

ОПШТИНА ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ



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

- нацрт планског документа -



STUDIO ZA PROJEKTOVANJE
PLANIRANJE | DIZAJN

KNEZA LAZARA 46 | VELIKO GRADIŠTE
ARHILUXSTUDIO@GMAIL.COM

Instagram icon | ARHILUXSTUDIO

март 2026.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 „ARNILUX“

МБ 67022815, ПИБ 113710552

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Теодора Стевић, мастер.инж.арх.

бр. лиценце 221 А232 23

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ
2. РЕШЕЊЕ О ЛИЦЕНЦИ ЗА ИЗРАДУ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА
3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
4. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
5. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
6. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

А - ОПШТИ ДЕО

1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
3. СТЕЧЕНЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА И ДРУГИХ РАЗВОЈНИХ ДОКУМЕНАТА
4. ПОДАЦИ И УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА
5. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА
6. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА И ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА
7. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

Климатске карактеристике и метеоролошки подаци

Геолошке карактеристике терена

Геоморфолошке карактеристике

Хидрологија

Флора и фауна

Заштита животне средине

Зеленило

Заштита природних и непокретних културних добара

ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

ПОСТОЈЕЋА МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Саобраћајна инфраструктура

Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Водоводна мрежа и објекти

Канализациона мрежа и објекти

Електроенергетска мрежа и објекти

Гасоводна мрежа и објекти

Б - ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗЕМЉИШТА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ

ПЛАНИРАНА ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА

ПОПИС ПАРЦЕЛА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Општа правила уређења простора

УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА
ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА
ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА
ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Заштитни појасеви линијских инфраструктурних објеката
РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНИЦА
СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ И СТАНДАРДИ ПРИСТУПАЧНОСТИ
УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Услови и мере заштите животне средине, природе и природних добара

Услови за заштиту од пожара, техничко-технолошких несрећа, елементарних и других непогода

Услови и мере сеизмичке заштите

Услови и мере заштите културних добара

Услови и мере заштите у погледу геотехничке стабилности терена

Мере енергетске ефикасности

Услови за одвоз и дистрибуцију комуналног отпада

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Облик и површина грађевинске парцеле

Пројекат препарцелације и парцелације

Услови за заштиту суседних објеката

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката на простору плана

Општа правила за изградњу објеката

Услови за обликовање објеката

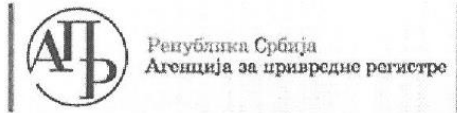
Урбанистички показатељи и правила грађења по целинама и наменама у обухвату плана

3. СМЕРНИЦЕ И ИНСТРУМЕНТИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. Катастарско-топографски план са приказом границе обухвата плана
2. Постојећа намена површина
3. Планирана намена површина
4. План саобраћаја, регулације и нивелације
5. План парцелације површина јавне намене
6. Синхрон план

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 за пројектовање, планирање и дизајн ARHILUX Велико Градиште

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 дигозитиву 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.croso.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 уопште обављају печат и у 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 Teodora Vasić pr Studio за projektovanje, planiranje i dizajn ARHILUX Veliko Gradište, 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:

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

Регистарски/матични број: **67022815**

и то следећа промена:

- **Промена података о пословном имену:**

Брише се:

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

Уписује се:

Teodora Stević pr Studio за projektovanje, planiranje i dizajn ARHILUX
Veliko Gradište

- **Промена скраћеног пословног имена:**

Брише се:

Teodora Vasić pr ARHILUX

Уписује се:

Teodora Stević pr 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 ЛИЦЕНЦИ ЗА ИЗРАДУ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 000342939 2026 14810 006 001 016 012
Датум: 02.02.2026.г.
Немањина 22-26, Београд
М.А.

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), поступајући по захтеву Теодора Stević пр Studio за пројектовање, планирање и дизајн ARHILUX Veliko Gradište, из Великог Градишта, улица Кнеза Лазара број 46/2, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I** „Teodora Stević пр Studio за пројектовање, планирање и дизајн ARHILUX Veliko Gradište“, из Великог Градишта, улица Кнеза Лазара број 46/2, матични број: 67022815, ПИБ: 113710552, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II** „Teodora Stević пр Studio за пројектовање, планирање и дизајн ARHILUX Veliko Gradište“, из Великог Градишта, улица Кнеза Лазара број 46/2, матични број: 67022815, ПИБ: 113710552 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III** **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу **I** диспозитива, лиценца – „В категорија“, број лиценце: 048В03/26 за израду плана детаљне регулације и урбанистичко-техничких докумената.
- IV** Трошкове поступка у износу од 563.789,00 динара сноси „Teodora Stević пр Studio за пројектовање, планирање и дизајн ARHILUX Veliko Gradište“.
- V** Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект „Teodora Stević пр Studio за пројектовање, планирање и дизајн ARHILUX Veliko Gradište“, из Великог Градишта, улица Кнеза Лазара број 46/2, матични број: 67022815, ПИБ: 113710552, поднео је, дана 30.12.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког

планирања – „В категорија“, а потом и допуну захтева дана 12.01.2026. године и допуну захтева дана 20.01.2026. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 23.01.2026. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопија решења о регистрацији привредног субјекта и решења о промени података Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**4 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**4 лица**),
4. Доказ о радном статусу за **4** запослена/радно ангажована лица (фотокопија одговарајућег М обрасца, решења о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије и Уговора о радном ангажовању),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања – „В категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. „**Teodora Stević pr Studio za projektovanje, planiranje i dizajn ARHILUX Veliko Gradište**“, из Великог Градишта, улица Кнеза Лазара број 46/2 а уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 67022815, ПИБ: 113710552, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **4 лица са стеченим високим образовањем** на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ESPB, **одговарајуће струке** (инжењери архитектуре, грађевинарства и електротехнике), и
 - **1 лице** са активном лиценцом за архитекту урбанисту за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области архитектура, ужа стручна област урбанизам ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **563.789,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце – „В категорија“ подносиоцу захтева „**Teodora Stević pr Studio za projektovanje, planiranje i dizajn ARHILUX Veliko Gradište**“, из Великог Градишта, улица Кнеза Лазара број 46/2, матични број: 67022815, ПИБ: 113710552.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.



Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.

3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

РЕШЕЊЕ

о одређивању одговорног урбанисте за израду

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ 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 91/2025) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/2019 и 47/2025), за одговорног урбанисту именује се:

Теодора Стевић, мастер.инж.арх.
бр. лиценце 221 А232 23

*Студио за пројектовање,
планирање и дизајн „ARHILUX“*

TEODORA STEVIC 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, 62/2023 и 91/2025) и члана 27. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/2019 и 47/2025) у својству одговорног урбанисте, дајем

ИЗЈАВУ

да је ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКОГ ПОДРУЧЈА У К.О. КИСИЉЕВО:

- 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, 62/2023 и 91/2025);
- урађен у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/2019 и 47/2025) и другим прописима донетим на основу Закона о планирању и изградњи;
- урађен у складу са условима ималаца јавних овлашћења и са извештајем о обављеном раном јавном увиду, да је усклађен са извештајем о стручној контроли као и да је усклађен са планским документима ширег подручја.

Одговорни урбаниста:

Теодора Стевић, мастер.инж.арх.
бр. лиценце 221 А232 23



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

А - ОПШТИ ДЕО

1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Изradi 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, 62/23 и 91/25), као и члановима 25. и 26. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19 и 47/25). Планирање, коришћење и уређење простора дефинисаће се на начин којим се обезбеђује формирање новог туристичког комплекса елитног становања (сталног или повременог) уз обезбеђење свих пратећих комерцијалних и забавних садржаја неопходних за несметано функционисање насеља.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009- испр., 64/2010- одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013- одлука УС, 98/2013- одлука УС 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019- др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019 и 47/2025);
- Одлука о изради плана детаљне регулације Туристичког подручја у К.О. Кисилево („Сл.гласник општине Велико Градиште“, бр. 36/2024)

Плански основ за израду Плана је:

- Просторни план општине Велико Градиште („Службени гласник општине Велико Градиште“, бр. 25/2021).

3. СТЕЧЕНЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА И ДРУГИХ РАЗВОЈНИХ ДОКУМЕНАТА

Услови и смернице од значаја за израду Плана детаљне регулације дати су планским документима вишег реда:

Просторни план 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 Кисилјево.

4. ПОДАЦИ И УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

На основу члана 46. и 476 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 72/09, 81/09 - испр., 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, 62/23 и 91/25), достављени су следећи услови надлежних институција за потребе израде овог Плана (Табела 1). Одређени имаоци јавних овлашћења нису доставили услове за израду планског документа, иако су потраживани услови, те се изради планског документа приступило без наведених услова.

Ред бр.	Институција	Деловодни број и датум издатих услова имаоца јавних овлашћења у поступку израде Плана	Деловодни број и датум издатих мишљења/ сагласности имаоца јавних овлашћења у поступку израде Плана
1.	АД ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ Београд, улица Кнеза Милоша бр. 11, 11000 Београд	130-00UTD-003-233/2025-002 од 27.02.2025.године	није захтевано
2.	ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ д.о.о., улица Јована Шербановића бр. 17, 12000 Пожаревац	11.02-207232/1 од 21.05.2025.године	није захтевано
3.	ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ, улица Јапанска бр. 35, 11070 Нови Београд	021-590/2 од 11.03.2025.године	захтевана
4.	РЕГИОНАЛНИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ СМЕДЕРЕВО, улица Деспота Ђурђа бр. 37, 11300 Смедерево	74/2-2025 од 17.03.2025.године	захтевана
5.	ЈКП ДУНАВ ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ, улица Сремска бр. 1, 12220 Велико Градиште	266-12025 од 18.02.2025.године	није захтевано
6.	МИНИСТАРСТВО ПОЉОПРИВРЕДЕ ШУМАРСТВА И ВОДОПРИВРЕДЕ, Немањина 22-26, 11000 Београд	000527069 2025 14840 007 000 000 001 од 04.03.2025.године	није захтевано
7.	Јавно водопривредно предузеће „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Сава - Дунав“, Бродарска бр. 3, 11070 Нови Београд	1862/1 од 28.03.2025.године	није захтевано
8.	РЕПУБЛИЧКИ ХИДРОМЕТЕОРОЛШКИ ЗАВОД, улица Кнеза Вишеслава бр. 66, 11000 Београд	922-3-27/2025 од 25.02.2025.године	није захтевано
9.	ЈП СРБИЈАГАС, улица Булевар ослобођења 69, 21101 Нови Сад	06-01/218/1 (РН 264/2) од 21.03.2025.године	није захтевано
10.	ТЕЛЕКОМ СРБИЈА а.д., ул. Јована Шербановића бр. 3 12000 Пожаревац	67426/2-2025 од 14.02.2025.године	није захтевано
11.	Министарство унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације, ул. Устаничка бр. 64, 11000 Београд	217-300/2025 од 05.03.2025.године	није захтевано
12.	МУП Полицијска станица Велико Градиште, ул. Сарајевска бр. 4, 12220 Велико Градиште	03.32.10 број ЗАМ-114/2025 од 28.02.2025.године	није захтевано

Табела 1: Услови надлежних институција

5. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Добијене катастарске подлоге су при изради плана коришћене комбиновано са орто-фото приказом подручја са портала ГеоСрбија. Остали подаци и услови уграђени су у План, а услови Јавних предузећа везани за инфраструктурно напајање предметног простора коментарисани су у оквиру поглавља која се баве инфраструктуром. У поступку прибављања података за израду плана обрађивач је извршио евидентирање постојећег стања и при томе препознао објекте по намени, квалитету, начину коришћења и др. Као графичка основа за израду плана, на располагању је дигитални катастарски план у Р1:1000 и Р1:2500, као и да је израђена топографска подлога наведеног подручја од стране овлашћене геодетске организације. Из свега напред наведеног следи да су подлоге на којима се ради графички део Плана у складу са чланом 32. став 3. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 72/09, 81/09 - испр., 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, 62/23 и 91/25).

6. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА И ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Одлуком о изради плана утврђена је оквирна граница обухвата Плана детаљне регулације Туристичког подручја у К.О. Кисилево. 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. Планским документом обухваћене су катастарске парцеле број 60/1, 60/6, 60/7, 60/8, 60/9, 60/14, 60/17, 60/18, 60/21, 60/22, 60/29, 60/30, 60/31, 60/32, 60/42, 60/44, 60/46, 60/49, 60/52, 60/58, 60/59, 60/60, 60/62, 60/64 и 2764/1 све К.О. Кисилево. Укупан обухват планског документа износи 23,34 хектара.

У случају неслагања горњег пописа са катастарским стањем или с графичким делом плана, примењује се катастарско стање, односно графички прилог плана.

Обухват планског документа дефинисан је и координатама детаљних тачака приказаним у наредној табели.

ознака детаљне тачке	X	Y
1	7532095,16	4956835,09
2	7532138,50	4956830,31
3	7532220,82	4956823,95
4	7532300,60	4956818,17
5	7532328,66	4956816,23
6	7532334,69	4956815,81
7	7532349,00	4956693,72
8	7532460,24	4956686,32
9	7532458,85	4956698,15
10	7532672,21	4956683,58
11	7532701,99	4956576,45

12	7532657,98	4956579,45
13	7532714,79	4956375,10
14	7532152,34	4956413,55
15	7532219,05	4956202,51
16	7532137,49	4956208,13
17	7532109,16	4956292,22
18	7532089,29	4956336,29
19	7532084,35	4956381,92
20	7532071,93	4956437,20
21	7532051,54	4956513,91
22	7532045,80	4956548,56
23	7532037,71	4956584,51
24	7532032,60	4956615,83
25	7532028,59	4956647,55
26	7532025,61	4956665,16
27	7532088,94	4956662,94
28	7532088,52	4956666,46
29	7532116,09	4956665,49

Табела 2: Координате детаљних тачака обухвата планског документа

7. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Простор који је у обухвату планског документа представља земљиште које је претежно неизграђено. У обухвату 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. Сви објекти у обухвату планског документа су девастирани и планирани су за уклањање. 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.

ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

Природне карактеристике терена

Подручје општине Велико Градиште је претежно равничарско, односно равнице чине преко 60% територије општине. Обухват планског документа представља равничарско подручје где је просечна надморска висина 69-70мнв, а обала Сребрног језера, односно надморска висина водене површине је око 65мнв. Висинка разлика се јавља у делу неуређене обале у простору где се је терен од постојеће саобраћајнице у стрмом нагибу од водене површине ка саобраћајници.

Климатске карактеристике и метеоролошки подаци

Клима је умерено континентална, лета су дуга и топла, а са средњом температуром од преко 25°C. Најтоплији месеци су јул и август са просечном температуром 29°C. Најхладнији је месец јануар са средњом месечном температуром ваздуха од -1°C. Јесењи месеци су топлији од пролећних. Просечна температура пролећних месеци је 11,5°C, а јесењих 13,0°C. Средња годишња температура износи 11,6°C. Битна карактеристика температурног режима Источне Србије је смењивање жарких и свежих лета са хладним и благим зимама. Средња годишња температура ваздуха је 11°C. Средња учесталост мразних дана износи 70 дана. Период са појављивањем тропских дана је у порасту, те је у претходних 30 година повећан са пет дана на просечних девет дана. Тропски дани се јављају од јуна до септембра. Најкишовитији месец је мај када се просечно излучи 79mm, а месец са најмањом количином падавина је октобар са 41

mm. Просечна дужина трајања снежног покривача је 20 дана и у опадању је у односу на период крајем двадесетог века када је просечна дужина трајања снежног покривала износила 30 дана. Највећа брзина ветра југоисточног правца (кошава) износи 6,3 m/s, други по јачини је источног правца и износи 6,1 m/s, а трећи је северозападни ветар. Кошава је и најдоминантнији ветар.

Геолошке карактеристике терена

Најстарији литолошки члан на простору општине Велико Градиште су кристаласти шкриљци палеозојске старости. Они су најраспрострањенији у уском појасу између Рама и Затоња. Насlage еолског песка заступљене су у виду мањих пешчара са изразито еолским облицима. Насlage континенталног леса се налазе јужно и југозападно од зоне еолских лесоидних пескова. Алувијалне насlage акумулиране су на странама на дну долина Пека и Дунава. Насlage садрже претежно шљунковито-песковити материјал. На северу се налазе еолски облици земљишта који карактерише црни, жути и бео песак зависно од садржаја хумуса. Дуж реке Дунав карактеристичне су алувијалне терасе, а у долини Пека и дуж осталих водотока се налази речни алувијум. Највећи део Општине је изграђен од растреситих седимената, заталасастог масива Горице.

Геоморфолошке карактеристике

Флувијални рељеф општине Велико Градиште представљен је композитном долином Дунава и долином Пека. Долина Дунава је композитна и усечена у кристаласте стене или дуж контакта старијих кристаластих стена са леве стране и растреситих неогених и квартарних творевина са десне стране низводно од Затоња. Пружа се правцем северозапад-југоисток и представља северну границу Општине. Композитни карактер изражен је променама ширине долиноског дна. У општини Велико Градиште неогена подлога највише је прекривена еолским творевинама: лесом, лесоидним песковитим наносима.

Хидрологија

Природне водотоке и хидролошке творевине представљају река Дунав и река Пек, мањи водотоци и бујични потоци. Вештачке водотоке представља мрежа мелиорационих канала „РИТ“ и хидротехнички објекат „Сребрно језеро“ који представља вештачко језеро у дужини од 14,5 km. Река Дунав протиче кроз општину Велико Градиште у дужини око 29 km, пловна је целим током, а просечан пад износи 50 mm/km. Највећи водостај и протицај је у априлу (7,910 m³/s), а најмањи у октобру (3,450 m³/s). Водостај Дунава је у директној вези са акумулацијом ХЕ „Ђердап“ и хидролошким стањем у горњем сливу. Пет насеља у Општини (Рам, Затоње, Острово, Пожежено и само Велико Градиште) налазе се на десној обали реке Дунав. На Дунав су оријентисана четири мелиорациона система (Рит, Ушће Пека у Дунав и мелиорациони систем Пожежено и систем у КП Острово, који регулише ниво подземних вода на простору између Сребрној језера и Дунава), са 4 пумпне станице и то: Бели Багрем, Рит, Ушће, Пожежено. Сребрно језеро се налази 4 km узводно од града у затвореном рукавцу Дунава. Формирано је од некадашњег рукавца Дунава који је протицао од села Затоња до почетка Рамског рита и својим током је одвајао острво Острово. Обале су у зависности од тока биле или стрме или подлокане (тзв. прежине, или благо нагнуте под пешчаним наносима, тзв. полоје). Приликом градње Ђердапског језера извршена је регулација десне обале Дунава, те је рукавац преграђен солидним попречним насипом на 2 места и то код села Затоња, на горњем почетном делу и код Белог Багрема, на око 500 m узводно од доњег краја острва. На тај начин створено је језеро дуго 14 km, широко 200 m до 250 m и дубоко 2,0 m до 12,5 m, у коме ниво воде варира до 1,2 m. Дужина обале је око 28 km. Снабдева се водом, процеђивањем кроз насип код села Затоња, као и из бројних извора. Вода се одводи помоћу црпног агрегата који се налази на крају језера. Сребрно језеро је вештачко језеро површине 4 km². Просечна дубина је 8,0 m и налази се на надморској

висини од 65мнв. Десна обала у почетном делу има песковито дно са дубином од 1,5 m до 4,0 m. Око 1,5 km низводно простире се прва брежина, обрасла врбом. У овом делу је вода доста плитка и не прелази дубину од 3,5 m. Изнад села Кисилјева почиње бивша камена регулација. Ту се улива и Киселјевачки поток који доноси знатне количине муља у језеро. Дубина воде уз село Киселјево креће се од 3, 3 m до 9,0 m, а овај сектор до формирања језера је био под директним ударом дунавске мреже. Низводно од Кисилјева налази се сектор под брежином са много потопљених клада дубине до 6,0 m. Лева обала језера је много плића, јер се налази под полојом и засипана је песком. Након формирања језера, песак је замењен муљем и данас, сем на неколико тачака где дубина воде прелази 4,0 m до 5,0 m, нема дубоких сектора. Захваљујући пумпама, у језеру је ниво воде стално нижи од нивоа Дунава, тако да је стално обезбеђен доток свеже воде. На свом подземном путу вода се филтрира кроз бројне пешчане дине што омогућава да вода буде беспрекорно чиста и бистра. Вода је бистра због недостатка загађења и природне филтрације воде кроз много пешчаних дина.

Флора и фауна

Терени који се користе за пољопривреду заузимају 74,1% од укупне површине општине. Највише територије налази се под ораницама и баштама. Много мање површине заузимају ливаде и пашњаци, а још мање воћњаци и виногради. Територија Општине може погодовати и развоју шума, али због изразитог пољопривредног карактера не може се рачунати на повећање шумског фонда. Услед негативног утицаја човека и других фактора на шумски фонд он је драстично смањен. Од укупне површине Општине, шума има свега 3 369 ha тј. 9,7 % територије. Већи комплекс шума јавља се око Сребрног језера што овом простору даје туристичку вредност. Највише има лишћара и то багрема. Барска вегетација је заступљена у приобалном делу Пека и Дунава, има рогоза, бамбуса, локвања. Општина Велико Градиште је веома богата разноврсним ловиштима, захваљујући својим потенцијалима формирано је ловачко друштво које располаже са ловиштима на 20 000 ha. На том терену су заступљене равнице и мања узвишења прошараних шума и околних ритских канала, а у изобилју има и много бара. Животињски свет је богат и разноврстан. У ритовима око села Кумане и Тополовник па и даље, поред зечева, фазана, јаребица, дивљих голубова заступљене су и крупније дивљачи, а то су у првом реду срна и дивља свиња. Од звери су заступљени лисица, твор, јазавац, ласица. Велико Градиште је најбогатије станиште пољске јаребице у Србији. Осим дивљачи Општина је богата рибом. У Сребрном језеру живе разноврсне врсте слатководних риба. Најраспрострањеније су беле врсте риба као што су деверика, бодарка, шпицер. Ових риба има око 80% у језеру. Од неплеменитих врста срећу се буцов, греч, бабушка, сунчаница. Овде су такође заступљене и друге врсте као што су штука, смуђ, шаран, сом, толстолобик. Обухват планског подручја представља пољопривредно земљиште.

Заштита животне средине

Макроеколошке карактеристике: Шири простор обухвата плана припада подручју квалитетне животне средине. За ово подручја треба обезбедити решења којима се елиминишу било какви негативни утицаји у будућем развоју, односно увећавају позитивни као компаративна предност у планирању развоја. Читав простор Сребрног језера се мора максимално очувати у погледу заштите животне средине.

Микроеколошка анализа: Обухват планског документа представља неизграђено земљиште, где се врши пољопривредна производња, као и неуређену обалу са неквалитетним коровским растињем и самониклим стаблима лишћара уз обалу Сребрног језера. Не постоје уређене зелене површине. Планским документом је предвиђено формирање уређених зелених површина и формирање уређене обале Сребрног језера. Не постоји зеленило које је могуће искористити у

планирању уређења парковске површине. Међутим без обзира на то, идентификовано је неколико могућих фактора који могу негативно да утичу на подручје:

- активности у окружењу који посредно могу утицати на локацију;
- активности на самој локацији који могу да изазову негативан утицај.

Утицаји у окружењу који могу изазвати негативне утицаје су:

- непланско ширење грађевинског подручја коју не прати неопходна инфраструктура;
- утицај непланске пољопривреде и прекомерних агрохемикалија у окружењу;
- слабо и недоследно одржавање шумских и ливадских екосистема могу проузроковати растање ливада и шумских састојина инвазивним врстама.

Утицаји на самој локацији су:

- утицаји у току изградње објеката и инфраструктуре који су привремени (бука, аерозагађење, генерисање отпада...);
- утицаји након изградње (генерисање отпада, појава санитарних отпадних вода и сл...);
- ризик од акцидента.

Зеленило

Имајући у виду да је симбол Великог Градишта подручје Сребрног језера, где се као посебни комплекс издваја туристичко насеље Бели Багрем у коме доминирају одбрамбени насип, шеталиште дуж језера, различити хотелски комплекси, комерцијални и туристички садржаји, тако је и велика пажња посвећена уређењу слободних зелених површина. У обухвату планског документа, за разлику од туристичког насеља Бели Багрем где постоје уређене зелене површине, не постоје уопште уређене зелене површине.

Заштита природних и непокретних културних добара

Према Решењу Завода за заштиту природе Србије заведеним под 03 број 021-590/2 од 11.03.2025. године, обухват планског документа се не налази у оквиру заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите. На наведеном простору утврђен је еколошки коридор од међународног значаја у Републици Србији – река Дунав са приобалним појасем у природном и блиско-природном стању (Уредба о еколошкој мрежи, „Службени гласник Републике Србије“, бр. 102/10. У обухвату Плана налази се потенцијално подручје посебне заштите (pSPA – proposed Special Protection Area) под називом „Сребрно језеро“.

Према Условима чувања, одржавања и коришћења и мере заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту Регионалног Завода за заштиту споменика културе Смедерево заведеним под бројем 74/2-2025 од 17.03.2025. године, у обухвату Плана нема утврђених непокретних културних добара

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. Предметни план је на основу постојеће документације и достављених услова надлежних институција интегрисао све мере заштите природе како не би дошло до конфликта планиране намене и заштите природе.

ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

Простор обухвата планског документа представља претежно неизграђено земљиште, односно у обухвату планског документа сви објекти који постоје су девастирани. Саобраћајна мрежа је веома оскудна и огледа се у атарским саобраћајницама које су проходне једино за радне пољопривредне машине и за теренска возила. У обухвату планског документа не постоји

изграђена инфраструктура изузев електродистрибутивне мреже у северном делу која је у изузетно лошем стању и слабог капацитета.

Ограничења која су наведена нису од великог значаја обзиром да се спроводи планирање неизграђеног простора и нема затечених објеката и инфраструктуре од значаја коју је потребно задржати.

ПОСТОЈЕЋА МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Саобраћајна инфраструктура

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 и са исте се планира приступ комплексу. 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 постојећих саобраћајница износи око 3,00 - 3,50 метра, док је ширина предметних путних парцела бметара или више.

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 у постојећем стању за двосмерни саобраћај.

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 каналисања 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.

Електроенергетска мрежа и објекти – У северном делу обухвата планског документа постоји изграђена електродистрибутивна 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.

Б - ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗЕМЉИШТА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ

Целокупни обухват планског документа предвиђен је као једна целина, односно као једна грађевинска парцела и једна парцела јавне намене (уређена обала). У оквиру планског документа дефинише се простор који је опредељен за изградњу објеката становања (луксузне виле) ниске спратности - објекти становања мале густине (максимално две надземне етажe), простор на коме је планирана изградња комерцијалних садржаја, односно пословних делатности, спортских садржаја и стамбени простор. У оквиру обухвата планског документа је уз обалу Сребрног језера где је планиран хотел високе категорије са пратећим садржајима и уређена обала (плажа). Просторно гледано објекти становања (луксузне виле) планирани су као доминантна категорија објеката који се граде у северном и источном делу планског документа. Овај простор карактерише објекте који имају максимално две надземне етажe. Простор који је опредељења за комерцијалне садржаје, спортске терене и стамбени простор апартманског типа налази се у централном делу планског документа и представља изградњу једног објекта који ће садржати претходно наведене намене, а у оквиру партерног уређења планиране су пешачке и бициклическе стазе, спортски терени на отвореном, базен и помоћни објекти неопходни за функционисање целине. Западни део планског документа карактерише простор предвиђен за изградњу хотела високе категорије са пратећим садржајима и уређену обалу, односно плажу уз Сребрно језеро.

ПЛАНИРАНА ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА

У оквиру обухвата Плана, анализом простора, истраживањем и проценом развојних праваца, а у складу са планским актима вишег реда дефинисано је грађевинско подручје које је подељено на површине јавне и површине остале намене, такође се дошло до решења саобраћајне мреже, односно јавних и интегрисаних јавних саобраћајница.

Граница грађевинског подручја представља и границу плана, а земљиште у оквиру грађевинског подручја је подељено на:

- површине јавне намене, укупне површине 1,01 хектара;
- површине остале намене, укупне површине 22,33 хектара;

Површине јавне намене у оквиру обухвата планског акта је површина уређене обале и плаже.

ПОПИС ПАРЦЕЛА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

У оквиру планског документа планирана је једна површина јавне намене, а која представља уређену обалу и плажу. Површине јавне намене приказане су у оквиру графичког прилога 5: План парцелације површина јавне намене.

Површина уређене обале и плаже обухвата простор који се простире уз обалу Сребрног језера од северне до јужне границе Плана. Ограничена је воденом површином Сребрног језера са западне стране. На простору обале и плаже могуће је постављање плажног мобилијара (сунцобрани, лежаљке, балдахини и слично). Није могућа изградња и постављање мањих монтажних објеката у оквиру простора уређене обале и плаже.

Општа правила уређења простора

У обухвату планског документа не постоје јавне саобраћајне површине, већ само приступне интегрисане саобраћајнице, а које представљају део јединствене грађевинске.

У случају када се гради објекат са једним станом, приступ се остварује са интерне саобраћајнице у ширини колског прилаза који не сме бити мање ширине од 3,5м, нити веће ширине 6,0м.

У случају када се гради објекат са четири стана, приступ се остварује са интерне саобраћајнице у ширини колског прилаза који не сме бити мање ширине од 2,5м, нити веће ширине 3,5м, по стамбеном улазу

Минимална ширина приступних интерних саобраћајница износи 5,0метара (две саобраћајне траке ширине по 2,5м) са обостраним простором за кретање пешака 2 x 1,5метара.

Уколико се колско-пешачке интерне саобраћајнице завршавају слепо, на крају их обавезно завршити са припадајућом окретницом – кружном или „Т“ раскрсницом.

Колске прилазе формирати са саобраћајнице нижег ранга, преко ојачане конструкције тротоара и упуштених ивичњака како би пешачки саобраћај остао у континуитету. Постојеће приступе грађевинским парцелама који су остварени преко зелених површина у оквиру регулације саобраћајнице се задржавају. У случају угаоних објеката колске прилазе планирати тако што ће се формирати што даље од раскрснице, на најудаљенијем делу парцеле.

Услови приступа парцелама на којима су планирани или реализовани пословни садржаји остварује се паркингу који се налази у подземној етажи, а у складу са условима протипожарне заштите за планирану површину гараже.

Површина уређене обале и плаже - ОП

ознака парцеле	катастарска парцела, односно део или више делова парцеле од којих се састоји планирана парцела јавне намене
ОП1	део катастарске парцеле број 2764/1 К.О. Кисилево

Табела 3: Попис парцела јавне намене

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

У оквиру планског подручја планирана мрежа објеката и површина саобраћајне инфраструктуре планирана је и димензионисана на начин да задовољи у потпуности планиране капацитете, односно намену.

Интегрисане саобраћајнице

У оквиру обухвата планског документа није планирана изградња јавних саобраћајница. Основну окосницу саобраћајне инфраструктуре чиниће такозване интегрисане саобраћајнице, где се постиже пун степен интеграције моторног саобраћаја са немоторизованим саобраћајем (бицикличко кретање и сл.) и са кретањем пешака. Саобраћајнице се изводе у једном нивоу, са хоризонталном сигланизацијом, односно дефинисањем простора за искључиво кретање пешака. Кретање моторног возила у обухвату планског документа је ограничено, обзиром да је у простор могуће приступити само уз одобрен приступ.

Пешачке површине и бицикличке стазе

Обзиром на намену простора и обухват планског документа, као доминантни начин кретања дефинише се пешачко кретање и немоторизовани саобраћај. У оквиру свих саобраћајница „фаворизује“ се пешачко кретање кроз ограничења за моторни саобраћај (временско ограничење кретања, ограничење брзине кретања и сл.). У оквиру саобраћајница обележен је простор за кретање бициклиста у оквиру возне траке моторних возила. Простор око комерцијалних садржаја предвиђа изградњу пешачко-бицикличких стаза у оквиру уређених зелених површина.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Обзиром да је у потпуности неизграђен простор, потребно је извршити планирање комплетне саобраћајне инфраструктуре у складу са новонасталим условима и потребама:

- правилно димензионисати саобраћајнице, начин паркирања, нарочито у зони планираног хотела и комерцијалних садржаја;
- у складу с тим усклађено решење саобраћајне и инфраструктурне мреже и обезбеђење услова за уређење и фазну изградњу у складу са динамиком изградње;
- регулисање саобраћаја тако да се минимизује кретање моторних возила у целокупном обухвату планског документа;

- стварање услова за развој еколошки функционалних и прихватљивијих видова кретања (бициклически, пешачки саобраћај, зоне успореног кретања и сл.);
- повећање безбедности свих учесника у саобраћају кроз изградњу пуних профила саобраћајница (тротоари, пешачке стазе).

Општа правила и услови за саобраћајну мрежу

- Регулација свих улица обухвата коловозну површину и тротоар, у променљивој ширини у зависности од ранга улице. На *графичком прилогу број 4: План саобраћаја, регулације и нивелације* приказана је планирана саобраћајна инфраструктура у обухвату плана, а осовине саобраћајница дефинисане су аналитичким елементима (координате темена и осовина саобраћајница);
- Списак координата аналитичко-геодетских елемената за обележавање за саобраћајнице, приказан је у *графичком прилогу број 4: План саобраћаја, нивелације и регулације*.
- Прилазе објектима становања мале густине извести од бетона или бехатона ширине минимално 3,0 m и радијуса 5,0 m;
- Примењивати унутрашње радијусе кривина од минимално 4,50m тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова;
- Ограде, дрвеће и засаде поред јавних путева подизати тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност одвијања саобраћаја;
- Кроз израду техничке документације саобраћајница дозвољене су мање трансформације попречних профила у оквиру планом предвиђене регулације улица, као и градња додатних инсталација под условом да се не угрози функционисање инфраструктурних система предвиђених овим планом. За све овакве промене неопходно је прибавити сагласност свих надлежних Јавних комуналних предузећа и институција чије се инсталације налазе у профили саобраћајница.

Општа правила и услови за мрежу пешачких и бициклических токова

- Минимална ширина тротоара за кретање пешака је 1,5 m (два пешачка модула).
- Бициклическе трасе се могу водити заједно са моторним саобраћајем, заједно са пешацима и издвојено од другог саобраћаја.
- Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, места за паркирање и друге површине у оквиру улица, тргова, шеталишта, паркова и игралишта по којима се крећу лица са посебним потребама у простору су међусобно повезани и прилагођени за оријентацију и са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12).

Општа правила и услови за паркирање

Минимално стандардно место за управно паркирања путничких возила је 5,00x2,50m. Имајући у виду димензије савремених аутомобила препоручује се да димензија паркинг места износи 5,50 x 2,75m. Минимално место за подужно паркирање аутомобила износи 5,50x2,00m, а препоручује се да дужина паркинг места износи 6,00метара. Код подужног паркирања правац паркирања је такав да простор на страни возача мора бити слободан и без икаквих препрека за излазак из возила у ширини минимално 60 центиметара. Димензије паркинг места код косог паркирања су 5,30x2,50m за аутомобиле. Код управног паркирања, димензија паркинг места за особе са инвалидитетом износи 4,0x5,0 m, односно на ширину паркинг места од 2,50m додаје се простор за инвалидска колица, ширине 1,50m. Код два суседна паркинг места може се дозволити да користе исти простор за инвалидска колица, односно да ширина два суседна места за особе са инвалидитетом износи 6,50m (2,50+1,50+2,50). Простор потребан за манипулацију и кретање возила мора бити у ширини минимално од 5,00m уколико је планирано управно паркирање, односно минимално 3,50 метара уколико је планирано подужно паркирање и једносмерно кретање возила, односно 5,00 метара уколико је планирано подужно паркирање и двосмерно кретање возила. Сва паркинг места морају бити прописно обележена и нумерисана.

Места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка/изласка возила (гаража или отворени паркинг простор), у зависности од угла паркирања и у зависности од

бочних препрека (стубови, зидови, возила), димензионисати према нормативима, и то за управна паркинг (гаражна) места за путничке аутомобиле:

- за гаражни бокс: димензије не мање од 3,00m x 5,05m;
- за гаражна места са једностраном препреком димензије не мање од 2,75m x 5,00m;
- за гаражна места са двостраном препреком димензије не мање од 3,00m x 5,00m;
- за гаражна места без бочних препрека: димензије не мање од 2,50m x 5,00m.

Гаражни бокс је простор за паркирање који је тространо затворен, док са четврте стране постоје врата минималне ширине 2,00 метра и минималне висине 2,20метара, која садрже механизам отварања у оквиру гаражног места. Постављање механизма који се користе за паркирање возила (клацкалице, лифови и сл.) није дозвољено. У оквиру комплекса где се планирају комерцијални садржаји (за чије потребе се користе и теретна и/или доставна возила) планирати и простор за смештај теретних и/или доставних возила. Посебно треба водити рачуна о потребном броју паркинг места за особе са инвалидитетом, која морају бити распоређена у свим садржајима. Обавеза је да се на предметном простору обезбеди минимално 5% паркинг места за особе са инвалидитетом од укупног броја паркинг места. Паркинг места за особе са инвалидитетом урачунавају у укупан број паркинг места.

Објекат хотела неопходно је да садржи бар 3 места за пуњење електричних возила. Сваки објекат који има бар 500 квадрата пословног, културног или угоститељског простора неопходно је да садржи бар 1 место за пуњење електричних возила. Место за пуњење електричних возила се не урачунава у укупан број паркинг места.

***Нормативи за планирање паркирања**

Намена	1 паркинг место на
Стамбени објекат	1 стан
Хотел	4 кревета + 1 п.м. за аутобусе на 50 кревета
Комерцијални садржај/тржни центар	70 m ² БРГП
Угоститељски објекти	6 столица
Спортски објекти	12 гледалаца
Здравствене установе	70 m ²
Административне установе/банке	70 m ²
Поште	150 m ²
Трговина на мало	100 m ²
Образовне и дечије установе	2 запослена

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Површине и објекти комуналне инфраструктуре представљају површине које су планом опредељене за постављање објекат у функцији комуналног опремања (трафостанице, црпне станице и сл.). Површине и објекте комуналне инфраструктуре изводи у складу са техничким условима и нормативима који су прописани за сваку врсту инфраструктуре и у складу са прописима о паралелном вођењу и укрштању водова инфраструктуре.

Све планиране инфраструктурне водове, по правилу, смештати у оквиру коридора планираних саобраћајница. За инфраструктурне водове, изван коридора саобраћајница, утврђују се заштитни појасеви (према врсти инфраструктуре), у којима није дозвољена изградња објеката или вршење других радова који могу угрозити инфраструктурни вод. У оквиру свих саобраћајница, пројектно-техничком документацијом утврдиће се тачан положај хидротехничке, енергетске, гасоводне и електронско-комуникационе инфраструктуре која се полаже у оквиру профила саобраћајница. Положај истих на графичком прилогу приказан је оријентационо.

Услови за укрштање и паралелно вођење инсталација

Приликом подземног постављања инсталација поред и испод пута/улице, потребно је испунити следеће:

- укрштање инсталација са улицом се планира подбушивањем са постављањем исте у прописну заштитну цев;
- минимална дубина инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,0 m;
- при паралелном вођењу, инсталације поставити уз ивицу путне парцеле, без угрожавања попречног профила предметног пута, као и система одвођења атмосферских вода у зони хотелског комплекса, а уколико није могуће испунити овај услов, мора се пројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута;
- код пешачких стаза/тротоара, инсталације се могу поставити у коридору пешачке стазе/тротоара;
- по правилу, приликом постављања стубова далековода поред путева и улица, стубови далековода мора да буду удаљени од ивице путног земљишта (путне парцеле), минимум 10,0 m, а изузетно ова удаљеност се може смањити на 5,0 m. Изузетно, у грађевинском подручју, могуће је да се стуб далековода налази и на ближој удаљености, уз примену адекватних техничких решења;
- укрштање трасе далековода и саобраћајница планирати тако да се не угрожава функционалност пута, уз обезбеђење сигурносне висине од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима, у складу са прописима из предметне области.

Принципи и критеријуми за укрштање инфраструктурних објеката са водотоковима

Код подземних укрштања – укопавања инфраструктурних објеката, објекте водити кроз заштитне цеви, тако да горња ивица заштитних цеви мора бити на минимум 1,5 m испод нивелете дна нерегулисаних, као и на минимум 1,0 m испод нивелете дна регулисаних корита на местима прелаза. У зонама нерегулисаних водотокова, инфраструктурне објекте планирати што је могуће даље од горњих ивица природних протицајних профила, уз доследну примену потребних техничких мера за очување, како инфраструктурних објеката, тако и стабилности корита водотока. Код траса нерегулисаних делова водотока у зони грађевинског подручја – због непознавања и неизучености водног режима и немогућности одређивања резервних појаса и коридора регулисаних водотока, не планирати и не дозволити изградњу никаквих објеката, без претходно обезбеђених хидролошко-хидрауличких подлога и прорачуна, студија, пројеката и свих других за то претходних техничких решења.

ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Правила за изградњу водоводне инфраструктуре:

- у оквиру новопроектваних саобраћајница поставити нове цевоводе, у тротоаре, а евентуално у зелене површине;
- хоризонтално растојање између водоводних цеви и објеката од не сме бити мање од 1,0 m;
- приликом пројектовања, водити рачуна да се не угрожавају постојећи и планирани објекти, планиране намене коришћења земљишта, као и да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктурне системе и објекте;
- минимална дубина укопавања цеви водовода је 0,8 m од врха цеви до коте терена, односно тако да цев буде заштићена од дејства мраза и саобраћајног оптерећења;
- у случају да није могуће обезбедити капацитет водоснабдевања у моменту вршне потрошње, предвидети изградњу резервоара за изравнавање потрошње;
- минимални пречник уличне водоводне цеви треба да буде $\varnothing 100$ mm (због противпожарне заштите објекта);
- водоводну мрежу градити у прстенастој систему, где је то могуће због повољнијег хидрауличног рада система;

- предвидети постављање противпожарних хидраната на прописаном растојању у свему према важећем правилнику о противпожарној заштити. Хидранти треба да буду надземни, видно обележени и постављени тако да увек буду приступачни;
- минимално растојање ближе ивици цеви од темеља објекта је 1,5 m. Минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама износи:
 - међусобно водовод и канализација 0,4 m;
 - до електричних и телефонских каблова 0,5 m;
- потребно је да водоводне цеви буду изнад канализационих, а испод електричних каблова при укрштању. Пролаз водоводних цеви кроз шахтове и друге објекте фекалне канализације није дозвољен;
- избор материјала за изградњу водовода, као и опрема која се уграђује, врши се уз услове и сагласност надлежног предузећа/управљача водоводне инсталације и морају да задовољавају све прописане стандарде и поседује атесте сертификационих кућа које контролишу квалитет истих;
- појас заштите око главних цевовода износи најмање по 2,5 m од спољне ивице цеви. У појасу заштите није дозвољена изградња објеката, ни вршења радњи које могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода;
- забрањена је изградња објеката и сађење засада над разводном мрежом водовода и канализације. Власник непокретности која се налази испод, изнад или поред комуналних објеката (водовод или канализација) не може обављати радове који би ометали пружање комуналних услуга;
- прикључење на јавни водовод врши се искључиво према условима које одреди надлежно комунално предузеће/управљач водоводне инфраструктуре;
- водомер мора бити смештен у посебно изграђени шахт и испуњавати прописане стандарде, техничке нормативе и норме квалитета, на удаљењу од регулационе линије према условима управљача водоводне инфраструктуре;
- забрањено је извођење физичке везе градске водоводне мреже са мрежама другог изворишта (хидрофори, бунари, пумпе итд.);
- приликом градње цевовода и објеката водовода строго се придржавати прописа о безбедности и здрављу на раду;
- уколико је снабдевање водом предвиђено из сопственог бунара, потребно је извршити све хидрогеолошке истражне радње и дефинисати локацију водног објекта за снабдевање водом за пиће (бунар), ради правилног димензионисања и усаглашавања са хидрогеолошким условима водоносне средине.

Правила за изградњу санитарно-фекалне канализације:

- фекална канализација сакупља све отпадне воде од санитарних потрошача и преко спољашње канализационе мреже доводи до система за пречишћавање отпадних вода;
- постројење ће бити одабрано у складу са бројем ЕС и квалитетом воде који је потребан да се испусти у реципијент;
- постројење за пречишћавање отпадних вода планира се као објекат који се делом налази испод коте саобраћајнице и делом изнад коте саобраћајнице;
- у делу насеља где је предвиђено становање мале густине (луксузне виле) предвиђен је вакуумски систем канализације док је остала мрежа предвиђено да буде гравитациона;
- отпадне воде из кухиња и ресторана ће се пре прикључења на фекалну канализацију пречистити на сепаратору масти и уља одговарајућег капацитета;
- минимална дубина укопавања мерена од темена цеви износи 0,8 m;
- хоризонтално растојање између канализационих цеви и објеката од дрвореда и других затечених објеката не сме бити мање од 1,0 m;
- постављање подземних инсталација канализације у зеленим површинама вршити на растојању од минимално 1,0 m од постојећег засада трасу мреже канализације за отпадне воде (санитарно-фекалне канализације) полагаати у уличном фронту, по могућности у зеленом појасу;
- при паралелном вођењу и укрштању инсталација санитарно-фекалне канализације са другим инсталацијама, обезбедити минимална растојања, која су регулисана техничким прописима из предметне области;

- минимално растојање од других инсталација је 1,0 m, изузетак се врши у зонама где није могуће испуњење услова, али тако да се не угрожава стабилност осталих објеката;
- мрежу санитарно-фекалне канализације пројектовати од канализационих цеви одговарајућег профила, не треба усвајати колекторе мањих пречника од \varnothing 250 mm, док за израду кућних прикључака усвојити минимални пречник од \varnothing 150 mm;
- није дозвољено полагање санитарно-фекалне канализације испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објеката износи 1,0 m, али тако да се не угрожава стабилност објеката;
- минимална дубина изнад канализационих цеви износи 1,5 m, мерено од горње ивице цеви (уз испуњење услова прикључења објеката), а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода;
- највећа дубина укопавања зависи од месних геолошких, хидрогеолошких и геомеханичких услова, као и од носивости цеви које се уграђују. Дубина израде канала у отвореном рову обично никад није већа од 6,0 до 7,0 m. Преко те дубине прелази се на тунелску израду. У земљишту где је присутан висок ниво подземне воде, дубина укопавања не треба да буде већа од 4,0 m;
- ако није могуће гравитационо одвођење отпадне воде, предвиђена је изградња пумпних станица шахтног типа;
- на проласку цевовода испод пута, предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин. 1,0 m са сваке стране (приликом укрштања са трасом јавног пута, поштовати услове управљача државног пута);
- на траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахтова на прописаном растојању од 160 - 200 DN;
- за испуштање санитарно-фекалних и технолошких вода у канализацију, прибавити услове и сагласност од надлежног комуналног предузећа, с тим да исте мора да задовоље прописане услове за испуштање у јавну канализацију, а квалитет ефлуента мора испунити граничне прописане вредности, у складу са важећом законском регулативом из предметне области;
- Појединачке прикључке корисника везивати за канализацију преко граничних шахтова, а у њима обавезно извести одговарајућу каскаду.

Правила за изградњу атмосферске канализације:

- димензионисање атмосферске канализације одредити користећи меродавну усвојену вредност интензитета кише са најближе кишомерне станице; по правилу, минимални пречник атмосферске канализације је \varnothing 250 mm;
- атмосферску канализацију градити делимично као зацељену, положену уз уличне саобраћајнице, а делимично као отворену, у зависности од техничко-економске анализе;
- трасе водити или у зеленом појасу дуж саобраћајнице или испод коловоза по осовини коловозне траке;
- атмосферску канализацију поставити изнад нивоа подземних вода, уз обавезно заптивање спојева;
- условно чисте атмосферске воде, чији квалитет припада одговарајућој класи вода коју прописује надлежни орган за послове водопривреде, могу се без пречишћавања, путем уређених испуста, одвести у атмосферску канализацију, према условима надлежног предузећа, путни канал или у водоток, уз сагласност управљача;
- за атмосферске воде са запрљаних/зауљених површина (паркинг, саобраћајнице, манипулативни простор и сл.), планирати одговарајући контролисани прихват и третман на објекту за примарно пречишћавање, пре испуштања у атмосферску канализацију или водоток уз сагласност управљача, а чишћење објеката за третман запрљаних/зауљених атмосферских вода, као и манипулацију са издвојеним уљима и седиментом вршити на начин да се у потпуности обезбеди заштита површинских и подземних вода од загађивања, у складу са важећом законском регулативом из предметне области;
- све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима.

- Приликом усвајања решења објеката за евакуацију, односно третман отпадних вода, неопходно је придржавати се следећих прописа:
 - Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у води и роковима за њихово достизање („Службени гласник Републике Србије“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);
 - Уредба о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник Републике Србије“, бр. 28/14);
 - Уредба о класификацији вода („Службени гласник СРС“, бр. 5/68);
 - Уредба о категоризацији водотока („Службени гласник СРС“, бр. 5/68);
 - Правилник о параметрима еколошког и хемијског статуса површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Службени гласник Републике Србије“, бр. 74/11);
 - Правилник о референтним условима за типове површинских вода („Службени гласник Републике Србије“, бр. 67/11);
 - Правилник о начину и условима за мерење количина и испитивања отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима („Службени гласник Републике Србије“, бр. 18/24);
 - Правилник о опасним материјама у водама („Службени СРС“, бр. 31/82).
 - Правилник о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија постројења и објеката за запаљиве и гориве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих и горивих течности („Службени гласник Републике Србије“, бр. 114/17 и 85/21).

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Правила за изградњу електроенергетске инфраструктуре

Целокупну електроенергетску мрежу и објекте градити у складу са законима, важећим техничким прописима, препорукама, нормама и условима надлежних предузећа.

Трафостанице

Трафостанице морају имати најмање два одељења и то:

- одељење за смештај трансформатора
- одељење за смештај развода ниског и високог напона

Свако одељење мора имати независан приступ споља. Простор трафостанице мора имати приступ минималне ширине 3,0 m, за носивост 5t. Око трафостаница мора постојати слободан простор 1,0m. Заштиту од недозвољеног електромагнетног зрачења извести према важећим техничким прописима и нормативима. Кроз просторије трафостанице не смеју пролазити инсталације водовода, канализације, грејања и хлађења. У зависности од динамике изградње планираних садржаја у зонама изградње, биће реализована и електроенергетска инфраструктура. Предвиђена је изградња трафостаница 10/0,4 kV. Изградња трафостаница планирана је у оквиру објеката или у виду слободностојећих објеката (МБТС).

Правила за изградњу трансформаторских станица (ТС) 10(20)/0,4 kV:

- дистрибутивне трансформаторске станице градити на локацијама на осталим површинама као монтажано-бетонске и стубне за 10(20)/0,4 kV напонски пренос (изузетно се могу пројектовати и у оквиру објекта), у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног предузећа;
- минимална удаљеност ТС од осталих објеката мора бити 3,0 m;
- монтажано-бетонске ТС, градиће се као слободностојећи објекти. Могуће је изградити једноструке или двоструке;
- за изградњу оваквих објеката потребно је обезбедити слободан простор минималних димензија 5,8 m x 6,3 m за изградњу једноструке монтажано-бетонске ТС и слободан простор минималних димензија 7,1 m x 6,3 m за изградњу двоструке монтажано-бетонске ТС;
- за постављање носећег портала (порталног стуба) стубне трансформаторске станице, мора се обезбедити слободан простор димензија 4,2 m x 2,75m за изградњу темеља портала и

постављање заштитног уземљења. Ове ТС могу бити прикључиване и на подземне средњенапонске водове;

- поред објеката ових ТС обавезно предвидети слободан простор за изградњу слободностојећег ормана мерног места за регистровање утрошене електричне енергије јавног осветљења

Трафостанице се могу градити на свим локацијама у обухвату плана, према потребама, а у складу са условима надлежног имаоца јавних овлашћења. Нове трафостанице се могу градити и у оквиру објеката. Свим трафостаницама потребно је обезбедити одговарајући колски прилаз за типска возила за одржавање, ремонт и хаварије. Прецизна локација, као и број и снага трафостаница биће одређени бројем будућих потрошача као и њиховом потребом за снагом, а у складу са просторним развојем насеља. Свуда где постоји могућност тежити да се урадити напајање са две стране, јер се тиме повећава сигурност напајања потрошача, и скраћује време безнапонског стања код потрошача, што је веома битно у време великог броја гостију у време летње сезоне. Ваздушне водове потребно је превести у кабловске-подземне, јер се на тај начин ослобађа простор и омогућава уређење свих локалитета у грађевинским целинама у обухвату плана. Превођење надземне у подземну мрежу у обухвату планског документа је обавеза инвеститора, а у складу са пројектним задатком и условима надлежног предузећа за управљање електроенергетским објектима и водовима.

Подземни водови

Сви водови планирани су као средњенапонски и нисконапонски водови који се полажу у профилима постојећих и планираних саобраћајница испод тротоара, а изузетно у коловозу - код уско профилних саобраћајница. Ширина рова зависи од броја каблова. Каблови се изузетно могу полагати испод зелених површина ако је то неопходно. Енергетске каблове полагати на растојању од 1,5 m до 2,0 m од високог зеленила. Електроенергетску мрежу полагати најмање 0,5 m од темеља објекта и 0,5 m од коловоза.

Правила за изградњу подземне електроенергетске мреже:

- дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8 - 1,0 m;
- при паралелном вођењу енергетских каблова до 10 kV и електронских комуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,5 m, односно 1,0 m за каблове напона преко 10 kV;
- при укрштању енергетских и електронских комуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°;
- није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад електронских комуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5 m;
- паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5 m;
- није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;
- при укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5 m;
- заштитни појас за подземне електроенергетске водове (каблове) износи, од ивице армирано-бетонског канала за напонски ниво 1 kV до 35 kV, укључујући и 35 kV, 1,0 m;
- при укрштању са саобраћајницом угао укрштања треба да буде што ближе 90° и не мање од 30°; дубина полагања планираних каблова је 0,8 m у односу на постојеће и планиране нивелационе елементе терена испод кога се полажу. Препоручује се следећи распоред упозоравајућих трака:
- при полагању кабла на регулисаним површинама поставља се једна упозоравајућа трака на 0,4 m изнад кабла;
- при полагању кабла на нерегулисаним површинама постављају се две упозоравајуће траке, од којих је прва на 0,3 m, а друга на око 0,5 m изнад кабла.

Након полагања каблова трасе истих видно обележити. Услове за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу затражити од надлежног оператора дистрибутивног система. Грађевинске радове у непосредној близини електроенергетских водова и објеката изводити ручно, без употребе механизације, и уз предузимање свих потребних мера заштите. Најкасније осам дана пре почетка извођења било каквих радова у близини електроенергетских објеката инвеститор је

у обавези да се у писаној форми обрати Електродистрибуцију Пожаревац, у коме ће навести датум и време почетка радова, одговорно лице за извођење радова и контакт телефон.

Обавезује се инвеститор да уколико приликом извођења радова наиђе на подземне електроенергетске објекте, одмах обавести Електродистрибуцију Пожаревац. Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију као и трошкове градње, у складу са чланом 217 Закона о енергетици, сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање. Сви планирани подзмени каблови се полажу у профилима саобраћајних површина. На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблови се полажу кроз кабловску канализацију (заштитну цев).

Међусобно приближавање и укрштање енергетских каблова

На месту укрштања енергетских каблова вертикално растојање мора бити веће од 0,2 m при чему се каблови нижих напона полажу изнад каблова виших напона.

При паралелном вођењу више енергетских каблова хоризонтално растојање мора бити веће од 0,07 m. У истом рову каблови 1 kV и каблови виших напона, међусобно морају бити одвојени низом опека или другим изолационим материјалом.

Приближавање и укрштање енергетских и телекомуникационих каблова

Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање 0,5 m за каблове 1 kV и 10 kV (ЈУС Н. Ц0. 101).

Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5 m. Угао укрштања треба да буде најмање 30°, по могућству што ближе 90°.

Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла.

Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m .

Размаци и укрштања према наведеним тачкама се не односе на оптичке каблове, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m.

Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мањем од 0,2 m.

Приближавање и укрштање енергетских каблова са цевима водовода и канализације

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова изнад или испод водоводних и канализационих цеви.

Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне и канализационе цеви треба да износи најмање 0,5 m.

При укрштању, енергетски кабл може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цеви на растојању од најмање 0,3 m.

Уколико не могу да се постигну размаци према горњим тачкама на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев.

На местима паралелног вођења или укрштања енергетског кабла са водоводном или канализационом цеву, ров се копа ручно (без употребе механизације).

Приближавање и укрштање енергетских каблова са гасоводом

Није дозвољено паралелно полагање енергетских каблова изнад или испод цеви гасовода.

Размак између енергетског кабла и гасовода при укрштању и паралелном вођењу треба да буде најмање 0,8 m. Размаци могу да се смање до 0,3 m ако се кабл положи у заштитну цев дужине најмање 2,0 m са обе стране места укрштања или целом дужином паралелног вођења. На местима укрштања цеви гасовода се полажу испод енергетског кабла.

Приближавање енергетских каблова дрворедима

Није дозвољено засађивање растиња изнад подземних водова. Енергетске кабловске водове треба по правилу положити тако да су од осе дрвореда удаљени најмање 2,0 m. Изнад подземних водова планирати травњаке или тротоаре поплочане помичним бетонским плочама.

Расвета

Услови за изградњу осветљења:

- Светилке расвете, стубови и канделабери , постављају се у оквиру саобраћајнице на 20 cm од ивичњака тротоара, а није дозвољено њихово постављање изнад других подземних инсталација и средином тротоара;

- светиљке за осветљење саобраћајница се могу поставити на стубове расвете и декоративне канделабре поред саобраћајница и пешачких стаза;
- користити расветна тела која су енергетски ефикасна, док извори напајања расветних тела могу бити и из области обновљивих извора енергије;
- посебну пажњу посветити осветљавању будућих кружних саобраћајница, постављањем централног стуба са радијалним осветљењем.

ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Правила за изградњу електронске комуникационе инфраструктуре

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика телекомуникационих (у даљем тексту: ТК) објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова, и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима. Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности и оптичких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова изводити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи,...). У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката и каблова, или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида ТК саобраћаја). Уколико планирана изградња условљава измештање постојећих ТК објеката/каблова, неопходно је урадити Техничко решење (Пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова) у сарадњи са надлежном службом Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд. Такво техничко решење мора бити саставни део пројекта (техничке документације) за изградњу/реконструкцију објекта. Извод из пројекта који садржи поменуто Техничко решење са графичким прилогом и предмером и предрачуном материјала и радова, са издатим Техничким условима треба доставити обрађивачу услова, ради добијања сагласности. Уколико се за предметне радове не ради пројекат, то не ослобађа инвеститора обавезе да изради Техничко решење/Пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова и да на њега тражи сагласност Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд. Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих ТК објеката и каблова, изводе се о трошку инвеститора објекта/радова. Обавеза инвеститора је и да регулише имовинско правне односе и прибави потребне сагласности за будуће трасе ТК каблова, пре почетка радова на њиховом измештању. Уколико се за предметне радове не ради пројекат, а изградња условљава измештање постојећих ТК објеката у обиму који излази из обухвата постојећих грађевинских и употребних дозвола за ТК објекте, инвеститор је обавезан да уради пројекат измештања ТК објеката са свим потребним сагласностима и условима за добијање употребне дозволе. Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови. Приликом избора извођача радова на измештању постојећих ТК објеката и каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд. Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације достави и копију издатих услова (текст и графички прилог) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК објеката и каблова угрожених изградњом, на које је Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд дало своју сагласност. За непоступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност. Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 10 дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова, који се изводе пре грађевинских радова на изградњи предметног објекта, у писаној форми обрати Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, надлежној

извршној јединици у чијој је надлежности одржавање ТК објеката и каблова у зони планиране изградње, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа и одговорног извођача радова. Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд. По завршетку радова инвеститор/извођач радова је у обавези да у писаној форми обавести Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд да су радови на изградњи објекта завршени. А у случају када је инвеститор урадио пројекат измештања ТК објеката, инвеститор је обавезан да Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд достави сву потребну документацију за добијање употребне дозволе. По завршетку радова на измештању ТК објеката/каблова потребно је извршити контролу квалитета изведених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави техничку документацију изведеног стања, геодетски снимак и потврду Републичког геодетског завода о извршеном геодетском снимању водова, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије. Инвеститор је у обавези да по завршетку радова на измештању ТК објеката/каблова изврши пренос основних средстава за новоизграђени део у корист Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, како би у складу са законом могло да се спроводи њихово редовно одржавање. Инвеститори су у обавези да се накнадно, посебним захтевом, обрате за издавање услова за изградњу и прикључење објеката на мрежу Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд. Сви инвеститори су дужни да се придржавају Закона о електронским комуникацијама („Службени гласник Републике Србије“, бр. 44/10, 60/13 - одлука УС, 62/14, 95/18 – др. закон и 35/23– др. закон), као и Упутства о реализацији техничких и других захтева при изградњи електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава у стамбеним и пословним објектима Републичке агенције за електронске комуникације (РАТЕЛ) од 25. јануара 2013. године, и омогуће равноправне услове за пословање свих телекомуникационих оператора.

У складу са горе поменутиим, инвеститори су у обавези да електронске комуникационе мреже и припадајућа средства пројектују, граде или постављају, користе и одржавају:

- у складу са прописаним техничким и другим захтевима;
- у складу са законом којим се уређује просторно планирање и изградња, прописима којима се уређује област заштите животне средине, као и област заштите културних добара;
- тако да се не изазивају сметње у раду других електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме.

Приликом изградње објеката, по члану 43. Закона о електронским комуникацијама („Службени гласник Републике Србије“, бр. 44/10, 60/13 - одлука УС, 62/14, 95/18 – др. закон и 35/23– др. закон), инвеститори су у обавези да изграде пратећу инфраструктуру потребну за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме до просторија корисника, у складу са прописаним техничким и другим захтевима. Сви планирани каблови се полажу у профилима саобраћајних површина према регулационим елементима датим на графичком прилогу. Мрежу градити у кабловској канализацији или директним полагањем у земљу. На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблови се полажу кроз кабловску канализацију (заштитну цев). При укрштању са саобраћајницом треба тежити да угао укрштања буде 90° али не мањи од 30° . Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање 0,5 m за каблове 1 kV и 10 kV. Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5 m. Угао укрштања треба да буде најмање 30° , по могућности што ближе 90° . Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла. Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m.

Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мање од 0,2 m. Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80 m. Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и водоводних

цеви на међусобном размаку од најмање 0,6 m. Укрштање телекомуникационог кабла и водоводне цеви врши се на размаку од најмање 0,5m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30°.

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и фекалне канализације на међусобном размаку од најмање 0,5 m. Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода фекалне канализације врши се на размаку од најмање 0,5 m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30°. Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и гасовода на међусобном размаку од најмање 0,4 m. Од регулационе линије зграда телекомуникациони кабл се води паралелно на растојању од најмање 0,5 m.

Ред.бр.	Врста подземног или надземног вода	Паралелно вођење или приближавање (m)	Укрштање (m)
1.	Водоводне цеви	0,6	0,5
2.	Цевоводи одводне канализације	0,5	0,5
3.	Цеви гасовода	0,4	0,4
4.	Енергетски каблови: - до 10 kV - преко 10 kV	0,5 1,0	0,5 0,5
5.	Од регулационе линије зграда у насељу	0,5	0,5
6.	Од блокова ТК канализације	0,5	0,2
7.	Од упоришта енергетских водова до 1 kV	0,8	без механичке заштите
8.	Од упоришта енергетских водова до 1 kV	0,3	са механичком заштитом
9.	Код неуземљених дрвених упоришта	0,5	
10.	Код бетонских и челичних уземљених упоришта преко 1 kV са непосредним уземљењем	15,0	
11.	Гасовод – дистрибутивна мрежа	0,5 (0,3) мин	0,5 (0,3) мин

Табела 4: Растојање траса ТК инфраструктуре са трасама других комуналних инсталација

Мобилна телефонија

Изградња нових станица мобилне телефоније ће се одвијати у складу са потребама подручја. Локације нових станица могу бити на објектима и њихов положај ће се одредити у току пројектовања према техничким могућностима.

ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

На планском подручју не постоји изграђена термоенергетска мрежа. Условима надлежног имаоца јавних овлашћења дефинисана је могућност изградње дистрибутивне гасоводне мреже од полиетиленских цеви максималног радног притиска (MOP) 4 bara. Будући гасовод се планира у оквиру профила саобраћајница, у зеленим површинама и тротоарима односно у регулационом профилу планираних саобраћајница, од полиетиленских цеви MOP 4 bara.

При избору трасе планираних гасовода мора се осигурати безбедан и поуздан рад дистрибутивног гасовода, као и заштита људи и имовине, тј. спречити могућност штетних утицаја околине на гасовод и гасовода на околину.

При избору трасе гасовода мора се осигурати:

- да гасовод не угрожава постојеће или планиране објекте, и планирану намену коришћења земљишта;
- рационално коришћење подземног простора и грађевинске површине;
- испуњеност услова у погледу техничких захтева других инфраструктурних објеката у складу са посебним прописима;

- усклађеност са геотехничким захтевима.

Од места прикључења на дистрибутивни гасоводну мрежу до објекта будућих потрошача и мерно регулационих станица или регулационих станица и мерних сетова изградити гасни прикључак тако да сваки власник просторне целине има посебно мерење потрошње гаса.

За дистрибутивне гасоводе поштовати услове који су дати у Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bara („Службени гласник Републике Србије“, бр. 86/15) и Техничким условима за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката.

Начин грађења сваког од објекта ове инфраструктуре се увек дефинише техничким, енергетским, и другим условима надлежног предузећа за ту комуналну инфраструктуру.

Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката

Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви МОР 4bar

Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.

Минимално растојање темеља објеката од гасовода је 1,0 m. При планирању саобраћајница и уређењу терена потребно је поштовати прописане висине надслоја у односу на укопан гасовод у зависности од услова вођења (у зеленој површини, испод коловоза и сл.). Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у зеленој површини је 0,8 m.

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у тротоару (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара) је 1,0 m. Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, водотоковима и пругама, оса гасовода је по правилу под правим углом у односу на осу саобраћајнице. Уколико то није могуће извести дозвољена су одступања до угла од 60°. Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, водотоковима и пругама, минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције, без примене посебне механичке заштите, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, износи 1,35 m. Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, водотоковима и пругама, минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције када се гасовод механички штити полагањем у заштитну цев, износи 1,0 m, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће.

Полагање гасовода дуж саобраћајница се врши без примене посебне механичке заштите ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, с тим да минимална дубина укопавања од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције пута у том случају износи 1,35 m, а све у складу са условима управљача пута.

Приликом укрштања гасовода са железничком пругом минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње ивице прага железничке пруге износи 1,5 m.

Приликом укрштања гасовода са регулисаним водотоковима минимална висина надслоја горње ивице гасовода до дна регулисаних корита водотокова износи 1,0 m, односно, приликом укрштања гасовода са нерегулисаним водотоковима минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до дна нерегулисаних водотокова износи 1,5 m.

При паралелном вођењу гасовода са другим инсталацијама, потребно је поштовати Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar, минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода $MOP \leq 4 \text{ bar}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,20	0,40
Од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

Табела 5: Растојања термоенергетских инсталација са другим објектима и инсталацијама

Није дозвољено паралелно вођење подземних водова изнад и испод гасовода.

Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода.

Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико се мора поставити испод, неопходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.

Називни напон	Минимално растојање	
	при укрштању (m)	при паралелном вођењу (m)
$1 \text{ kV} \geq U$	1	1
$1 \text{ kV} < U \leq 20 \text{ kV}$	2	2
$20 \text{ kV} < U \leq 35 \text{ kV}$	5	10
$35 \text{ kV} < U$	10	15

Табела 6: Минимална хоризонтална растојања подземних гасовода од надземне електро мреже и стубова далековода

Минимално хоризонтално растојање се рачуна од темеља стуба далековода.

Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова

У појасу ширине 3,0 m са сваке стране, рачунајући од осе дистрибутивног гасовода МОР 4 bara, на местима укрштања и паралелног вођења, извођење свих земљаних радова вршити ручним ископом. На растојању 1,0 m до 3,0 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода могућ је машински ископ у случају кад се пробним ископима („шлицовањем“) недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП „Србијагас“ на терену.

Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви, оштећена изолациона трака се мора заменити новом. Замену обавезно изводе радници ЈП „Србијагас“ о трошку инвеститора, а по достављању благовременог обавештења.

Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се мора хитно обавестити ЈП „Србијагас“ ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.

У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити

приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса. Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода. Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода. У зони 5 m лево и десно од осе гасовода, не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терсна која је постојала пре извођења радова. Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаје који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне samozапалењу. Инвеститор је у обавези да у складу са Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника („Службени гласник Републике Србије“, бр. 4/09), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП „Србијасгас“ у писаној форми, како би се обезбедило присуство представника ЈП „Србијасгас“ за време трајања радова у близини гасовода.

Обновљиви извори енергије

Обновљиве изворе енергије могуће је користити за грејање и хлађење простора (топлотне пумпе уз коришћење геотермалне енергије или ваздухом хлађењене топлотне пумпе) и грејање санитарне воде (соларни колектори и топлотне пумпе). Соларна енергија се уз соларне колекторе може користити и за производњу електричне енергије, коришћењем фото-напонских панела, који се најчешће постављају на кровове објеката или изнад паркинга. Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/09, 81/09 – исправ., 64/10 - Одлука УС РС, 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, 62/23 и 91/25) соларни колектори који се не прикључују на електродистрибутивну мрежу дефинисани су као објекти за које није потребно прибављати акт надлежног органа за градњу, док су електране које користе обновљиве изворе енергије инсталиране снаге од 10,8kW до 50kW дефинисане као објекти који се граде на основу решења којим се одобрава извођење радова, које издаје орган надлежан за издавање грађевинске дозволе. Системе који користе обновљиве изворе енергије градити у складу са прописима који се односе на ову врсту објеката и инсталација, и препорукама произвођача опреме.

ЗАШТИТНИ ПОЈАСЕВИ ЛИНИЈСКИХ ИНФРАСТРУКТУРНИХ ОБЈЕКТА

Заштитни појас хидротехничке инфраструктуре, има следеће ширине:

- магистрални водовод..... минимално 2,5 m обострано
- магистрални фекални колектор Ø500..... минимално 2,5 m обострано
- колектор атмосферске канализације..... минимално 3,0 m обострано
- у заштитном појасу, по правилу, није дозвољена изградња објеката, евентуална изградња је могућа, уз прибављање услова надлежне институције.

Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са обе стране вода до крајњег фазног проводника, има следеће ширине

- 1) напонски ниво 1kV до 35kV
 - за голе проводнике 10 m, кроз шумско подручје 3 m;
 - за слабо изоловане проводнике 4 m, кроз шумско подручје 3 m;
 - за самоносеће кабловске снопове 1 m;
- 2) у заштитном појасу није, по правилу, дозвољена изградња објеката, евентуална изградња је могућа, уз поштовање одредби важећих прописа из предметне области, уз изразу елабората, прибављања услова и сагласности надлежне институције.

Заштитни појас за подземне електроенергетске водове (каблове) износи, од ивице армирано-бетонског канала:

- напонски ниво 1kV до 35kV..... 1 m
Заштитни појас за трансформаторске станице на отвореном износи:
- напонски ниво 1kV до 35kV..... 10 m
Заштитни појас гасоводне инфраструктуре, има следеће ширине:
- дистрибутивни гасовод 4 bar..... 2 x 1,0 m од осе гасовода

РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНИЦА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

Регулација

Регулациону матрицу чине темена, осовинске тачке и регулационе осовине планираних интегрисаних саобраћајних комуникација, као и њихови регулациони профили. Осовине саобраћајница, простора за стационарни саобраћај, бицикличке стазе и пешачке комуникације у обухвату плана, одређене су пројектованим координатама темених и осовинских тачака. Координатама тачака одређени су и други важни правци који се налазе у обухвату плана и битни су за дефинисање положаја интегрисаних саобраћајница. На графичком прилогу дат је списак координата темена и осовинских тачака. Дефинисани попречни профили у потпуности одговарају карактеру и нормалним условима саобраћаја. На графичком прилогу су и полупречници заобљења у раскрсницама. Правила за дефинисање конкретног положаја регулационе линије:

Нивелација

Генерална нивелација у обухвату плана детаљне регулације, дефинисана је преко падова и успона планираних саобраћајница уз комплетно одређивање нове нивелете улица. На основу нивелационих елемената ободних изграђених саобраћајница и осталих површина у обухвату Плана, детаљна нивелација планираних саобраћајница ће се одредити кроз израду пројеката саобраћајница. У складу са планираном саобраћајном инфраструктуром треба одредити пројектоване коте подова објеката као и вертикални положај комуналне инфраструктуре.

Грађевинске линије

План грађевинских линија, саставни је део прилога регулације. Грађевинске линије су постављене у односу на интегрисане саобраћајнице, односно дефинисам је простор за изградњу објеката (зона изградње), док је ван наведене зоне могуће планирати партерно уређење објеката (попљочање стаза и паркинга) и објекте који се налазе испод коте уређеног терена (базени).

СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ И СТАНДАРДИ ПРИСТУПАЧНОСТИ

За потребе издавања локацијских услова и грађевинске дозволе, неопходно је обезбедити одређени минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, односно обезбедити прикључке на саобраћајну и комуналну, односно техничку инфраструктуру, која је неопходна за несметано функционисање објеката одређене намене.

Минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта подразумева:

- прикључење објеката на саобраћајну инфраструктуру (реализација одговарајуће саобраћајне мреже) и комуналну инфраструктуру (снабдевање водом, одвођење отпадних вода и електроенергетска инфраструктура), према условима надлежних комуналних и других предузећа;
- регулисано одлагање комуналног отпада (довољан број и капацитет контејнера и других посуда, сортирање отпада, приступачност) и уклањање комуналног отпада преко овлашћеног комуналног предузећа;
- основно уређење парцеле према њеној намени, што обухвата нивелацију терена, партерно уређење, уређење зелених површина и одводњавање, као и обезбеђивање потребног броја паркинг места на грађевинској парцели;
- примену техничких, санитарних и противпожарних прописа, као и техничких стандарда приступачности при пројектовању и изградњи објеката.

Изузетно је могуће издавање локацијских услова и грађевинске дозволе и пре водоводне и канализационе мреже, уз обавезу инвеститора да изгради недостајућу инфраструктуру,

односно да закључи уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре у складу са Законом о планирању и изградњи.

Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама

Приликом пројектовања објеката за јавну употребу, саобраћајних и пешачких површина (тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, паркинзи, прилази до објеката и сл.), мора се омогућити несметан приступ, кретање и боравак особама са инвалидитетом, деци и старим особама, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. Гласник РС", бр. 22/15), као и осталим важећим прописима, нормативима и стандардима који регулишу ову област.

Нивелације свих пешачких стаза и пролаза радити у складу са важећим прописима о кретању особа са посебним потребама. Потребно је испоштовати одредбе члана 13. Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом (Сл. гласник РС број 33/06 и 13/16).

Обавезни елементи приступачности су:

- 1) елементи приступачности за савладавање висинских разлика;
- 2) елементи приступачности кретања и боравка у простору – стамбене и стамбено-пословне зграде и објекти за јавно коришћење.

Прилаз до објекта предвиђа се на делу објекта чији је приземни део у нивоу терена или је издигнут до 5 cm у односу на пешачку површину.

Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се:

- 1) рампама за пешаке и кориснике инвалидских колицима, за висинску разлику до 76 cm;
- 2) спољним степеницама, рампама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76 cm.

Савладавање висинских разлика до 76 cm између две пешачке површине и на прилазу до објекта врши се применом рампи тако да:

- 1) нагиб рампе није већи од 5% (1:20), а ако нема услова за рампу нагиба од 5% може износити 8.3% (1:12) за кратка растојања (до 6 m);
- 2) највећа дозвољена укупна дужина рампе у посебном случају износи 15 m;
- 3) рампе дуже од 6 m, а највише до 9 m у случају да су мањег нагиба, раздвајају се одмориштима најмање дужине 150 cm;
- 4) најмања чиста ширина рампе за једносмеран пролаз износи 90 cm, а уколико је двокрака чиста ширина рампе износи мин 150 cm, са подестом од мин. 150 cm;
- 5) рампе су заштићене са спољних страна ивичњацима висине 5 cm, ширине 5–10 cm и опремљене са обе стране двовисинским рукохватима подесног облика за прихватање на висини од 70 cm, односно 90 cm;
- 6) рукохвати треба да буду непрекидни и да се протежу са обе стране рампе најмање 30 cm испред почетка и иза завршетка рампе;
- 7) рукохват треба да буде добро причвршћен за зид (носач), а завршеци рукохвата да буду окренути према зиду, односно према носачу;
- 8) боја шипке треба да буде у контрасту са бојом позадине;
- 9) рукохвати су пречника 4 cm, обликовани на начин да се могу обухватити дланом;
- 10) рукохвати су постављени на две висине, од 70 cm и од 90 cm, продужени у односу на наступну раван рампе за 30 cm, са заобљеним завршетком;
- 11) на огради рампе која се налази у спољном простору, рукохват је изведен од материјала који није осетљив на термичке промене;
- 12) ограду са испуном од стакла потребно је уочљиво обележити;
- 13) површина рампе је чврста, равна и отпорна на клизање;
- 14) површине рампи могу бити у бојама које су у контрасту са подлогом;
- 15) за савладавање већих висинских разлика могу се у посебним случајевима применити двокраке рампе са одмориштем између супротних кракова, обезбеђене оградом, рукохватима или зидовима;
- 16) подести на двокраким рампама морају бити минимум 150 cm са 170 cm како би се обезбедио простор за окретање инвалидских колица;
- 17) изузетно, уколико постоје услови, рампа може савлађавати и висинске разлике веће од 76cm.

Приступачност степеница и степеништа пројектује се и изводи тако да:

- 1) најмања ширина степенишног крака буде 120 cm;
- 2) најмања ширина базишта буде 33 cm, а највећа дозвољена висина степеника буде 15 cm;
- 3) чела степеника у односу на површину базишта буду благо закошена, без избочина и затворена;
- 4) површина чела и руб степеника у контрасту је у односу на базиште;
- 5) између одморишта и степеника на дну и врху степеништа постоји контраст у бојама;
- 6) приступ степеништу, заштитне ограде са рукохватима и површинска обрада базишта испуњавају услове предвиђене за рампе;
- 7) површина пода на удаљености од најмање 50 cm од почетка силазног крака степеништа има различиту тактилну и визуелну обраду у односу на обраду подеста;
- 8) степеник у дну степенишног крака буде увучен у односу на површину којом се крећу пешаци испред споменутог крака;

Тротоари и пешачке стазе треба да буду приступачни, у простору су међусобно повезани и прилагођени за оријентацију, и са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно до 8,3% (1:12).

Највиши попречни нагиб утротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%. Шеталишта у оквиру зелених и рекреативних површина су осветљена, означена и са обезбеђеним местима за одмор са клупама дуж правца кретања.

Клупе треба да имају седишта на висини од 45 cm и рукохвате на висини од 70 cm изнад нивоа шетне стазе у 50% од укупног броја клупа. Поред клупа се обезбеђује простор површине 110 cm са 140 cm за смештај помагала за кретање.

Ради несметаног кретања ширина уличних тротоара и пешачких стаза износи 150 cm, а изузетно 120 cm, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90 cm. Површина шеталишта је чврста, равна и отпорна на клизање. Профили решетки, поклопаца и шахтова треба да буду безбедни за кретање учесника у саобраћају. На трговима или на другим великим пешачким површинама, контрастом боја и материјала обезбеђује се уочљивост главних токова и њихових промена у правцу. У коридору основних пешачких кретања не постављају се стубови, рекламни панои или друге препреке, а постојеће препреке се видно обележавају.

Место пешачког прелаза је означено тако да се јасно разликује од подлоге тротоара. Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару. Пешачке прелазе опремљене светлосним сигналимa потребно је опремити светлосном сигнализацијом са најавом и звучном сигнализацијом.

Пролаз кроз пешачко острво у средини коловоза изводи се без ивичњака, у нивоу коловоза и у ширини пешачког прелаза.

За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза користе се закошени ивичњаци који се изводе у ширини пешачког прелаза и у нивоу коловоза, са максималним нагибом закошеног дела до 8,3%, а ако је технички неизводљиво у изузетним случајевима до 10%.

Површина пролаза кроз пешачко острво изводи се са тактилним пољем безбедности/упозорења, на целој површини пролаза кроз острво.

Закошени део пешачке стазе на месту прелаза на коловоз једнак је ширини пешачког прелаза.

Површина закошеног дела пешачке стазе на месту прелаза на коловоз изведена је са тактилним пољем безбедности/упозорења.

Места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом предвиђају се у близини улаза објеката за јавно коришћење и других објеката, означавају се знаком приступачности.

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Услови и мере заштите животне средине, природе и природних добара

Општи услови заштите животне средине обухватају спровођење норматива који су дефинисани како кроз планове вишег реда, тако и кроз услове за изградњу објеката, заступљеност отворених – слободних простора и зелених површина у обухвату Плана. За потребе израде планског документа прибављено је Решење Завода за заштиту природе Србије

број 021-590/2 од 11.03.2025.године. Услови у погледу заштите простора предвиђени наведеним решењем су имплементирани у плански документ.

Придржавањем утврђених услова из плана у погледу врсте и намене новопланираних објеката, њиховог утврђеног положаја, дефинисаних индекса заузетости простора, односно парцела и утврђених максималних спратности, уз поштовање ограничења, обезбеђују се квалитетнији услови живота, а такође и штити се животна средина. У обухвата планског документа постоји пољопривредно и грађевинско земљиште. Земљиште уз обалу Сребрног језера је неодржавано и садржи инванзивно растиње које је предвиђено за уклањање. Здрава стабла је потребно задржати уколико постоје, а исто ће бити утврђено кроз валоризацију зеленила приликом израде техничке документације.

Општи услови заштите животне средине обезбеђују се придржавањем одредби:

- *Закона о заштити животне средине* („Сл. гласник РС“ бр. 135/04, 36/09, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. закон, 88/10, 43/11 - одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 94/24),
 - *Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину* ("Сл. гласник РС бр. 94/24),
 - *Закона о процени утицаја на животну средину* ("Сл. гласник РС“ бр.94/24),
- као и другим законима, правилницима и прописима везаним за ову област.

У оквиру обухвата планског документа нема заштићених подручја, нити подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, а такође нема ни еколошки значајних подручја еколошке мреже Републике Србије. Простор се налази у обухвату потенцијалног Подручја посебне заштите под називом „Сребрно језеро“ еколошке мреже НАТУРА 2000 у складу са прописима Европске уније - Директивом о птицама и налази се на око 2200метара од еколошки значајног подручја „Делиблатска пешчара“. Такође, река Дунав са пробланим појасом у продоном и блоско-прородном стању је еколошки коридор од међународног значаја еколошке мреже Републике Србије, а који је утврђен Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, број 102/2010). У оквиру планског документа није дозвољено уношење инвазивних биљака за потребе формирања зелених површина, као што су кисело дрво, сибирски или ситнолисни брест, сремза и касна сремза, багрем, јасенолисни јавор, амерички јасен и амерички копривић. Приликом озелењавања, тежиће се ка томе да се користе аутохтоне врсте. Обавеза је праћење стања животне средине и то у погледу квалитета ваздуха, водених токова, земљишта и нивоа бука, а сходно Закону о заштити животне средине („Сл. гласник РС“ бр. 135/04, 36/09, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. закон, 88/10, 43/11 - одлука УС, 14/16, 76/18 и 95/18 – др. закон) и Уредби о граничним вредностима загајућих материја у површинским водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 50/2012). Такође обезбедити заштиту и коришћење вода интегралним управљањем водама, спровођењем мера за очување површинских и подземних вода, њихових резерви, квалитета и количина. Уједно је забрањено испуштање непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент у складу са Законом о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 – др. закон). Уколико дође до акцидентног загађења земљишта, површинских и/или подземних вода, неопходно је да се обуставе радови и да се обавесте надлежне институције и предузећа која су овлашћена за санирање. У случају да се у току извођења радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте, за које се предпоставља да имају својство културног добра, извођач је у обавези да обавести Министарство заштите животне средине, односно да преузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћених лица, а све у складу са Законом о заштити животне средине („Сл. гласник РС“ бр. 94/24). Одлуком о изради Плана, утврђено је да није потребна израда стратешке процене утицаја на животну средину. Објекти чија је изградња планирана немају негативан утицај на животну средину, обзиром да су сви објекти или стамбеног или комерцијалног типа, односно у обухвату Плана нема објеката који би својим карактеристикама негативно утицали на животну средину

(нема индустријских објеката, станица за снабдевање горивом, пољопривредних објеката – фарми и сл.). Сви објекти високоградње који се граде не налазе се на листама за које се може захтевати или за које је обавезна израда стратешке процене утицаја на животну средину, те као такви нису препознати као објекти који имају негативне утицаје на животну средину. Ограђивањем комплекса или његових делова треба омогућити несметано кретање ситних животиња. Препоручује се примена вертикалних елемената са најмањим растојањем од 15cm између њих, као и са слободним простором испод оградe од најмање 20cm висине изнад тла. У циљу заштите простора неопходно је утврдити заштитно зеленило у обухвату плана према пољопривредном земљишту, који ће се формирати од аутохтоних врста које ће обухватати око 60% простора и четинарских врста које ће обухватити око 40% простора да би се омогућила функционалност и током зимском периода. У обухвату плана нема значајног високог растиња, а формирањем комплекса обезбедило би се знатно већа површина зеленог простора и уређеног зеленила. Постојеће стање је такво да се врши неконтролисано испуштање отпадних материја у Сребрно језеро и формирање сметлишта уз обалу Сребрног језера, а такође у пољопривредној производњи врши се употреба пестицида и других супстанци који негативно утичу на водно земљиште и подземне воде. Изградњом туристичког комплекса било би унапређено и стање животне средине у погледу заштите простора, обзиром да би се формирало насеље које би било инфраструктурно опремљено и где би се вршио континуирани мониторинг стања животне средине (контрола квалитета ваздуха и воде), а формирањем зелених површина и дрвореда, односно озелењавањем простора, а планирано је да преко 20% обухвата представља уређено зеленило, допринело би се и додатном квалитету ваздуха. Планирано хортикултурно уређење простора заснива се на формирању слојевите структуре која комбинује високо дрвеће, украсно дрвеће мањег раста, жбунасте врсте и партерне засаде перена и украсних трава. Циљ је формирање зелених површина које доприносе микроклиматским условима простора, естетском квалитету амбијента и очувању природног карактера локалитета. Предност је дата врстама прилагођеним локалним климатским и педолошким условима, са умереним захтевима одржавања. Предвиђене су аутохтоне врсте карактеристичне за подручје Србије, као и адаптиране алохтоне врсте. У складу са Решењем Завода за заштиту природе Србије, избор вегетације усмерен је ка врстама које не представљају ризик по екосистем. Планирано је листопадно дрвеће - аутохтоне врсте (*Quercus* sp., *Acer* sp., *Tilia* sp., *Ulmus* sp., *Fraxinus* sp., *Populus* sp., *Syringa* sp., *Salix* sp., *Carpinus* sp., *Betula* sp., *Fagus* sp., *Prunus* sp.), листопадно дрвеће - алохтоне врсте (*Platanus* sp., *Styphnolobium* sp., *Koelreuteria* sp., *Liriodendron* sp., *Liquidambar* sp., *Parrotia* sp., *Gleditsia* sp., *Catalpa* sp., *Albizia* sp., *Cercis* sp., *Pyrus* sp., *Ginkgo* sp., *Morus* sp., *Aesculus* sp., *Magnolia* sp., *Lagerstroemia* sp.), зимзелено дрвеће (*Pinus* sp., *Picea* sp., *Juniperus* sp., *Cupressus* sp., *Chamaecyparis* sp., × *Cupressocyparis* sp., *Cedrus* sp.), лишћарско жбуње (*Spiraea* sp., *Potentilla* sp., *Cornus* sp., *Cotinus* sp., *Tamarix* sp., *Hibiscus* sp., *Cotoneaster* sp., *Weigela* sp., *Sambucus* sp., *Philadelphus* sp., *Chaenomeles* sp., *Deutzia* sp., *Cytisus* sp., *Kerria* sp., *Hydrangea* sp., *Forsythia* sp., *Physocarpus* sp., *Genista* sp., *Abelia* sp., *Berberis* sp., *Ligustrum* sp., *Syringa* sp., *Corylus* sp.), зимзелено жбуње (*Juniperus* sp., *Taxus* sp., *Buxus* sp., *Mahonia* sp., *Euonymus* sp., *Skimmia* sp., *Pyracantha* sp., *Nandina* sp., *Lavandula* sp., *Rosemarinus* sp., *Lonicera* sp., *Photinia* sp., *Osmanthus* sp., *Viburnum* sp., *Leucothoe* sp., *Aucuba* sp., *Rhododendron* sp., *Camellia* sp., *Nerium* sp., *Pieris* sp., *Пех* sp.), украсне траве (*Miscanthus* sp., *Pennisetum* sp., *Stipa* sp., *Festuca* sp., *Molinia* sp., *Deschampsia* sp., *Cortaderia* sp., *Carex* sp., *Sesleria* sp., *Muhlenbergia* sp., *Ophiopogon* sp., *Наконеchloa* sp.), вишегодишње трајнице (*Salvia* sp., *Perovskia* sp., *Agapanthus* sp., *Verbena* sp., *Vinca* sp., *Alchemilla* sp., *Nepeta* sp., *Ajuga* sp., *Armeria* sp., *Gaura* sp., *Achillea* sp., *Echinacea* sp., *Hebe* sp., *Astilbe* sp., *Heuchera* sp., *Hosta* sp., *Cerastium* sp., *Coreopsis* sp., *Iberis* sp., *Liatris* sp., *Monarda* sp., *Muscari* sp., *Kniphofia* sp., *Aster* sp., *Campanula* sp., *Centranthus* sp., *Bergenia* sp., *Calluna* sp., *Delosperma* sp., *Rudbeckia* sp., *Sedum* sp., *Thymus* sp., *Helichrysum* sp., *Eryngium* sp.),

луковице (*Allium sp.*, *Iris sp.*, *Tulipa sp.*, *Narcissus sp.*, *Nemerocallis sp.*, *Lilium sp.*), пењачице (*Hedera sp.*, *Parthenocissus sp.*, *Clematis sp.*, *Trachelospermum sp.*). Извесне утицаје на чиниоце животне средине могу да имају активности током изградње објеката и садржаја и постављања опреме и уређаја у комплексу, који се пре свега односе на привремено складиштење грађевинског и другог материјала, стварање прашине и буке током изградње, употребу механизације и могуће акциденте од изливања горива и мазива и сл. Ови утицаји су локалног карактера и ограниченог времена трајања. Минимализовање ових утицаја постиже се применом одговарајућих мера у току изградње (дневни период одвијања активности, правилно одлагање грађевинског и другог материјала и опреме, исправност механизације и возила и др.) што је и законска обавеза, обзиром да је неопходно израдити план управљања отпадом од грађења.

Услови за заштиту од пожара, техничко-технолошких несрећа, елементарних и других непогода

У складу са чл. 29. Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др. закони) у Плану су са аспекта заштите од пожара и експлозија нарочито разматрана питања и дефинисана решења на основу степена пожарне угрожености. Напајање водом хидрантске мреже као и система за аутоматско гашење пожара (спринклер). Планом је предвиђено из дистрибутивне мреже, а према правилима за изградњу дистрибутивне водоводне мреже. Објекти чија је изградња планирана у обухвату плана су стамбени објекти, објекат хотелског типа, комерцијални објекти, спортски објекти, ради заштите од пожара сви објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др. закон)
- Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“, бр. 3/2018)
- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице, уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“, бр. 8/1995), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25м од габарита објекта.
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Сл. Гласник РС“, бр. 80/2015, 67/2017 и 103/2018), Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. лист СФРЈ“, бр. 53/1988, 54/1988 – исправка, „Сл. лист СРЈ“, бр. 28/1995) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ“, бр. 11/1996).

У поступку спровођења плана обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искуства, као и:

- Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите („Сл. гласник РС“, бр. 21/92).
- Закон о одбрани („Сл. гласник РС“, бр. 116/07, 88/09, 88/09 – др. закон, 104/09 – др. закон, 10/15 и 36/18).
- Одлука о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова од значаја за одбрану („Сл. гласник РС“, бр. 85/15).

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 те области.

Услови и мере сеизмичке заштите

За обухват Плана, а у циљу сагледавања простора, анализиран је сеизмички хазард по параметру убрзања и по параметру макросеизмичног интензитета за повратни период од 95, 475 и 975 година.

број година	убрзање (g) на територији обухвата ПДР	убрзање (g) на територији Србије
95 година	0,06	0,03 - 0,12
475 година	0,15	0,05 - 0,25
975 година	0,15	0,05 - 0,30

Табела 7: Сеизмички hazard по параметру убрзања

број година	интензитет МСЦ на територији обухвата ПДР	интензитет МСЦ на територији Србије
95 година	VII	од V-VI до VII
475 година	VII - VIII	од VI-VII до VIII
975 година	VIII	од VII до VIII-IX

Табела 8: Сеизмички hazard по параметру макросеизмичког интензитета

Са аспекта сеизмичке заштите планираних грађевинских објеката у обухвату Плана потребно је приликом пројектовања и изградње придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", број 31/1981, 49/1982, 29/1983, 21/1988 и 52/1990).

Услови и мере заштите културних добара

На предметном простору нису убележена непокретна културна добра нити евидентирана добра која уживају заштиту на основу Закона о културним добрима. Условима надлежног завода за заштиту споменика културе – Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево, дефинисано је да у обухвату Плана нема утврђених непокретних културних добара. Обавезно је да уколико се у току извођења радова наиђе на археолошке налазе, радови прекину и да се о налазима обавести надлежни завод за заштиту споменика културе који ће предузети мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен. Пре почетка извођења земљаних радова, неопходно је да надлежни завод буде обавештен. Уколико у обухвату плана дође до налаза добара, обавеза је инвеститора да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра које ужива претходну заштиту, а посебни услови биће регулисани уговорима. Након увида у материјал, стручно лице Завода има права да обустави радове и пропише извођење заштитних археолошких истраживања. Трошкове ископавања, праћења радова и конзервације откривеног материјала сноси инвеститор.

Услови и мере заштите у погледу геотехничке стабилности терена

Према доступним подацима, на предметном подручју не постоје специфичности у погледу геолошких, хидрогеолошких или геомеханичких карактеристика тла, па се у складу са тим не дефинишу посебни инжењерско-геолошки услови изградње на планском нивоу. За потребе изградње планираних садржаја, у фази израде техничке документације анализираће се потреба детаљнијег испитивања терена и израде одговарајућих геотехничких елабората у складу са условима изградње, односно неопходно је извршити испитивање терена и израдити геотехнички елаборат за радове који се односе на простор уз обалу Сребрног језера, за изградњу хотела и за изградњу комерцијално-стамбеног објекта.

Мере енергетске ефикасности

Смањење инсталисаних капацитета система грејања, вентилације и климатизације и повећање енергетске ефикасности ситема грејања.

- (1) за спољашње пројектне температуре ваздуха и максималну температуру ваздуха грејаног простора користити Правилник о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник Републике Србије”, број 61/11);
- (2) захтеване вредности коефицијента пролажења топлоте и топлотне отпорности простора дефинисане су у Правилнику о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник Републике Србије”, број 61/11);

(3) минимални захтеви енергетске ефикасности (енергетског учинка) за стамбене зграде, по методи поређења са најбољим праксама (Правилник о енергетској ефикасности зграда, „Службени гласник Републике Србије”, број 61/11);

(4) сертификати о енергетским својствима зграда;

Елаборат енергетске ефикасности је елаборат који обухвата прорачуне, текст и цртеже, израђен у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник Републике Србије”, број 61/11), и саставни је део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе. Енергетски пасош је документ који приказује енергетска својства зграде и морају га имати све нове зграде, осим зграда које су Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник Републике Србије”, број 69/12, 44/18 – др. закон и 111/22) изузете од обавезе енергетске сертификације. Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

(1) редовна инспекција и одржавање котлова, система грејања и климатизације.

2. Смањење потрошње топлотне енергије обезбеђивањем појединачног мерења потрошње топлотне енергије уз могућу регулацију потрошње топлотне енергије.

- Смањење потрошње електричне енергије за грејање коришћењем:
- опреме за грејање веће енергетске ефикасности (топлотне пумпе);
- енергетски ефикасне опреме за сагоревање биомасе;
- соларних колектора;
- ефикасних термотехничких система са напредним системима регулације.

3. Изградња пасивних и нискоенергетских објеката

Енергетски пасош морају имати сви објекти у обухвату планског документа.

Услови за одвоз и дистрибуцију комуналног отпада

Простор у обухвату Плана није укључен у систем управљања отпадом на територији општине Велико Градиште, обзиром да не постоје изграђени објекти. Формирањем туристичког комплекса, планира се унапређење управљања отпадом, као и примена свих неопходних организационих и техничких мера којима би се минимализовали потенцијални негативни утицаји на квалитет животне средине. Управљање отпадом укључује активности прикупљања, транспорта, сортирања, рециклаже, одлагања, праћења и мониторинга отпада. Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде за сваки стамбени објекат, односно у контејнерима смештеним на погодним локацијама у склопу саобраћајница или у оквиру подземних етажа објекат (објекат хотела и објекат комерцијално-стамбеног садржаја), а у складу са прописима за објекте одређене намене, организовано путем надлежног предузећа које се бави одвожењем отпада и које ће дефинисати динамику прикупљања и одношења отпада, према Закону о управљању отпадом („Сл. гласник РС“ бр. 109/2025) и релевантним подзаконским актима.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

План детаљне регулације садржи правила грађења на основу којих је могуће издавање локацијских услова. Правила грађења се односе на целокупни обухват Плана детаљне регулације. Општа правила грађења дефинисана су и груписана као скуп правила регулације и парцелације за одређену изградњу према намени, а у складу са критеријумима за грађење, урбанистичким параметрима и показатељима који служе њиховом остварењу. Приликом пројектовања објеката поштовати све прописе у области заштите животне средине, заштите од пожара, санитарне и хигијенске заштите.

Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Општа правила парцелације су елементи за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.

Облик и површина грађевинске парцеле

У обухвату планског документа планирано је формирање једне јединствене грађевинске парцеле која представља комплетан обухват земљишта остале намене.

Пројекат препарцелације и парцелације

Од већег броја катастарских парцела формира се једна грађевинска парцела на основу пројекта препарцелације на начин и под условима утврђеним у планском документу. Грађевинској парцели се приступа са јавне саобраћајне површине и остварује се директним путем, а у складу са условима дефинисан у текстуалном делу плана услови за приступ на јавну саобраћајну мрежу.

Услови за заштиту суседних објеката

Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу, и у смислу неуgroжавања услова живљења на суседним парцелама, и парцелама у непосредном окружењу. Грађење нових објеката свих врста и намена планирати на удаљеностима од суседних објеката којима се не угрожава њихова функција, затечени начин и услови коришћења, као ни дневно осветљење просторија путем отвора оријентисаних према објектима где је планирана градња. У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору, планирани објекти, нити њихови најистуренији делови својим положајем не смеју прелазити прописана удаљења рачунајући надземне етажне објекта, односно ваздушни простор.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката на простору плана

Сви објекти који се налазе у обухвату планског документа предвиђени су за уклањање.

Општа правила за изградњу објеката

Објекти свих врста и намена треба да су функционални, статички стабилни, хидро и термички прописно изоловани и опремљени свим савременим инсталацијама у складу са важећим нормативима и прописима за објекте одређене намене.

Приликом пројектовања и изградње објеката испоштовати важеће техничке прописе за грађење објеката одређене намене и обавезно објекте пројектовати у складу са прописима о изградњи на сеизмичком подручју.

Одвођење атмосферских вода са површина крова решити ка дворишту, а уколико постоји кишна канализација све атмосферске воде усмерити на уличну кишну канализацију. Одвођење отпадних вода је могуће и формирањем упојних бунара.

Површинске воде са једног објекта не могу се усмерити према другом објекту, односно објектима и суседним двориштима, као ни ка саобраћајној површини, изузев у случају постојања кишне канализације. Није дозвољено одвођење атмосферских вода у фекалну канализацију.

У случају изградње гараже у сутерену објекта, када је пад рампе за приступ гаражи оријентисан према објекту, одвођење површинских вода решава се дренажом или на други погодан начин. Простор интегрисане саобраћајнице се може користити за складиштење материјала у току изградње објекта уколико не постоји друга могућност складиштења.

Услови за обликовање објеката

Обликовање објеката може бити архитектонско и естетско. Архитектонско обликовање објеката вршити у складу са наменом објекта, локалном традицијом уз употребу и савремених материјала, микроклиматским условима и оријентацијом парцеле. Естетско обликовање репити тако да се кроз избор форме, композиције отвора на фасади, примењених боја и материјала и других архитектонских и декоративних елемената, осмисли објекат који ће са окружењем образовати усаглашену целину.

Завршна етажа објекта

На простору овог Плана дозвољене су све врсте кровова изузев мансардних кровова. Приликом пројектовања равних кровова, предвидети све неопходне техничке мере заштите крова од прокишњавања. Код косих кровова, кровне равни обликовати у складу са пропорцијама објекта. Кровни покривач одабрати у зависности од нагиба кровних равни. Косе кровове пројектовати као сложене вишеводне кровове. У оквиру кровне етаже није могуће планирати кровне баце.

Материјализација фасаде

За грађење објеката користити атестиране грађевинске материјале. Тежити употреби локалних природних материјала. Фасаде могу бити малтерисане, обложене фасадним облогама или решене комбинованом обрадом. Малтерисане фасаде се боје одговарајућим бојама, а тежити ка употреби пастелних боја, без јарких наглашених боја. Од фасадних облога могу се користити: опека, камен, дрво, али и друге савремене фасадне облоге и сл.

Грађевински елементи на фасади

Фасаде се могу решавати као равне површине или са испадима (лође, балкони, еркери и сл). Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице и сл.) могу се наћи и ван задатих грађевинских линија. Грађевински елементи могу прећи преко грађевинске линије максимално 50цм уз испуњење услова да је грађевински елемент мора бити минимално 3метра уздигнут у односу на коту терена. Стубови надстрешница мора се наћи у оквиру задатих грађевинских линија.

Спољне степенице

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако савлађују висину до 1,2m. Степенице којима се савладава висина преко 1,2m препоручује се да се решава унутар објекта као затворено степениште. Изузетно степенице којима се савладава висина преко 1,2m може бити бочно отворено, али уз обавезно наткривање.

Урбанистички показатељи и правила грађења по целинама и наменама у обухвату плана

Објекти чија је изградња планирана у оквиру обухвата планског документа, односно планиране намене, могу бити:

- Хотелски комплекс
- Комерцијални садржаји
- Спортско-рекреативни садржаји
- Становање мале густине - тип 1
- Становање мале густине - тип 2
- Становање мале густине - тип 3
- Становање мале густине - тип 4

Правилима грађења дата је могућност и изградње компатибилних садржаја у оквиру планираних намена.

Висина објекта дефинише се као висина од коте приступне саобраћајнице до највише тачке крова - слеме крова за објекте са косим кровом.

Висина објекта дефинише се као висина од коте приступне саобраћајнице до коте равног крова за објекте са равним кровом. У висину објекта не улазе атике, излази на кров, лифтовска окна, кровне инсталације и слично.

Хотелски комплекс

1) Планирана намена објекта

У оквиру ове намене могућа је изградња хотела са пратећим садржајима.

2) Врста и положај објекта

Главни објекат у оквиру планиране намене је хотел који је планиран као слободностојећи објекат. Објекат се може поставити на грађевинску линију или иза грађевинске линије, тако да преко грађевинске линије може прећи само надстрешница главног улаза. Ван грађевинске линије могу се наћи стазе, паркинзи и други објекти партерног уређења чија висина не прелази 90 центиметара.

3) Дозвољена спратност/висина објекта

Висина објекта не сме прећи 23метра.

Максимална спратност објекта износи пет надземних етажа - П+4.

Кров објекта планирати као раван кров.

Испод коте пода приземља могу се организовати сутеренска и/или подрумска етажа. У складу са конфигурацијом терена и геотехничким условима дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже при чему кота пода приземља може бити највише 1,5м у односу на коту приступне саобраћајнице.

4) Изградња других објеката и међусобна организација објеката

У склопу планиране намене могућа је изградња већег броја објеката у функцији главног објекта (објекти за пресвлачење, базени, плажни барови и сл.).

У оквиру планиране намене могуће је и уређење плаже која би садржала плажни мобилијар, платое, отворене плажне барове и сл.

5) Дозвољена заузетост

Максимална заузетост је 50% (укључује површину само под објектима високоградње).

Под слободним површинама које укључују стазе, платое, отворене базене, зеленило и сл. мин. 50%, од чега 30% представља уређено зеленило и уређена плажа.

6) Услови за ограђивање

Ограђивање хотелског комплекса није могуће.

7) Услови за обезбеђивање приступа и услови за паркирање возила

Приступ објекту је планиран директно са саобраћајнице.

За хотелски комплекс неопходно је обезбедити паркирање у оквиру објекта или у склопу паркинга који се налази уз приступну саобраћајницу.

8) Услови за уређење слободних и зелених површина

У оквиру планиране намене неопходно је да буде засађено минимално 20 стабала уз обавезну израду пројекта партерног уређења са посебним акцентом на хортикултурно уређење.

Слободне површине могу се организовати као зелене површине, уређена плажа, стазе и платои.

Комерцијални садржаји

1) Планирана намена објекта

У оквиру ове намене могућа је изградња:

- комерцијални и пословни садржаји – кафеи, ресторани, посластичарнице, конгресне дворане и сл.
- спортски терени и садржаји у затвореном.
- смештајни капацитети (станови и апартмани)

Као пратећи садржаји који подржавају смештај као основну намену у овину објекта могу се организовати спортско рекреативни садржаји на отвореном, отворени базен, простори за игру деце теретане на отвореном, кула са видиковцем и сл.

2) Врста и положај објекта

Објекат се организује као слободностојећи.

Објекат се може поставити на грађевинску линију или иза грађевинске линије, тако да ниједан део објекта (терасе, еркери итд) не сме прелазити преко грађевинске линије. Ван грађевинске линије могу се наћи стазе, паркинзи и други објекти партерног уређења чија висина не прелази 90 центиметара.

3) Дозвољена висина/спратност објекта

Максимална висина објекта износи максимално 21 метар.

Максимална спратност објекта износи П+3+Пк. Објекат пројектовати степенасто, на начин простор спратности четири и пет надземних етажа може заузимати максимално 1/3 површине основног габарита приземља објекта.

Испод коте пода приземља могу се организовати сутеренска или подрумска етажа. У складу са конфигурацијом терена и геотехничким условима дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже при чему кота пода приземља може бити највише 1,5м у односу на коту приступне саобраћајнице. Простор сутерена или подрума може бити намењен за гаражирање возила и за техничке просторије неопходне за функционисање објекта.

Кула са видиковцем може бити веће висине од 18 метара уз услов да на висини већој од 18 метара нема никаквих пословних садржаја и/или стамбеног простора.

4) Изградња других објеката и међусобна организација објеката

У склопу планиране намене могућа је изградња већег броја објеката у функцији главног објекта.

5) Дозвољена заузетост

Максимална заузетост је 50% (укључује површину само под објектом).

Под слободним површинама које укључују стазе, платое, саобраћајно манипулативне површине и паркинге, терене на отвореном, отворене базене, зеленило и сл. мин. 50% од чега 40% мора бити под зеленилом.

6) Услови за ограђивање

Ограђивање није дозвољено.

7) Услови за обезбеђивање приступа и услови за паркирање возила

Приступ се обезбеђује директно са саобраћајнице. Неопходно је раздвојити колски приступ од пешачког приступа.

Паркирање возила обезбедити у оквиру подземне етаже објекта.

8) Услови за уређење слободних и зелених површина

У оквиру планиране намене неопходно је да буде засађено минимално 30 стабала уз обавезну израду пројекта партерног уређења са посебним акцентом на хортикултурно уређење.

Слободне површине могу се организовати као зелене површине, стазе и платои.

Спортско-рекреативни садржаји

1) Планирана намена објекта

У оквиру планиране намене могуће је организовати пратеће објекте у функцији спорта и рекреације на отвореном. Дозвољена је изградња пратећег објекта (свлачионице, канцеларија, просторије за реквизиите итд), угоститељског објекта и садржаја (дечија игралишта, теретане на отвореном и сл.)

2) Врста и положај објекта

Објекти се организују као слободностојећи. Положај спортских терена одређен је графичким прилозима у оквиру планиране намене.

Објекат високоградње се може поставити на грађевинску линију или иза грађевинске линије, тако да ниједан део објекта (терасе, еркери итд) не сме прелазити преко грађевинске линије. Ван грађевинске линије могу се наћи стазе, паркинзи и други објекти партерног уређења чија висина не прелази 90 центиметара.

3) Дозвољена спратност/висина објекта

Максимална висина објекта износи бметара.

Максимална спратност објекта је једна надземна етажа.

Испод коте пода приземља могу се организовати сутеренска или подрумска етажа. У складу са конфигурацијом терена и геотехничким условима дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже при чему кота пода приземља може бити највише 1,2м у односу на коту приступне саобраћајнице.

4) Изградња других објеката и међусобна организација објеката

У склопу планиране намене могућа је изградња већег броја објеката у функцији планиране намене, односно формирање функционалног комплекса који би садржао више објеката у оквиру планиране намене.

5) Дозвољена заузетост

Максимална заузетост је 75% (укључује све објекте и спортске терене).

Под слободним површинама које укључују стазе, платое, зеленило и сл. мин. 25%.

6) Услови за ограђивање

Ограђивање терена у комплексу могуће је у складу са прописима који регулишу ову област.

7) Услови за обезбеђивање приступа и услови за паркирање возила

Приступ је обезбеђен са саобраћајне површине.

Спортски садржаји на отвореном се садрже седећа места за гледаоце, а коришћење спортских терена је могуће само корисницима/власницима објеката становање мале густине и корисницима који су смештени у објекту хотела или у оквиру намене комерцијалних садржаја и није неопходно планирање паркирања возила у оквиру планиране намене.

Становање мале густине - тип 1

1) Планирана намена објекта

Као претежна намена у оквиру планског документа дефинисано је становање, где је као компатибилна намена, односно намена која подржава становање, могућа и изградња:

- угоститељских објеката без смештаја – кафеи, ресторани, посластичарнице и сл.

Као пратећи садржаји који подржавају смештај као основну намену могу се организовати спортско рекреативни садржаји, отворени базен, спортско рекреативни садржаји на отвореном, простори за игру деце теретане на отвореном и сл.

Могућа је изградња објеката компатибилне намене у проценту 10% у односно на основну намену, односно 1 угоститељски објекат без смештаја (кафеи, ресторани, посластичарнице и сл.) на 10 стамбених објеката.

2) Врста и положај објекта

Објекти се планирају као слободностојећи са максимално 4 стамбене јединице у оквиру објекта.

Објекат се може поставити на грађевинску линију или иза грађевинске линије, тако да терасе или еркери могу прелазити преко грађевинске линије максимално 50цм у оквиру спратне етаже. Ван грађевинске линије могу се наћи стазе, паркинзи и други објекти партерног уређења чија висина не прелази 90 центиметара, као и надстрешнице паркинга

Међусобна удаљеност објеката износи минимално 7,0 метара.

3) Дозвољена висина/спратност објекта

Максимална висина слемена објекта не сме прећи 10метара.

Максимална спратност објекта износи две надземне етаже - П+1.

Висина приземља може бити највише 90цм у односу на коту уређеног терена око објекта.

Изградња подземних етажа стамбених објеката није дозвољена.

4) Изградња других објеката и међусобна организација објеката

У оквиру планиране намене дозвољена је изградња објеката компатибилне намене, дефинисаних у делу планирана намена објеката.

Максимална спратност објеката угоститељских објеката без смештаја – кафеи, ресторани, посластичарнице и сл. износи једна надземна етажа. У оквиру ових објеката могућа је изградња једног подземног нивоа (сутерен или подрум).

Није дозвољена изградња помоћних објеката.

5) Дозвољена заузетост

Максимална заузетост износи 40% (укључује површину само под објектом).

Под слободним површинама које укључују стазе, платое, саобраћајно манипулативне површине и паркинге, зеленило и сл. мора бити мин. 60% од чега 40% мора бити под зеленилом.

6) Услови за ограђивање

Ограђивање је могуће живом зеленом оградом која ће бити укомпонована у целокупно партерно уређење и озелењавање.

Ограђивање према саобраћајници није дозвољено.

Изузетно могућа је изградња зидане ограде, тако да зидани део може бити максималне висине 120цм, а изнад зиданог дела могуће је постављање ограде (метална, дрвена или од савремених материјала) тако да максимална висина може износити 180цм.

7) Услови за обезбеђивање приступа и услови за паркирање возила

Приступ се остварује директно са саобраћајнице.

За све објекте неопходно је обезбедити паркирање уз улаз објекта према условима који су дати у посебном поглављу плана.

8) Услови за уређење слободних и зелених површина

Приликом организације простора неопходно је да буде засађено минимално 4 стабла за сваки изграђени стамбени објекат. Уколико се планира простор у пластичном растеру исти не улази у проценат уређених зелених површина.

Приступ улазу објекта изводи се у поплочању, а могуће је поплочање и бочног и задњег дела дворишта у оквиру задатих параметара.

Становање мале густине - тип 2

1) Планирана намена објекта

Као претежна намена у оквиру планског документа дефинисано је становање, где је као компатибилна намена, односно намена која подржава становање, могућа и изградња:

- угоститељских објеката без смештаја – кафеи, ресторани, посластичарнице и сл.

Као пратећи садржаји који подржавају смештај као основну намену могу се организовати спортско рекреативни садржаји, отворени базени, спортско рекреативни садржаји на отвореном, простори за игру деце теретане на отвореном и сл.

Могућа је изградња објеката компатибилне намене у проценту 10% у односно на основну намену, односно 1 угоститељски објекат без смештаја (кафеи, ресторани, посластичарнице и сл.) на 5 стамбених објеката.

2) Врста и положај објекта

Објекти се планирају као слободностојећи, двојни или објекти у низу где низ може чинити максимално три објекта.

У оквиру објекта може се предвидети максимално једна стамбена јединица.

Објекат се може поставити на грађевинску линију или иза грађевинске линије, тако да терасе или еркери могу прелазити преко грађевинске линије максимално 50цм у оквиру спратне етаже. Ван грађевинске линије могу се наћи стазе, паркинзи и други објекти партерног уређења чија висина не прелази 90 центиметара, као и надстрешнице паркинга

Међусобна удаљеност објеката износи минимално 10,0 метара.

3) Дозвољена висина/спратност објекта

Максимална висина објеката не сме прећи 10метара.

Максимална спратност објекта износи две надземне етаже - П+1.

Висина приземља може бити највише 90цм у односу на коту уређеног терена око објекта.

Изградња подземних етажа стамбених објеката није дозвољена.

4) Изградња других објеката и међусобна организација објеката

У оквиру планиране намене дозвољена је изградња објеката компатибилне намене, дефинисаних у делу планирана намена објеката.

Максимална спратност објеката угоститељских објеката без смештаја – кафеи, ресторани, посластичарнице и сл. износи једна надземна етажа. У оквиру ових објеката могућа је изградња једног подземног нивоа (сутерен или подрум).

У оквиру планиране намене могућа је изградња једног помоћног објекта (вртно сенило, роштиљ и сл.) у функцији једног стамбеног објекта. Површина помоћног објекта може износити максимално $15m^2$. Помоћни објекат може бити зидан са максимално 3 стране, док са једне стране мора бити отворен.

5) Дозвољена заузетост

Максимална заузетост износи 40% (укључује површину само под објектом).

Под слободним површинама које укључују стазе, платое, саобраћајно манипулативне површине и паркинге, зеленило и сл. мора бити мин. 60% од чега 40% мора бити под зеленилом.

6) Услови за ограђивање

Ограђивање је могуће живом зеленом оградом која ће бити укомпонована у целокупно партерно уређење и озелењавање.

Ограђивање према саобраћајници није дозвољено.

Изузетно могућа је изградња зидане ограде, тако да зидани део може бити максималне висине 120цм, а изнад зиданог дела могуће је постављање ограде (метална, дрвена или од савремених материјала) тако да максимална висина може износити 180цм.

7) Услови за обезбеђивање приступа и услови за паркирање возила

Приступ се остварује директно са саобраћајнице.

За све објекте неопходно је обезбедити паркирање уз улаз објекта према условима који су дати у посебном поглављу плана.

8) Услови за уређење слободних и зелених површина

Приликом организације простора неопходно је да буде засађено минимално 5 стабала за сваки изграђени стамбени објекат. Уколико се планира простор у пластичном растеру исти не улази у проценат уређених зелених површина.

Приступ улазу објекта изводи се у поплочању, а могуће је поплочање и бочног и задњег дела дворишта у оквиру задатих параметара.

Становање мале густине - тип 3

1) Планирана намена објекта

Као претежна намена у оквиру планског документа дефинисано је становање, где је као компатибилна намена, односно намена која подржава становање, могућа и изградња:

- угоститељских објеката без смештаја – кафеи, ресторани, посластичарнице и сл.

Као пратећи садржаји који подржавају смештај као основну намену могу се организовати спортско рекреативни садржаји, отворени базени, спортско рекреативни садржаји на отвореном, простори за игру деце теретане на отвореном и сл.

Могућа је изградња објеката компатибилне намене у проценту 10% у односно на основну намену, односно 1 угоститељски објекат без смештаја (кафеи, ресторани, посластичарнице и сл.) на 5 стамбених објеката.

2) Врста и положај објекта

Објекти се планирају као слободностојећи или двојни објекти.

У оквиру објекта може се предвидети максимално једна стамбена јединица.

Објекат се може поставити на грађевинску линију или иза грађевинске линије, тако да терасе или еркери могу прелазити преко грађевинске линије максимално 50цм у оквиру спратне етаже. Ван грађевинске линије могу се наћи стазе, паркинзи и други објекти партерног уређења чија висина не прелази 90 центиметара, као и надстрешнице паркинга

Међусобна удаљеност објеката износи минимално 6,0 метара.

3) Дозвољена висина/спратност објекта

Максимална висина објеката не сме прећи 7 метара.

Максимална спратност објекта износи једна надземна етажа - П+0.

Висина приземља може бити највише 90цм у односу на коту уређеног терена око објекта.

Изградња подземних етажа стамбених објеката није дозвољена.

4) Изградња других објеката и међусобна организација објеката

У оквиру планиране намене дозвољена је изградња објеката компатибилне намене, дефинисаних у делу планирана намена објеката.

Максимална спратност објеката угоститељских објеката без смештаја – кафеи, ресторани, посластичарнице и сл. износи једна надземна етажа. У оквиру ових објеката могућа је изградња једног подземног нивоа (сутерен или подрум).

У оквиру планиране намене могућа је изградња једног помоћног објекта (вртно сенило, роштиљ и сл.) у функцији једног стамбеног објекта. Површина помоћног објекта може износити максимално $10m^2$. Помоћни објекат може бити зидан са максимално 3 стране, док са једне стране мора бити отворен.

5) Дозвољена заузетост

Максимална заузетост износи 35% (укључује површину само под објектом).

Под слободним површинама које укључују стазе, платое, саобраћајно манипулативне површине и паркинге, зеленило и сл. мора бити мин. 65% од чега 40% мора бити под зеленилом.

6) Услови за ограђивање

Ограђивање је могуће живом зеленом оградом која ће бити укомпонована у целокупно партерно уређење. Ограђивање према саобраћајници није дозвољено.

Изузетно могућа је изградња зидане ограде, тако да зидани део може бити максималне висине 120цм, а изнад зиданог дела могуће је постављање ограде (метална, дрвена или од савремених материјала) тако да максимална висина може износити 180цм.

7) Услови за обезбеђивање приступа и услови за паркирање возила

Приступ се остварује директно са саобраћајнице.

За све објекте неопходно је обезбедити паркирање уз улаз објекта према условима који су дати у посебном поглављу плана.

8) Услови за уређење слободних и зелених површина

Приликом организације простора неопходно је да буде засађено минимално 3 стабла за сваки изграђени стамбени објекат. Уколико се планира простор у пластичном растеру исти не улази у проценат уређених зелених површина.

Приступ улазу објекта изводи се у поплочању, а могуће је поплочање и бочног и задњег дела дворишта у оквиру задатих параметара.

Становање мале густине - тип 4

1) Планирана намена објекта

Као претежна намена у оквиру планског документа дефинисано је становање и у оквиру планиране намене становање мале густине - тип 4 није могућа изградња објеката компатибилне намене.

2) Врста и положај објекта

Објекти се планирају као слободностојећи или двојни објекти.

У оквиру објекта може се предвидети максимално једна стамбена јединица.

Објекат се може поставити на грађевинску линију или иза грађевинске линије, тако да терасе или еркери могу прелазити преко грађевинске линије максимално 50цм у оквиру спратне етаже. Ван грађевинске линије могу се наћи стазе, паркинзи и други објекти партерног уређења чија висина не прелази 90 центиметара, као и надстрешнице паркинга

Међусобна удаљеност објеката износи минимално 6,0 метара.

3) Дозвољена висина/спратност објекта

Максимална висина објеката не сме прећи 7 метара.

Максимална спратност објекта износи једна надземна етажа - П+0.

Висина приземља може бити највише 90цм у односу на коту уређеног терена око објекта.

Изградња подземних етажа није дозвољена.

4) Изградња других објеката и међусобна организација објеката

У оквиру планиране намене дозвољена је изградња само стамбених објеката.

5) Дозвољена заузетост

Максимална заузетост износи 35% (укључује површину само под објектом).

Под слободним површинама које укључују стазе, платое, саобраћајно манипулативне површине и паркинге, зеленило и сл. мора бити мин. 65% од чега 40% мора бити под зеленилом.

6) Услови за ограђивање

Ограђивање је могуће живом зеленом оградом која ће бити укомпонована у целокупно партерно уређење и озелењавање

Ограђивање према саобраћајници није дозвољено.

Изузетно могућа је изградња зидане ограде, тако да зидани део може бити максималне висине 120цм, а изнад зиданог дела могуће је постављање ограде (метална, дрвена или од савремених материјала) тако да максимална висина може износити 180цм.

7) Услови за обезбеђивање приступа и услови за паркирање возила

Приступ се остварује директно са саобраћајнице.

За све објекте неопходно је обезбедити паркирање уз улаз објекта према условима који су дати у посебном поглављу плана.

8) Услови за уређење слободних и зелених површина

Приликом организације простора неопходно је да буде засађено минимално 3 стабла за сваки изграђени стамбени објекат. Уколико се планира простор у пластичном растеру исти не улази у проценат уређених зелених површина.

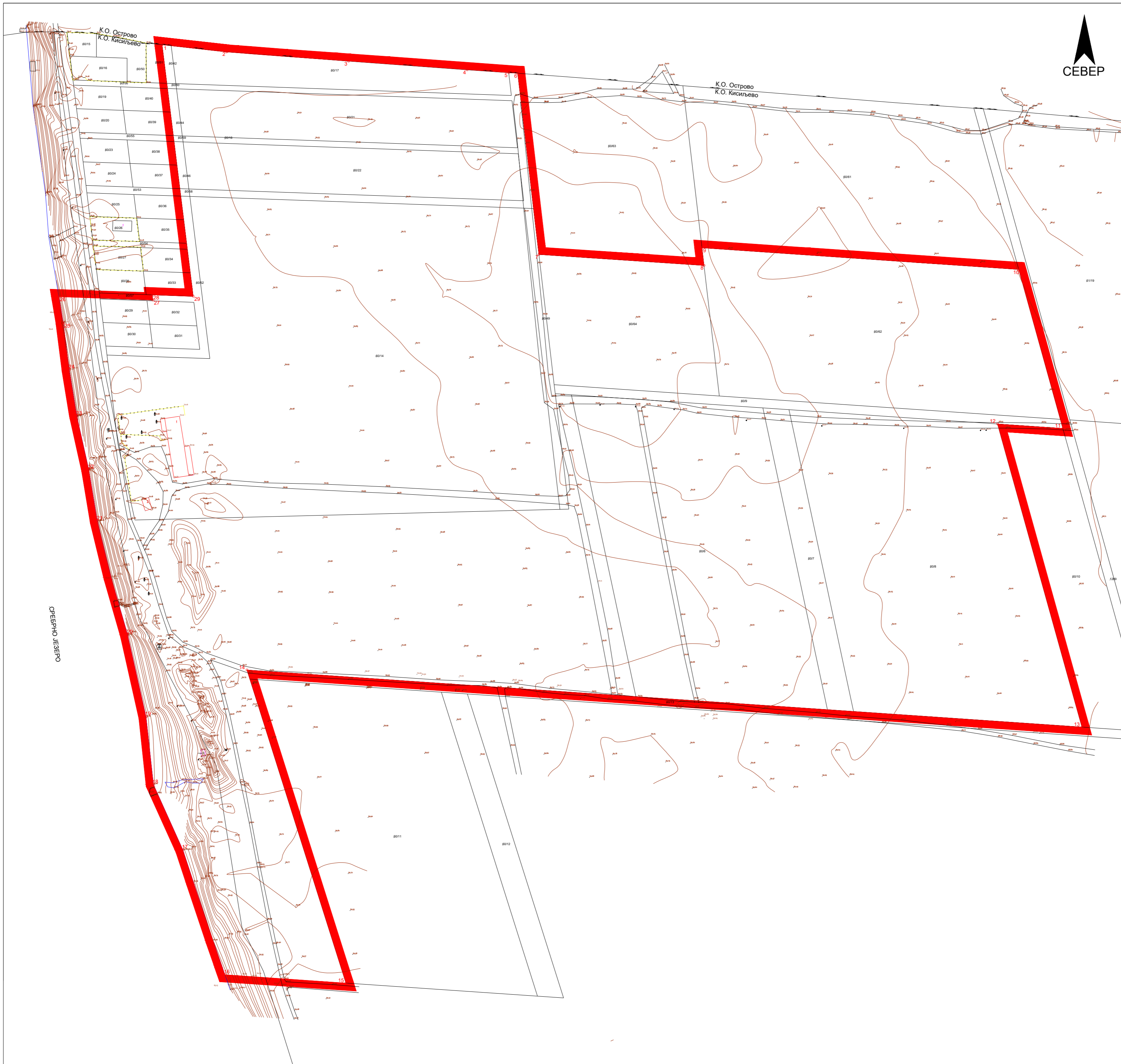
Приступ улазу објекта изводи се у поплочању, а могуће је поплочање и бочног и задњег дела дворишта у оквиру задатих параметара.

3. СМЕРНИЦЕ И ИНСТРУМЕНТИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План детаљне регулације представља основ за:

- Издавање информације о локацији;
- Издавање локацијских услова;
- Израду пројеката препарцелације и парцелације;

У оквиру обухвата планског документа није предвиђена даља разрада планског документа, односно обавеза израде урбанистичког пројекта, већ је предвиђено директно спровођење за целокупни обухват планског документа.



ЛЕГЕНДА:

- граница обухвата
- ⋈ ознака детаљне тачке
- катастарско стање
- ⋈ топографско стање (топографски симболи)
- фактична линија обале-воде

ОЗНАКЕ И КООРДИНАТЕ ДЕТАЉНИХ ТАЧАКА

ознака детаљне тачке	X	Y
1	7532095,16	4956835,09
2	7532138,50	4956830,31
3	7532220,82	4956823,95
4	7532300,60	4956818,17
5	7532328,66	4956816,23
6	7532334,69	4956815,81
7	7532349,00	4956693,72
8	7532460,24	4956686,32
9	7532458,85	4956698,15
10	7532672,21	4956683,58
11	7532701,99	4956576,45
12	7532657,98	4956579,45
13	7532714,79	4956375,10
14	7532152,34	4956413,55
15	7532219,05	4956202,51
16	7532137,49	4956208,13
17	7532109,16	4956292,22
18	7532089,29	4956336,29
19	7532084,35	4956381,92
20	7532071,93	4956437,20
21	7532051,54	4956513,91
22	7532045,80	4956548,56
23	7532037,71	4956584,51
24	7532032,60	4956615,83
25	7532028,59	4956647,55
26	7532025,61	4956665,16
27	7532088,94	4956662,94
28	7532088,52	4956666,46
29	7532116,09	4956665,49

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:

J. Stević

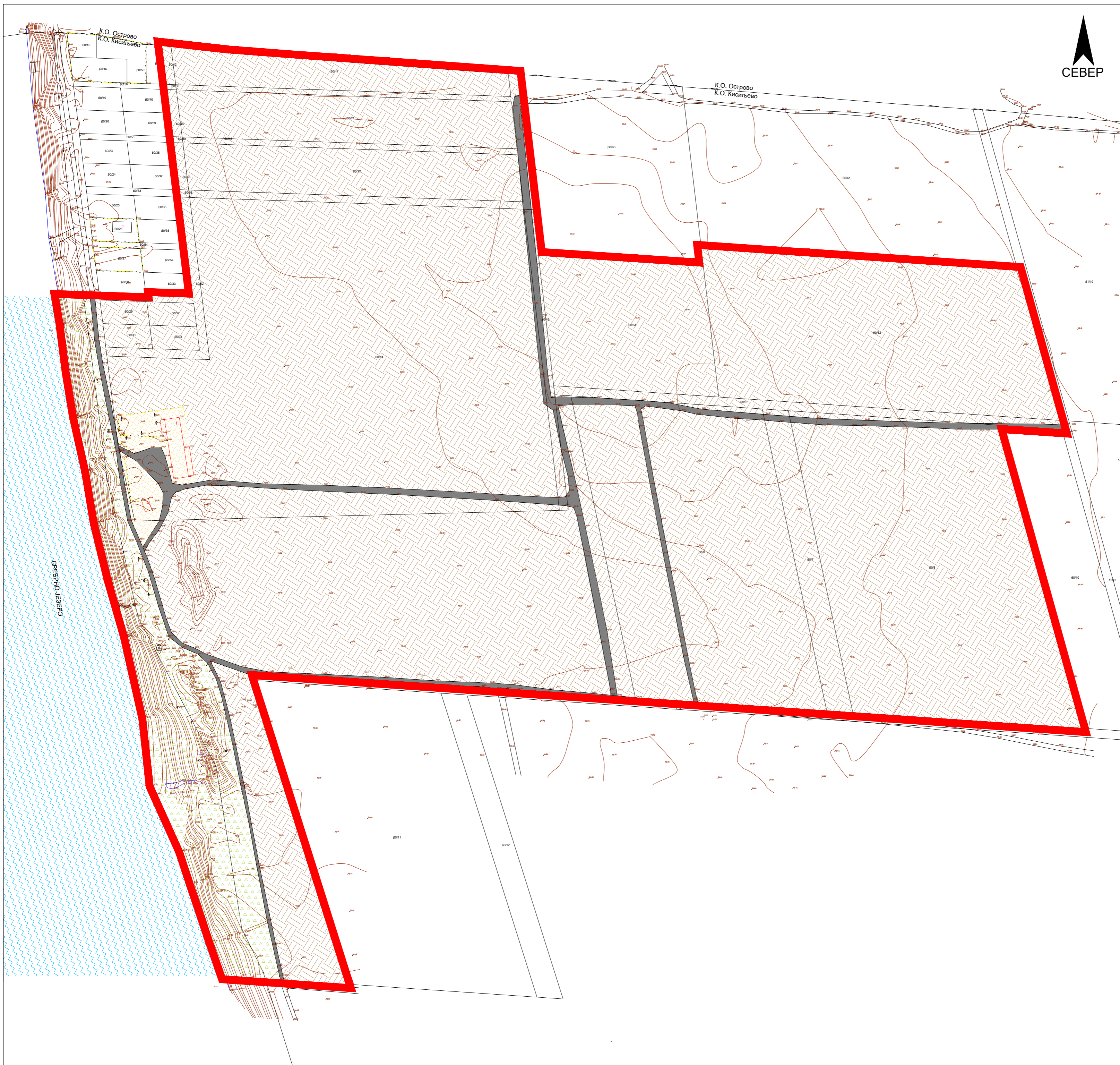
Теодора Стевић, мастр. инж. арх.
лиценцирани урбаниста
Број лиценце: 221 А232 23

НАЗИВ ПЛАНА:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА У
К.О. КИСИЉЕВО


ФАЗА ПЛАНА: Нацрт плана	РАЗМЕРА: 1:2500	ДАТУМ: март 2026.
----------------------------	--------------------	----------------------

НАЗИВ ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА:
Катастарско-топографски план са
границом обухвата плана
лист 1




- ЛЕГЕНДА:**
- ▬ граница обухвата
 - f ознака детаљне тачке
 - катастарско стање
 - V топографско стање (топографски симболи)
 - фактичка линија обале-воде
 - фактички - атарски путеви
 - неуређена обала
 - изграђено земљиште
 - обрадиво пољопривредно земљиште
 - водена површина

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:



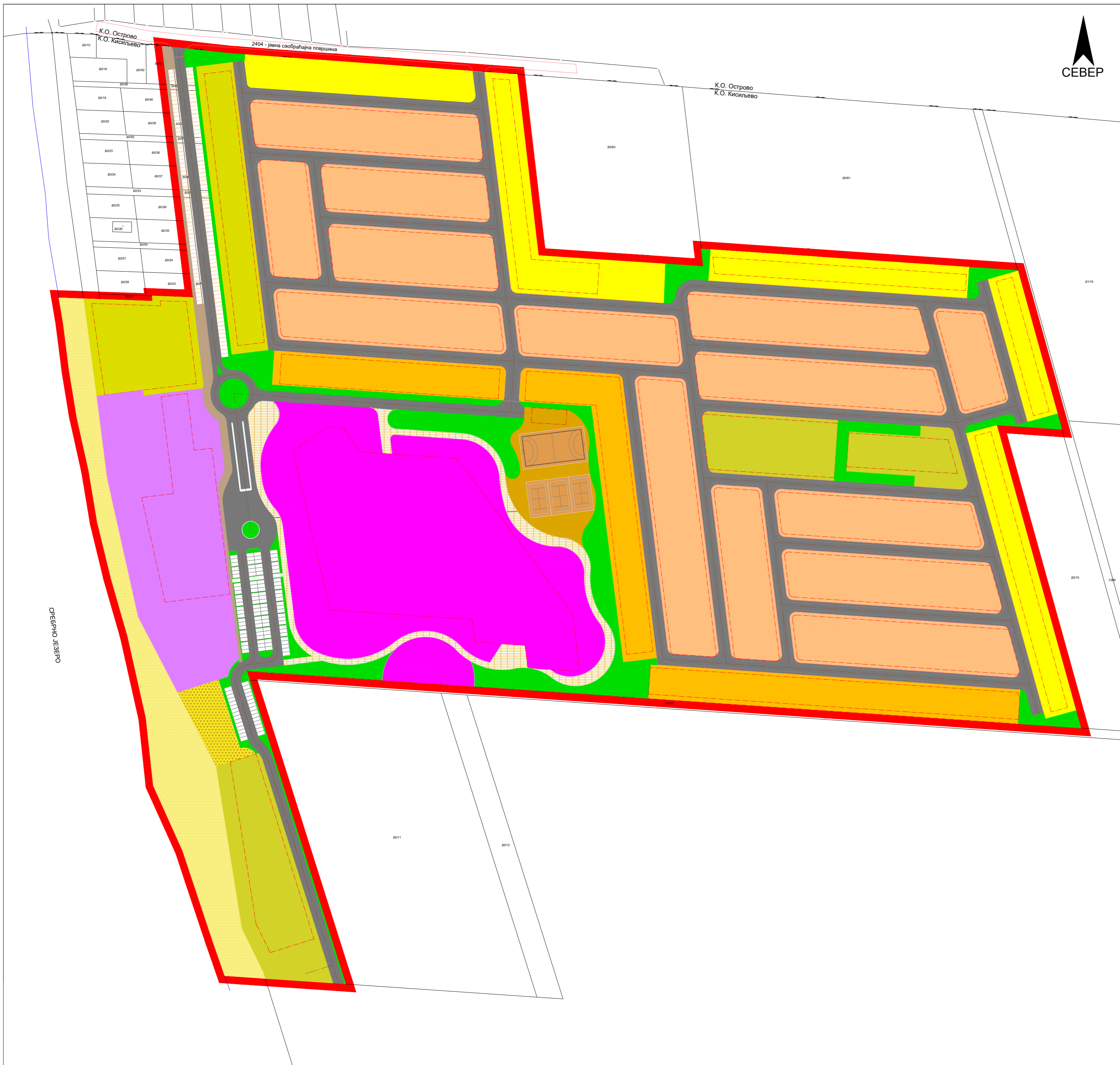
ARHILUX
Studio za projektovanje,
planiranje i dizajn
MB 67022815 PIB 113710552

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:





Теодора Стевић, мастр. инж. арх.
лиценцирани урбаниста
Број лиценце: 221 А232 23

НАЗИВ ПЛАНА: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА У К.О. КИСИЉЕВО	ФАЗА ПЛАНА: Нацрт плана	РАЗМЕРА: 1:2500	ДАТУМ: март 2026.
	НАЗИВ ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА: Постојећа намена површина		




- ЛЕГЕНДА:**
- граница обухвата **земљиште јавне намене**
 - уређена обала **земљиште остале намене**
 - саобраћајне површине - интегрисана саобраћајница
 - пешачко бициклическа стаза
 - поплочане пешачке стазе
 - паркинг простор - наткривени
 - паркинг простор - ненакривени
 - хотелски комплекс
 - комерцијални садржаји
 - спортско-рекреативни садржаји
 - уређено зеленило
 - становање мале густине - тип 1
 - становање мале густине - тип 2
 - становање мале густине - тип 3
 - становање мале густине - тип 4
 - уређена плажа
 - грађевинска линија - зона градње

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, мастр. инж. арх.
 лиценцирани урбаниста
 Број лиценце: 221 А232 23

НАЗИВ ПЛАНА: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА У К.О. КИСИЉЕВО	ФАЗА ПЛАНА: Нацрт плана	РАЗМЕРА: 1:2500	ДАТУМ: март 2026.
	НАЗИВ ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА: Планирана намена површина		

лист 3



- ЛЕГЕНДА:**
- граница обухвата **земљиште јавне намене**
 - уређена обала
 - **земљиште остале намене**
 - саобраћајне површине - интегрисана саобраћајница
 - пешачко билицистичка стаза
 - поплочане пешачке стазе
 - паркинг простор - наткривени
 - паркинг простор - ненакривени
 - уређено зеленило
 - уређена плажа
 - грађевинска линија - зона градње

КООРДИНАТЕ ПРЕЛОМНИХ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНИЦА

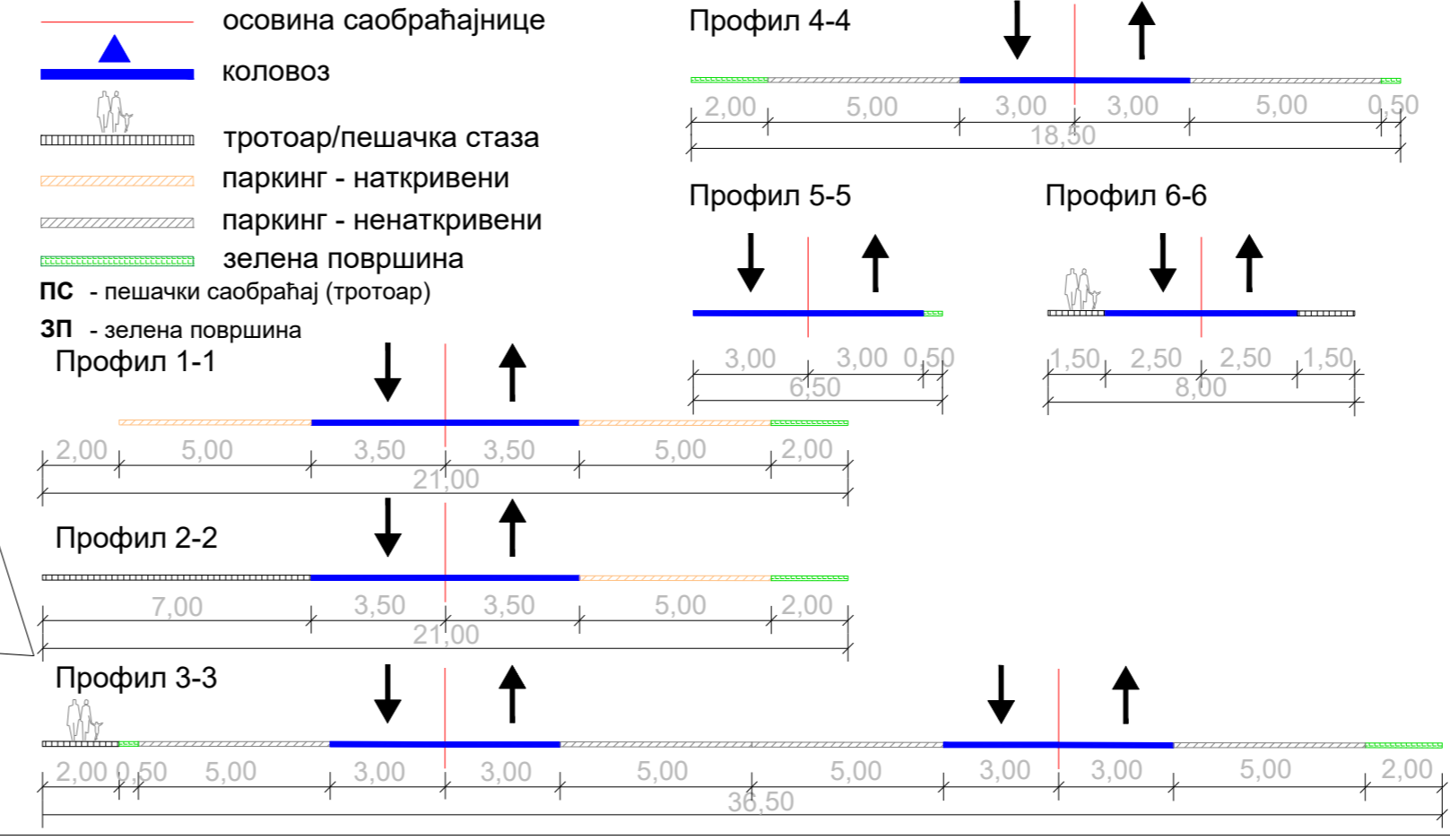
ознака	X	Y	ознака	X	Y
1	7532105,89	4956833,90	43	7532518,34	4956415,57
2	7532133,65	4956608,94	44	7532608,43	4956662,85
3	7532143,66	4956600,64	45	7532631,15	4956581,13
4	7532148,96	4956492,37	46	7532645,02	4956531,22
5	7532157,25	4956425,14	47	7532656,39	4956490,33
6	7532164,84	4956484,33	48	7532668,32	4956447,42
7	7532173,10	4956427,34	49	7532680,25	4956404,51
8	7532145,29	4956404,35	50	7532685,86	4956384,32
9	7532156,59	4956368,59	51	7532648,19	4956676,66
10	7532166,29	4956354,48	52	7532652,87	4956659,83
11	7532210,29	4956215,31	53	7532671,55	4956592,36
12	7532191,86	4956209,48	54	7532674,97	4956580,33
13	7532214,20	4956202,93			
14	7532146,81	4956224,77			
15	7532149,45	4956803,44			
16	7532154,43	4956763,00			
17	7532165,17	4956675,98			
18	7532170,42	4956633,50			
19	7532187,31	4956745,31			
20	7532197,11	4956760,09			
21	7532202,31	4956719,64			
22	7532207,85	4956673,06			
23	7532308,66	4956817,61			
24	7532311,64	4956792,35			
25	7532316,63	4956751,92			
26	7532321,62	4956711,48			
27	7532327,37	4956664,89			
28	7532332,61	4956622,43			
29	7532330,26	4956588,01			
30	7532339,73	4956587,37			
31	7532408,82	4956617,22			
32	7532433,02	4956421,43			
33	7532444,12	4956674,08			
34	7532446,26	4956656,76			
35	7532449,11	4956633,65			
36	7532451,50	4956614,29			
37	7532454,10	4956593,21			
38	7532460,20	4956543,84			
39	7532475,66	4956418,51			
40	7532502,88	4956540,92			
41	7532507,86	4956500,50			
42	7532513,10	4956458,03			

КООРДИНАТЕ ПРЕЛОМНИХ ТАЧАКА ГРАЂЕВИНСКИХ ЛИНИЈА

ознака	X	Y	ознака	X	Y
1	7532344,77	4956591,09	13	7532206,58	4956577,92
2	7532368,24	4956589,53	14	7532217,50	4956577,18
3	7532344,10	4956581,12	15	7532228,65	4956561,38
4	7532367,57	4956579,55	16	7532294,29	4956566,89
5	7532094,58	4956598,45	17	7532371,90	4956452,11
6	7532112,19	4956600,62	18	7532376,69	4956413,25
7	7532116,90	4956562,40	19	7532341,90	4956415,63
8	7532128,82	4956563,50	20	7532339,98	4956430,79
9	7532140,94	4956465,35	21	7532306,19	4956433,10
10	7532097,28	4956459,96	22	7532304,27	4956448,27
11	7532081,52	4956530,51	23	7532208,51	4956454,81
12	7532102,93	4956533,15	24	7532183,47	4956561,61



Легенда - попречни профили саобраћајница - Р 1:250



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 А232 23

НАЗИВ ПЛАНА: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА У К.О. КИСИЉЕВО	ФАЗА ПЛАНА: Нацрт плана	РАЗМЕРА: 1:2500	ДАТУМ: март 2026.
	НАЗИВ ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА: План саобраћаја, регулације и нивелације лист 4		



- ЛЕГЕНДА:**
- граница обухвата **земљиште јавне намене**
 - уређена обала
 - координате земљишта парцеле јавне намене
 - ОП1 ознака парцеле јавне намене
 - земљиште остале намене**
 - грађевинско земљиште остале намене

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
ПАРЦЕЛА ЈАВНЕ НАМЕНЕ - ОП1

ознака	X	Y
1	7532042,30	4956664,57
2	7532045,60	4956641,30
3	7532051,00	4956599,07
4	7532058,10	4956543,60
5	7532079,00	4956450,00
6	7532105,55	4956399,13
7	7532131,59	4956349,21
8	7532149,00	4956240,00
9	7532163,50	4956210,40
10	7532164,80	4956206,25
11	7532137,49	4956208,13
12	7532109,16	4956292,22
13	7532089,29	4956336,29
14	7532084,35	4956381,92
15	7532071,93	4956437,20
16	7532051,54	4956513,91
17	7532045,80	4956548,56
18	7532037,71	4956584,51
19	7532032,60	4956615,83
20	7532028,59	4956647,55
21	7532025,61	4956665,16

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, мастр. инж. арх.
 лиценцирани урбаниста
 Број лиценце: 221 А232 23


НАЗИВ ПЛАНА: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА У К.О. КИСИЉЕВО	ФАЗА ПЛАНА: Нацрт плана	РАЗМЕРА: 1:2500	ДАТУМ: март 2026.
	НАЗИВ ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА: План парцелације површина јавне намене лист 5		



- ЛЕГЕНДА:**
- граница обухвата **земљиште јавне намене**
 - уређена обала **земљиште остале намене**
 - саобраћајне површине - интегрисана саобраћајница
 - пешачко билицистичка стаза
 - поплочане пешачке стазе
 - паркинг простор - наткривени
 - паркинг простор - ненакривени
 - уређено зеленило
 - уређена плажа

- ИНФРАСТРУКТУРА:**
- Хидротехничка инфраструктура**
- планирана дистрибутивна водоводна мрежа
 - планирана мрежа фекалне канализације - гравитациона
 - планирана мрежа фекалне канализације - вакуумска
 - планирано постројење за пречишћавање отпадних вода
 - планирани испуст пречишћене фекалне канализације
- Електроенергетска инфраструктура**
- планирани електроенергетски кабл
- Електронска комуникациона мрежа**
- планирани оптички кабал
- Термоенергетска инфраструктура**
- планирани дистрибутивни гасовод

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, мастр. инж. арх.
лиценцирани урбаниста
Број лиценце: 221 А232 23

НАЗИВ ПЛАНА: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА У К.О. КИСИЉЕВО	ФАЗА ПЛАНА: Нацрт плана	РАЗМЕРА: 1:2500	ДАТУМ: март 2026.
	НАЗИВ ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА: Синхрон план лист 6		