја за израду Плана детаљне регулације дата је планским документом вишег реда:

– Просторни план општине Велико Градиште ("Сл. гласник општине Велико Градиште", бр. 25/21)

Просторним планом општине Велико Градиште као један од приоритета дефинисан је развој туризма, а обзиром на непосредну близину Сребрног језера и могућност формирања туристичког насеља, односно викенд насеља, као и на прописану препоруку Просторним планом општине Велико Градиште да је потребно израдити планове детаљне регулације за постојећа и планирана викенд, односно туристичка насеља око Сребрног језера, приступа се изради овог Плана.

Члан 4

Начела планирања, коришћења, уређења и заштите простора у обухвату Плана заснивају се на стимулисању развоја туризма и стварање подручја на коме је могуће формирати туристичко подручје.

Члан 5

Циљеви израде Плана детаљне регулације су даља разрада предметног подручја, анализа капацитета, могућности и ограничења, просторних и природних услова (метеоролошке погодности, морфологија терена, постојећа инфраструктурна опремљеност простора и др.) у циљу формирања новог простора за организацију објеката туристичке, односно стамбене намене.

Члан 6

План детаљне регулације финансираће се из буџетских средстава општине Велико Градиште или средстава Републике Србије или из донаторских средстава и других фондова.

Орјентациона процена потребних средстава је око 5.000.000,00 динара.

Члан 7

Рок за израду Нацрта Плана детаљне регулације је 9 (девет) месеци од дана ступања на снагу Одлуке о изради предметног Плана.

Члан 8

Носилац израде Плана детаљне регулације је Општинска управа општине Велико Градиште, Одељење за урбанизам и имовинско-правне послове.

У циљу израде плана, надлежни орган за послове државног премера и катастра уступиће без накнаде, у року од 15 дана, постојеће дигиталне подлоге, односно податке:

- 1) катастарског плана, обухватајући поред просторних података о границама парцела и алфанумеричке податке о облику својине (јавно или приватно власништво);
- 2) катастра водова (КВ);
- 3) дигиталне ортофото снимке (ДОФ);

Органи, организације и јавна предузећа, који су овлашћени да утврђују услове за заштиту и уређење простора и изградњу објеката у фази израде плана, дужни су да по захтеву носиоца израде плана, у року од 15 дана, доставе све тражене податке, без накнаде.

Члан 9

Израда Плана детаљне регулације спроводиће се по поступку који подразумева рани јавни увид у трајању од 15 (петнаест) дана од дана објављивања у средствима јавног информисања и у електронском облику на интернет страници општине на адреси „www.velikogradiste.rs“, ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде планског документа, као и јавни увид у трајању од 30 (тридесет) дана од дана објављивања у средствима јавног информисања, огласној табли и у електронском облику на интернет страници општине, када ће се објавити подаци о времену и месту излагања,

о начину на који заинтересована правна и физичка лица могу доставити примедбе на предметни Нацрт плана детаљне регулације као и друге информације од значаја за јавни увид.

Члан 10

Фазе израде плана су:

- 1) планско решење за рани јавни увид,
- 2) нацрт плана за стручну контролу,
- 3) планско решење за јавни увид,
- 4) предлог плана за усвајање
- 5) елаборат донетог плана.

Елаборат сваке фазе израде плана од 1) до 4) израдиће се у 2 (два) примерка у папирном облику и у 4 (четири) примерка у дигиталном облику и у једном несавијеном и неупакованом примерку у папирном облику.

Елаборат донетог Плана детаљне регулације ће бити сачињен у 4 (четири) примерка у папирном и 4 (четири) примерка у дигиталном облику.

Члан 11

На основу прибављеног мишљења Одељења за локални економски развој број 003258754 2024 07837 004 006 380 001 од 18.11.2024.године, донета је Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину број 003236372 2024 07837 004 005 000 001 од 18.11.2024.године, а која је саставни део ове Одлуке.

На основу достављеног дописа Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево број 386/2-2024 од дана 18.11.2024.године, не приступа се изради Студије заштите непокретног културног добра.

Члан 12

Ова одлука се објављује у Службеном гласнику општине Велико Градиште и у Централном регистру планских докумената.

Члан 13

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику општине Велико Градиште“.

Број: 003236372 2024 07837 004 005 000 001

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ
ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ**

**ПРЕДСЕДНИК СО
Владимир Штрбац с.р.**

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ ОДЛУКЕ



Б - ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације Туристичког подручја у К.О. Кисилево (у даљем тексту План) приступа се на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације Туристичког подручја у К.О. Кисилево коју је донела Скупштина општине Велико Градиште („Сл. гласник општине Велико Градиште“, број 36/2024) на својој седници одржаној 12.12.2024.године. Саставни део Одлуке о изради плана је и Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације туристичког подручја у К.О. Кисилево. Одлуку о неприступању израде Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације туристичког подручја у К.О. Кисилево донело је Одељење за урбанизам и имовинско-правне послове општинске управе по претходно прибављеном мишљењу Одељења за локални економски развој општинске управе општине Велико Градиште. Одлуком о изради Плана, а по претходно прибављеном мишљењу Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево број 386/2-2024 од 18.11.2024.године, дефинисано је да се не приступа изради студије заштите непокретних културних добара.

Садржај, начин и поступак израде, као и процедура доношења Плана детаљне регулације дефинисана је чланом 28. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, 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, 52/21 и 62/23), као и члановима 25. и 26. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19).

Овај елаборат представља материјал за рани јавни увид у План детаљне регулације Туристичког подручја у К.О. Кисилево који је припрема у почетној фази израде планског документа. Предмет раног јавног увида јесте концепт уређења површина у обухвату планског документа. Елаборат садржи текстуални део и три графичка прилога - катастарску подлогу са приказом обухвата плана, постојећи начин коришћења земљишта и предлог планиране претежне намене површина. Након спроведеног раног јавног увида, прибављања услова од значаја за израду планског документа и достављања извештаја о обављеном раном јавном увиду приступиће се изради Нацрта Плана детаљне регулације. За потребе израде елабората за рани јавни увид прибављене су катастарске подлоге - копија плана и копија плана подземним инсталација - водова.

Концепт планирања, коришћења и уређења простора дефинисаће се на начин којим се обезбеђује формирање новог туристичког комплекса елитног становања (сталног или привременог) уз обезбеђивање свих пратећих комерцијалних и забавних садржаја неопходних за несметано функционисање насеља. План ће се радити на начин да се омогући директно спровођење, односно да се на основу њега издају локацијски услови, а уједно ће представљати и плански основ за формирање грађевинских парцела јавне намене и парцела за осталу намену, као и за даљу раздору кроз израду техничке документације и прибављање дозвола у складу са законом о планирању и изградњи.

Нацрт Плана садржаће детаљну разраду простора уз сагледавање свих аспеката од значаја за даље спровођење, а током израде нацрта користиће се мастер план и техничка документација која се ради паралелно и синхронизовано са планским документом. Нацрт просторног плана садржаће графичке прилоге у размери 1:1000 и то:

1. катастарско топографски план са границом обухвата,
2. постојећа намена простора;
3. планирана намена простора;
4. план саобраћаја, регулације и нивелације;
5. план парцелације површина јавне намене;
6. синхрон план.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

Одлуком о изради плана утврђена је оквирна граница обухвата Плана детаљне регулације Туристичког подручја у К.О. Кисилево у површини око 25 ha у К.О. Велико Градиште, а на територији општине Велико Градиште. Подручје које је обухваћено Одлуком о изради планског документа представља северозападни део катастарске општине Кисилево, а који се налази уз обалу Сребрног језера и омеђен је са северне стране са границом између катастарских општине Острово и Кисилево, са западне стране граница планског документа представља водену површину Сребрног језера, док на јужној страни границу представља фактичка саобраћајница на терену, односно катастарска парцела број 60/13 К.О. Кисилево, док на источној страни граница планског документа се простире међном линијом између к.п.бр. 60/8 и 60/10 К.О. Кисилево и простире се до тремеђе парцела 60/8, 60/10 и 60/9 све у К.О. Кисилево, затим наставља у правцу истока до границе са путном парцелом - к.п.бр. 1289 К.О. Кисилево и наставља у правцу севера уз границу к.п.бр. 1289 К.О. Кисилево до границом са катастарском општином Острово.

Концепт плана за рани јавни увид обухвата у целости к.п.бр. 60/6, 60/7, 60/8, 60/14, 60/17, 60/18, 60/21, 60/22, 60/42, 60/44 и 60/49 К.О. Кисилево и делове к.п.бр. 60/1, 60/2, 60/3, 60/43, 60/45, 60/47 и 60/48 К.О. Кисилево.

Катастарске парцеле 60/2 и 60/3 К.О. Кисилево су у поступку парцелације, за који је планирано да буде окончан до израде фазе нацрта плана.

Коначна граница утврдиће се у фази израде и верификације нацрта Плана. Промена границе планског документа могућа је у зависности од прибављених услова ималаца јавних овлашћења, односно у зависности од планираног обима комуналних објеката и потребних капацитета.

За израду елабората за рани јавни увид коришћен је катастарски план прибављен од стране Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Велико Градиште.

Граница Плана приказана је на свим графичким прилозима овог елабората.

3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Услови и смернице од значаја за израду Плана детаљне регулације дати су планским документом вишег реда - **Просторним планом општине Велико Градиште** ("Сл. гласник општине Велико градиште", бр. 25/21).

Просторним планом Општине Велико Градиште као један од најважнијих приоритета развоја општине Велико Градиште препознат је развој туризма и туристичке понуде, а један од начина стимулисања и развоја туризма огледа се кроз проширење туристичке понуде и формирање туристичких комплекса, викенд насеља у циљу проширења туристичке понуде. Просторним планом је дато да се врши урбанистичка разрада кроз планове детаљне регулације за зоне постојећих и планираних викенд насеља која се налазе у оквиру катастарских општина које се налазе уз Сребрно језеро и Дунав, између осталих и за катастарску општину Кисилево.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Постојеће коришћење земљишта

Простор који је у обухвату планског документа представља земљиште које је претежно неизграђено. У обухвата планског документа постоје само два изграђена објекта која су евидентирана у бази РГЗ-а, а поред та два објекта постоји и трансформаторска станица која није у функцији. Изузев обале, сво преостало земљиште се користи за пољопривредну производњу. Обала Сребрног језера у делу обухвата планског документа није уређена. Простор уз обалу Сребрног језера је обрастао различитим растињем, присутно је и ниско коровско растиње, као и високо растиње некавалитетног разнородног дрвећа различите

доби. Мање групе дрвећа и шибља присутне су на различитим локацијама и фрагментарно су распоређене.

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу

Постојеће саобраћајне површине

Непосредно уз северну границу планског документа, односно уз границу катастарске општине Кисилево и катастарске општине Острово простире се катастарска парцела која представља јавну саобраћајну површину. Наведена к.п.бр. 2404 К.О. Острово тангира обухват планског документа. У обухвату планског документа постоје саобраћајнице које су формиране као катастарске парцеле, али исте нису уређене. Фактичке саобраћајнице се делимично поклапају са положајем катастарских парцела које представљају саобраћајнице. Ове саобраћајнице су веома оскудне и могу се користити искључиво као атарски путеви. Просечна ширина ових саобраћајница износи око 3,00 - 3,50 метра.

Све саобраћајнице су углавном је у режиму коришћења пољопривредним машинама и механизацијом, а могуће их је користити и аутомобилима, али само и искључиво у периоду кад нема обилних падавина. Ниједна саобраћајница у својој садашњој ширини не поседује задовољавајући профил за њену важност коју ће имати развојем предметног подручја.

Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Простор који се налази у обухвату планског документа представља неизграђено и неопремљено земљиште што се тиче инфраструктуре. Северно од наведеног подручја налази се викенд насеље које је делимично комунално уређено. У оквиру обухвата планског документа, минимални степен комуналне опремљености садржао би регулисано снабдевање електричном енергијом, регулисан начин водоснабдевањем и канализације отпадних вода.

Водоводна мрежа и објекти – У обухвату планског документа не постоји организован начин снабдевања водом. Викенд насеље које се налази северно у односу на обухват планског документа нема изграђену јавну водоводну мрежу, већ се снабдевање водом врши путем сопствених бунара. У односу на планско подручје на удаљеност од око 4,5 километра изграђено је Водоизвориште „Острово“ из ког се врши снабдевање водом већег дела територије општине Велико Градиште, те је планирана изградња цевовода који би снабдевао и планско подручје пијаћом водом.

Канализациона мрежа и објекти – У оквиру планског документа не постоји изграђена канализациона мрежа. Планирана је изградња система за пречишћавање отпадних вода или више постројења за пречишћавање отпадних вода. Просторним планом општине Велико Градиште предвиђена је изградња „прстена“ канализације око Сребрног језера, те уколико буде изграђена јавна канализациона мрежа око језера, неће бити планирана изградња индивидуалних пречишћивача отпадних вода.

Електроенергетска мрежа и објекти – У северном делу обухвата планског документа постоји изграђена елекродистрибутивна мрежа, али наведена мрежа није довољног капацитета за снабдевање целокупног комплекса.

Гасоводна мрежа и објекти – Простор између Сребрног језера и Дунава не поседује изграђену гасоводну мрежу. Најближа гасоводна мрежа је изграђена на удаљености од око 1.500 метара у оквиру насељеног места Затоње. Постоји потреба да се оствари снабдевање гасом комплекса за потребе грејања и припреме хране.

Стање животне средине

Предметно подручје није покривено мрежом мерних места за континуирано праћење стања животне средине (мониторинг квалитета ваздуха, земљишта и нивоа буке). Загађења ваздуха на планском подручју могу бити пореклом од пољопривредне производње.

За предметни план донето је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину, обзиром да Одлуком о изради плана није предвиђена изградња објеката који могу вршити негативан утицај на животну средину.

Инжењерскогеолошки услови

Нису евидентирана посебна ограничења, осим што треба водити рачуна о сеизмичким карактеристикама терена и високом нивоу подземних вода. Геомеханичка испитивања терена вршити уколико је неопходно, или по захтеву инвеститора, у процесу пројектовања појединачних објеката.

5. ЗАШТИТА И ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ

Заштита културног наслеђа

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон) простор у оквиру подручја Плана није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра нити добра под претходном заштитом.

Заштита природних добара

Заштита природе се заснива на очувању природних добара и природних вредности које се исказују биолошком, геолошком и предеоном разноврсношћу. Очување, заштита и одрживо коришћење природних вредности и природних добара спроводи се првенствено у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10 и 91/10) и Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04).

Предметно подручје нема заштићених природних добара (нити је у поступку заштите), није део јединствене Еколошке мреже Републике Србије, нема објеката геонаслеђа према Инвентару објеката геонаслеђа Србије (2005, 2008), док планирани радови на изградњи простора нису у супротности са донетим прописима и документима из области заштите природе.

Уколико се у току радова наиђе на објекте геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла, а за које се претпоставља да имају својсво природног добра, сходно члану 99. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10 и 91/10), извођач радова је дужан да о налазу одмах обавести надлежно Министарство, привремено обустави радове, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Потенцијали простора и основна ограничења изградње

Локација наведеног простора представља главни потенцијал простора, обзиром на близину Сребрног језера. Као потенцијал простора свакако се препознаје и да је наведени простор у потпуности неизграђен, тако да се може планирати комплетно нови комплекс, са правилно димензионисаном саобраћајном и комуналном инфраструктуром. Добра саобраћајна повезаност општине Велико Градиште такође представља потенцијал простора.

Како у простору обухвата плана не постоје објекти, а ни простор који ужива заштиту културног наслеђа, а ни заштиту природних добара не постоје значајна ограничења изградње простора. Простор обухвата планског документа представља простор у непосредној близини Сребрног језера и Дунава, тако да туристички потенцијал локације, представља и ограничење због повишеног нивоа подземних вода, тако да је неопходно

извршити геомеханичка испитивања терена и установити коту подземних вода уколико се врши изградња подземних нивоа у оквиру објеката.

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Начела планирања, коришћења, уређења и заштите простора у обухвату Плана заснивају се на стимулсању развоја туризма и проширења туристичке понуде, чиме би се и утицало на квалитет наведеног простора и на побољшање животног стандарда кроз стварање амбијента за нова радна места.

Сходно томе, циљ израде плана детаљне регулације је разрада предметног подручја у нивелационо регулационом смислу, као и анализа капацитета, могућности и ограничења, просторних и природних услова (метеоролошке погодности, морфологија терена, постојећа инфраструктурна опремљеност простора и др.), да се створе правни и плански предуслови за формирање новог туристичког подручја.

7. КОНЦЕПТУАЛНИ ОКВИР УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Планирана претежна намена

У складу с планираним претежним наменама површина предложена је одговарајућа подела простора на посебне целине и зоне, за које ће бити дефинисана правила уређења и правила градње.

У оквиру обухвата планског документа планиране су површине јавне намене и површине остале намене. Све саобраћајнице у оквиру планског документа планиране су као интегрисане, односно интерне саобраћајнице, али које својим профилем испуњавају услове и за јавне саобраћајнице, а које би садржале две саобраћајне траке за кретање моторних возила, минималне ширине саобраћајнице 2,50метра, са обостраним тротоарима минималне ширине 1,50метра. Уз саобраћајницу којом се приступа комерцијалном делу комплекса, као и у непосредној близини уређене обале и дела комплекса који не би био затвореног типа, планирани су паркинг простори за посетиоце. Туристички комплекс био би полузатвореног типа, односно део комплекса био би доступан само власницима објеката у оквиру комплекса. У оквиру профила саобраћајница планирана је изградња електродистрибутивне, водоводне, канализационе, телекомуникационе и гасоводне мреже.

Површине јавне намене могу се поделити на:

- површину уређене обале;
- водну површину.

Површина уређене обале

Представља површину јавне намене између водене површине и целина комерцијалне намене, односно целине стамбених лукс вила. У оквиру које није могућа изградња објеката високоградње. Планирано је уређење простора, сеча неквалитетног растиња, насипање и нивелисање простора у циљу уређења обале и формирање плаже. Насипање би се вршило песком и шљунком, а према условима релевантних институција.

Водна површина

Водна површина представља део водног земљишта Сребрног језера. У оквиру водног земљишта могућа је изградња само водних објеката и објеката за заштиту водног земљишта. У оквиру водног земљишта могуће је формирање плутајућих објеката који би служили за потребе спортова на води. Плутајући објекти - докови имали би и заштитну

улогу обале, а са истих би било могуће организовати и чишћење водних површина. Могуће је постављање максимално 3 плутајућа објекта. За потребе постављања плутајућих објеката могуће је постављање шипова, а у свему према условима надлежних ималаца јавних овлашћења. Плутајући објекти који се постављају морају бити на минималној међусобној удаљености од 100метара. Ширина плутајућих објеката - докова може износити максимално 5метара, а дужина дока може бити максимално 20метара изнад водне површине.

Површине остале намене могу се поделити на следеће целине:

- целина стамбене лукс виле;
- целина комерцијална намена

Целина стамбене лукс виле

Највећи део обухвата планског документа представља целина са претежном наменом за изградњу стамбених лукс вила. Овај простор представља северни и источни део планског документа. У оквиру ове целине могућа је изградња и комерцијалних објеката, изградња отворених или затворених базена, формирање дечијих игралишта и других зелених и парковских површина. Предвиђено је 302 лукс виле за стално или повремено становање. Максимална спратност у оквиру целине износи П+1, а максимална висина објекта до коте слемена од коте приземља износи 9метара. Лукс виле се планирају као слободностојећи објекти, двојни објекти или објекти у низу, где низ чини максимално 3 објекта. Кота приземља у односу на коту приступне саобраћајнице износи максимално 90цм. Паркирање предвидети ван саобраћајне површине. Минимални проценат зеленила у оквиру целине износи 30%, а максимална заузетост износи 40%. Минимални број стабала износи 1стабло на 2 ара површине.

Целина комерцијална намена

Целина комерцијална намена обухвата централни и јужни део површине обухвата планског документа. У оквиру ове целине могућа је изградња комерцијалних објеката, објеката туристичког смештаја (хотела, мотела, објеката са апартманима и слично), објеката у функцији туризма, спортских терена на затвореном и отвореном, затворених и отворених базена. Максимална спратност у оквиру целине износи П+3+Пк или П+4 уколико је планирана изградња објекта са равним кровом. Кота приземља у односу на коту приступне саобраћајнице износи максимално 180цм за објекте где је у оквиру подземне етаже планирано гаражирање возила, док за објекте где нису планиране подземне етаже или није планирано гаражирање у оквиру подземних етажа, кота приземља у односу на коту приступне саобраћајнице износи 120цм. . Паркирање предвидети ван саобраћајне површине. Минимални проценат слободних површина, односно зеленила у оквиру целине износи 30%, а максимална заузетост износи 50%.

Предлог основних урбанистичких параметара и процена БРГП

Предлог основних урбанистичких параметара и процена бруто развијене грађевинске површине дат је на основу постојећег мастер плана који је у изради. Како не постоји регулисано стабилни снабдевање електричном енергијом планског подручја, неопходно је обезбедити снабдевање, тако да предвиђени укупни капацитети електричне енергије износе око 8MW.

Целина стамбене лукс виле

Претежна намена	стамбени објекти
Тип изградње	слободностојећи, двојни или у низу
Површина целине	15 хектара
Процењени број објеката	302 објекта
Максимална спратност	П+1
Максимална висина објеката	9метара до слемена од коте приземља
Максимална заузетост	40%

Минимални проценат зеленила	30%
Процењена максимална БРГП	45.000 м2
Компатибилна намена	комерцијални и забавни објекти

Целина комерцијална намена

Претежна намена	комерцијални објекти, објекти са смештајним капацитетима
Тип изградње	слободностојећи објекти
Површина целине	6.5 хектара
Процењени број објеката	до 15 објеката
Максимална спратност	П+3+Пк или П+4(раван кров)
Максимална заузетост	50%
Минимални проценат зеленила	30%
Процењена максимална БРГП	40.000 м2

8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Периодично и екстензивно коришћене пољопривредне површине, природно регулисане зелене површине и неизграђено земљиште ће обезбеђењем потребне комуналне и саобраћајне површине, реализацијом плана бити приведено економски исплативој и самоодрживој намени.

Уместо пољопривредне површине и запуштене обале са самониклим коровским биљкама и младим садницама самониклих дрвенастих врста, лоцираних на више локација, биће изграђени објекти који ће допринети развоју туристичког потенцијала Сребрног језера и квалитетнијој туристичкој понуди локације.

Формирањем насеља са луксузним вилама постигао би се виши ниво квалитета становања, а пратећи садржаји у погледу отворених и затворених базена допринели би додатним активностима, а заједно са комерцијалним садржајима у виду ресторана, биоскопа, као и мултифункционалних сала допринели би и развоју конгресног туризма, односно на тај начин створили би се предуслови за продужетак туристичке сезоне и ван летњих месеци. Реализацијом л

При изградњи објеката обавезна ће бити примена свих прописа, смерница и стручних искустава за заштиту људи, земљишта, вода и материјалних добара.

Одговорни урбаниста:

Теодора Стевић, маг.инж.арх.










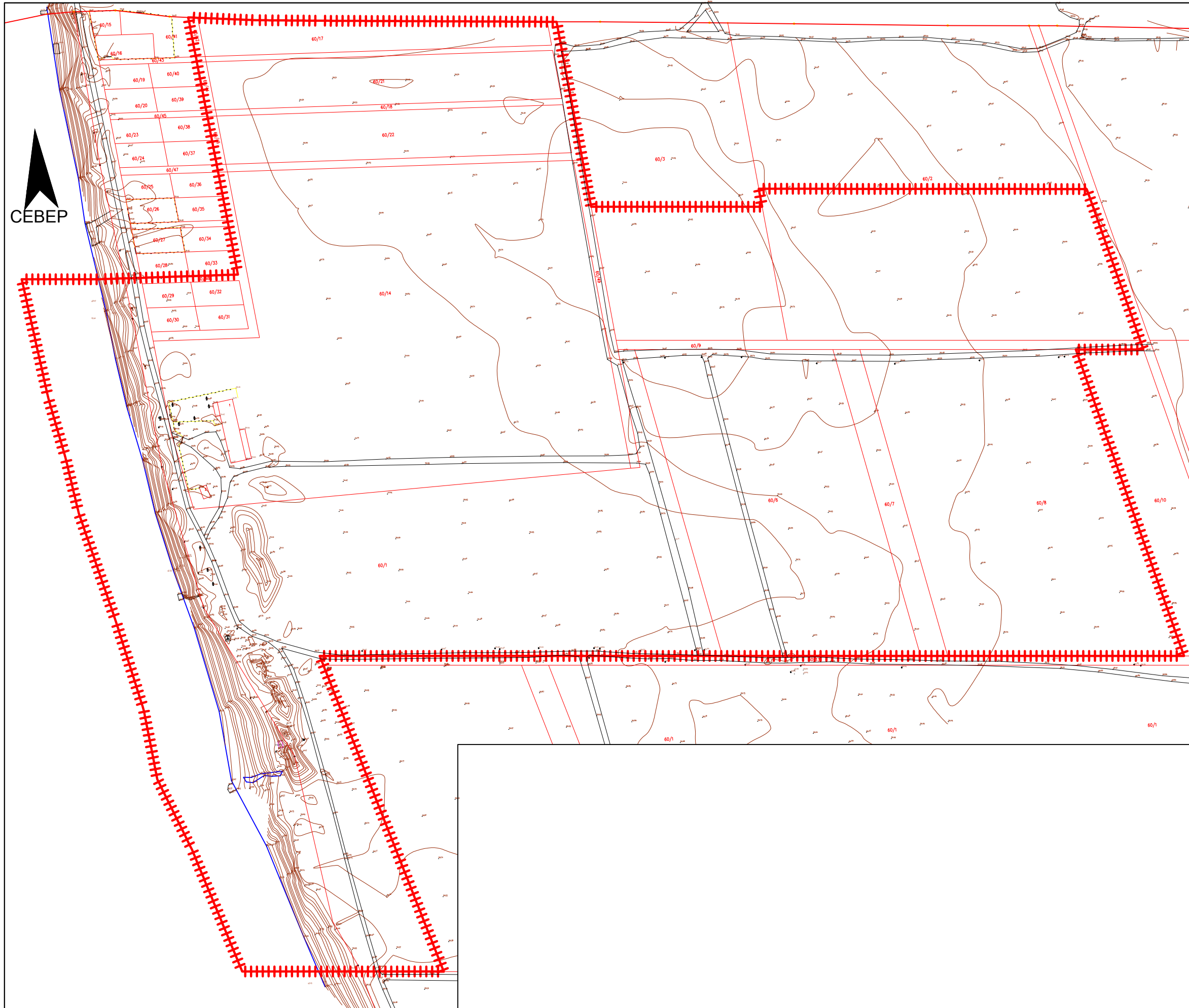
В - ГРАФИЧКИ ДЕО

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА У
К.О. КИСИЉЕВО

Катастарска подлога са приказом
обухвата плана, лист 1
Р 1:2500

ЛЕГЕНДА:

-  граница обухвата плана
-  катастарско стање
-  фактичко стање
-  број парцеле
-  нивелационе коте терена
-  водене површине
(фактичка линија обале језера)
-  ограда



НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:



ОПШТИНА ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и
имовинско-правне послове

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:



FIVE SENSES S LAKE
d.o.o. Veliko Gradište
MB 21995894
PIB 114257418

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:



ARHILUX
Studio za projektovanje,
planiranje i dizajn
MB 67022815 PIB 113710552

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Теодора Стевић, маг.инж.арх.
лиценцирани урбаниста
Број лиценце: 221 A232 23

НАЗИВ ПЛАНА:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА У
К.О. КИСИЉЕВО

ФАЗА ПЛАНА:

Елаборат за рани јавни увид

РАЗМЕРА:

1:2500











ДАТУМ:

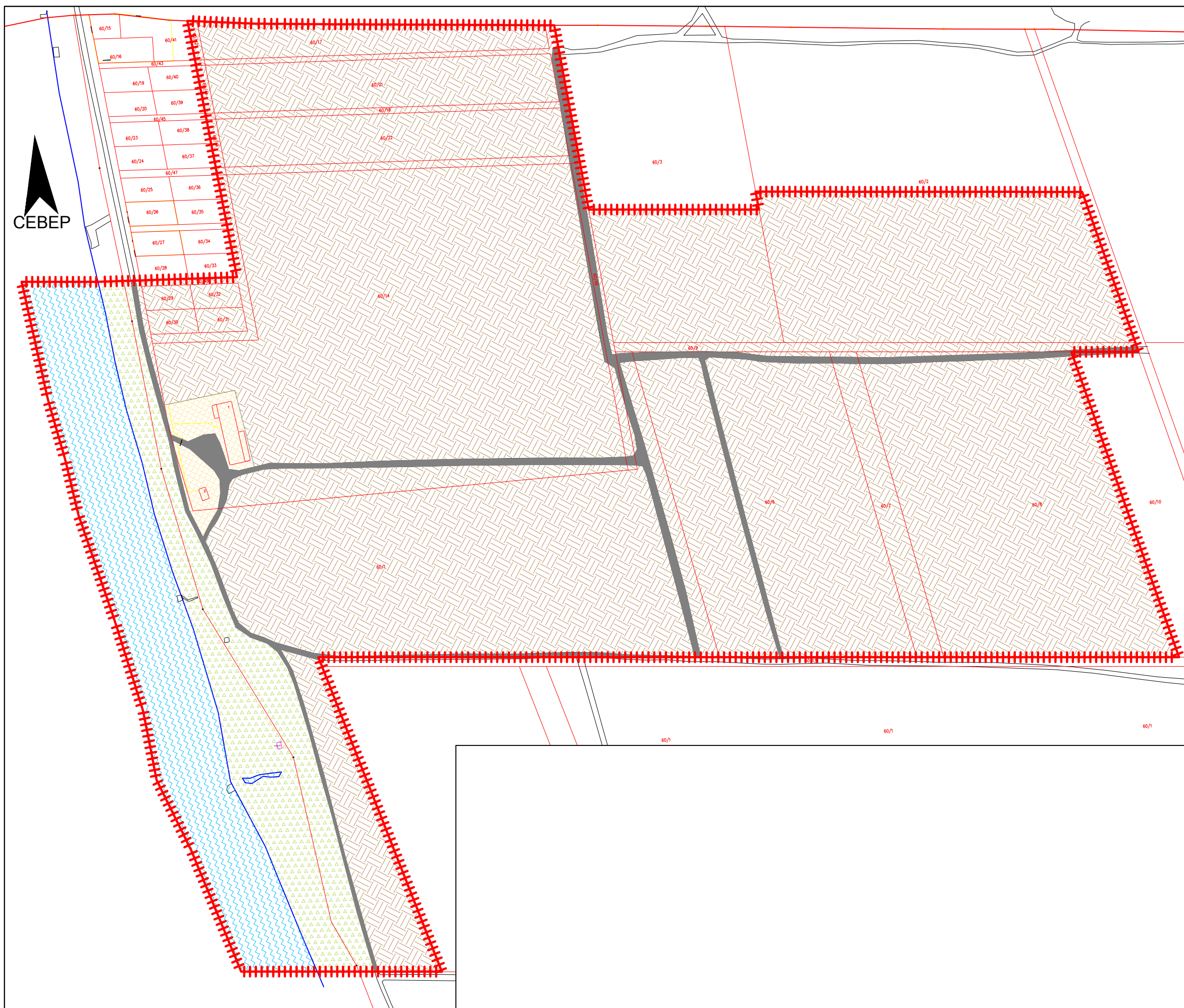
фебруар 2025.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА У
К.О. КИСИЉЕВО

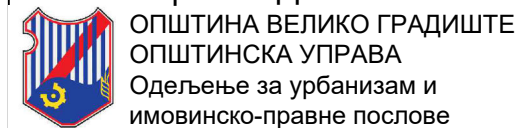
Постојећи начин
коришћења земљишта
лист 2
Р 1:2500

ЛЕГЕНДА:

-  граница обухвата плана
-  катастарско стање
-  фактичко стање
-  број парцеле
-  фактичка линија обале језера
-  фактички - атарски путеви
-  водена површина
-  неуређена обала
-  изграђено земљиште
-  пољопривредно обрадиво земљиште



НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:



НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:



FIVE SENSES S LAKE
d.o.o. Veliko Gradište
MB 21995894
PIB 114257418

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:



ARHILUX
Studio za projektovanje,
planiranje i dizajn
MB 67022815 PIB 113710552

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Теодора Стевић, маг.инж.арх.
лиценцирани урбаниста
Број лиценце: 221 A232 23

НАЗИВ ПЛАНА:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА У
К.О. КИСИЉЕВО

ФАЗА ПЛАНА:

Елаборат за рани јавни увид

РАЗМЕРА:

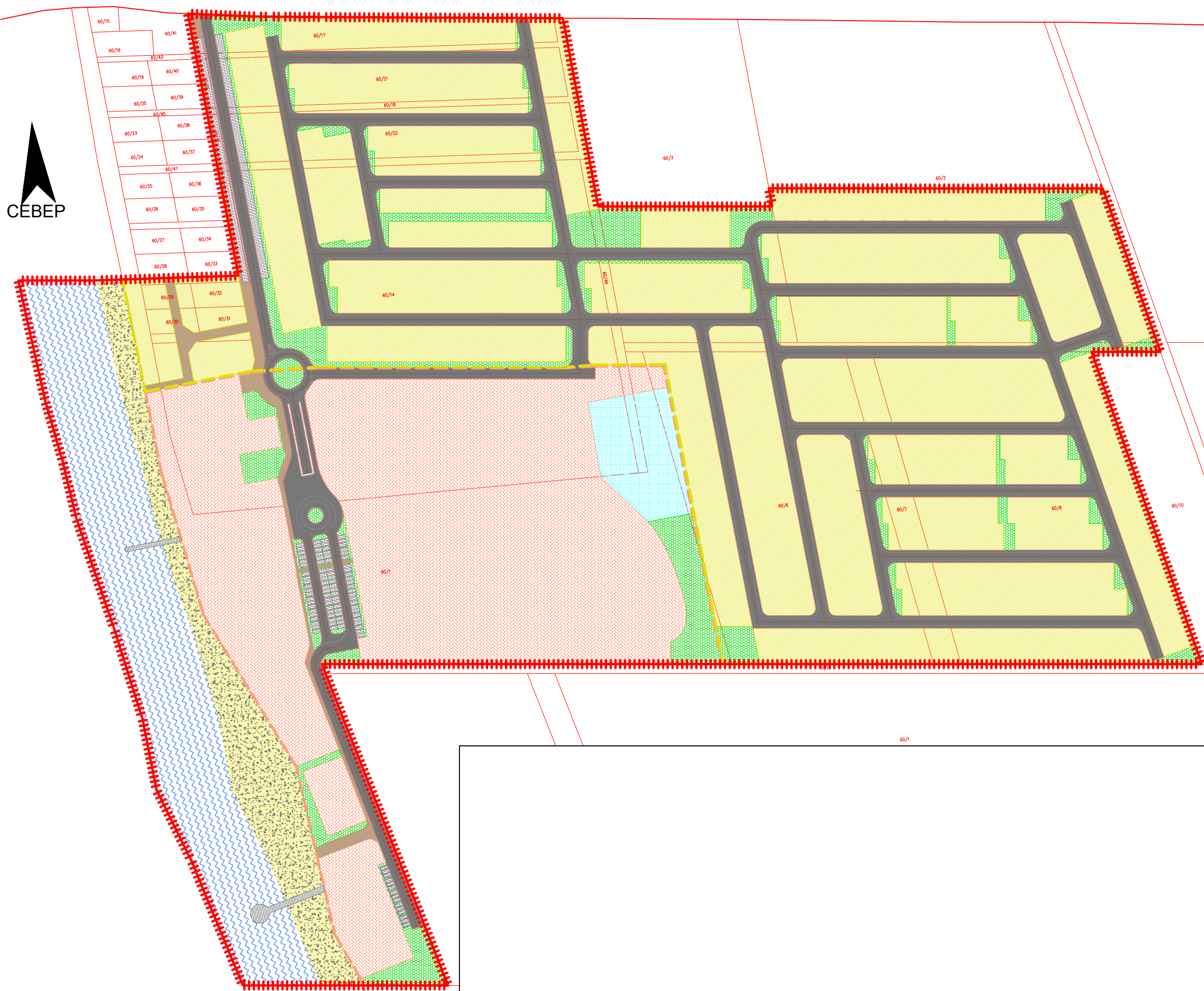
1:2500

ДАТУМ:

фебруар 2025.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА У
К.О. КИСИЉЕВО

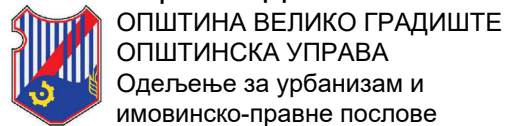
Предлог планиране
претежне намене површина
лист 3
Р 1:2500



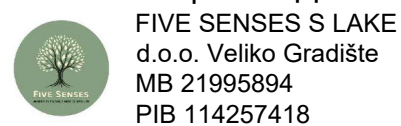
ЛЕГЕНДА:

- граница обухвата плана
- катастарско стање
- број парцеле
- Површине јавне намене**
- уређена обала
- водне површине
- док
- Саобраћајне површине**
- саобраћајне површине
- колско-пешачке саобраћајнице
- паркинг простор
- Површине осталих намена**
- граница целине стамбене
- лукс виле
- граница целине комерцијалне намене
- зона стамбене градње
- зона комерцијалне градње
- спортско-рекреативни садржаји
- уређене зелене површине

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:



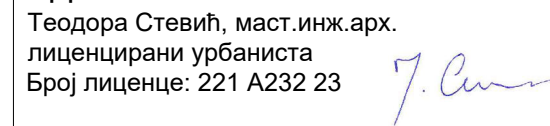
НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:



ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:



НАЗИВ ПЛАНА:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА У
К.О. КИСИЉЕВО

ФАЗА ПЛАНА:

Елаборат за рани јавни увид

РАЗМЕРА:

1:2500

ДАТУМ:

фебруар 2025.