



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА БАЧ
ОПШТИНСКА УПРАВА

Председник Скупштине Општине: _____

Новаковић др. Зоран

Број: 011-3/2018-I

Дана: 07.02.2018. године

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ТУРИСТИЧКО-СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНОГ
КОМПЛЕКСА „ЈЕЗЕРО ПРОВАЛА“
У КО ВАЈСКА**



ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ“ НОВИ САД



E - 2595

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Радомир Овука, дипл.инж.арх.
200 6741 64

ДИРЕКТОР

Предраг Кнежевић, дипл.правник

Бач, фебруар 2018. година

**НАЗИВ ПЛАНСКОГ
ДОКУМЕНТА:**

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКО-
СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНОГ КОМПЛЕКСА
„ЈЕЗЕРО ПРОВАЛА“ У КО ВАЈСКА

НАРУЧИЛАЦ:

ОПШТИНА БАЧ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, заштиту животне
средине и имовинско правне послове

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:

ЈП „Завод за урбанизам Војводине“
Нови Сад, Железничка 6/III

ДИРЕКТОР:

Предраг Кнежевић, дипл.правник

ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА:

Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.

Е-БРОЈ:

2595

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Радомир Овука, дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ:

Радомир Овука, дипл.инж.арх.
Далибор Јурица дипл.инж.геод.
Зоран Кордић, дипл.инж.саобр.
Бранко Миловановић, дипл.инж.мелио.
Зорица Санадер, дипл.инж.елект.
Милан Жижић, дипл.инж.маш.
Славица Пивнички, дипл.инж.пејс.арх.
др Тамара Зеленовић-Васиљевић
Марина Митровић, мастер проф.географ.
Теодора Томин Рутар, дипл.правник
Радован Ристић, елект.техн.
Драгана Матовић, оператер
Душко Ђоковић, копирант





ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА



Република Србија
Агенција за привредне регистре

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број 08068313

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

JAVNO PREDUZEĆE ZA PROSTORNO I URBANISTIČKO
PLANIRANJE I PROJEKTOVANJE ZAVOD ZA URBANIZAM
VOJVODINE NOVI SAD

Скраћено пословно име

JP ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINE NOVI SAD

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина

Нови Сад - град

Место

Нови Сад, Нови Сад - град

Улица

Железничка

Број и слово

6/III

Спрат, број стана и слово

/ /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања

16. фебруар 1959

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности

7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)

100482355

**Подаци од значаја за правни промет
Текући рачуни**

355-0003200607844-83
355-0003200607846-77
355-0003200229149-07
840-0000000714743-84
355-0003200222069-04
355-0003200314850-51
160-0000000416883-48
160-0050370002379-64



Подаци о статусу / оснивачком акту

Датум важећег статута

20. октобар 2017

Датум важећег оснивачког акта

9. новембар 2017

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1.	Име	Предраг	Презиме	Кнежевић
	ЈМБГ	1611976820129		
	Функција	Директор		
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		

Надзорни одбор

Председник надзорног одбора

Име	Младен	Презиме	Тадић
ЈМБГ	2401981300078		

Чланови надзорног одбора

1.	Име	Бранка	Презиме	Митровић
	ЈМБГ	1802958805015		
2.	Име	Никола	Презиме	Крнета
	ЈМБГ	0201983800047		

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Назив	ОПШТИНА СЕЧАЊ

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

30. мај 2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,20000

Подаци о члану

Назив

ОПШТИНА СЕНТА

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

11. мај 2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,20000

Подаци о члану

Назив

ОПШТИНА СРБОБРАН

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

5. мај 2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,20000

Подаци о члану

Назив

ОПШТИНА СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

8. мај 2017

Сувласништво удела од **износ(%)**
0,20000

Подаци о члану

Назив

ОПШТИНА ТИТЕЛ

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

4. мај 2017

Сувласништво удела од **износ(%)**
0,20000

Подаци о члану

Назив

ОПШТИНА ЧОКА

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

26. мај 2017

Сувласништво удела од **износ(%)**
0,20000

Подаци о члану

Назив

ОПШТИНА БАЧ

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

12. мај 2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,20000

Подаци о члану

Назив

ОПШТИНА БЕОЧИН

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

26. април
2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,20000

Подаци о члану

Назив

ОПШТИНА БАЧКА ТОПОЛА

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

24. мај 2017

износ(%)

Сувласништво удела од **0,20000**

Подаци о члану

Назив **ОПШТИНА БЕЧЕЈ**

Подаци о капиталу

Новчани

износ датум
Уписан: 80.042,71 RSD

износ датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD 17. мај 2017



износ(%)
Сувласништво удела од **0,20000**

Подаци о члану

Назив **ОПШТИНА БАЧКИ ПЕТРОВАЦ**

Подаци о капиталу

Новчани

износ датум
Уписан: 80.042,71 RSD

износ датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD 2. јун 2017

износ(%)
Сувласништво удела од **0,20000**

Подаци о члану

Назив **ОПШТИНА ВРБАС**

Подаци о капиталу

Новчани

износ датум
Уписан: 80.042,71 RSD

износ датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD 29. мај 2017

износ(%)	
Сувласништво удела од	0,20000

Подаци о члану

Назив ОПШТИНА ЖАБАЉ

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	

износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	3. мај 2017

износ(%)	
Сувласништво удела од	0,20000

Подаци о члану

Назив ОПШТИНА ЖИТИШТЕ

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	

износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	26. мај 2017

износ(%)	
Сувласништво удела од	0,20000

Подаци о члану

Назив ОПШТИНА ИНЂИЈА

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	

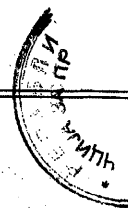
износ	датум
-------	-------

Уплаћен: 80.042,71 RSD

12. мај 2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,20000



Подаци о члану

Назив

ОПШТИНА ИРИГ

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

12. април
2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,20000

Подаци о члану

Назив

ОПШТИНА КАЊИЖА

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

26. мај 2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,20000

Подаци о члану

Назив

ОПШТИНА МАЛИ ИЂОШ

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	2. јун 2017

Сувласништво удела од износ(%) 0,20000	
---	--

Подаци о члану

Назив ОПШТИНА НОВА ЦРЊА

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	

износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	16. мај 2017

Сувласништво удела од износ(%) 0,20000	
---	--

Подаци о члану

Назив ОПШТИНА НОВИ КНЕЖЕВАЦ

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	

износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	10. мај 2017

Сувласништво удела од износ(%) 0,20000	
---	--

Подаци о члану

Назив ОПШТИНА ПЛАНДИШТЕ

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

23. мај 2017



износ(%)

Сувласништво удела од

0,20000

Подаци о члану

Пословно име

АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 659.968,59 EUR, у противвредности од
40.021.353,26 RSD

износ

датум

Уплаћен: 659.968,59 EUR, у противвредности од
40.021.353,26 RSD

30. јун 2002

износ(%)

Сувласништво удела од

95,20000

Подаци о члану

Назив

ОПШТИНА АПАТИН

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

6. септембар
2017

износ(%)

Сувласништво удела од

0,20000

Подаци о члану

Назив

ОПШТИНА АДА

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

31. август
2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,20000

Подаци о члану

Пословно име

ГРАД КИКИНДА

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

21. август
2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,20000

Основни капитал друштва

Новчани

износ

датум

Уписан: 659.968,59 EUR, у противвредности од
40.021.353,26 RSD

износ

датум

Уписан: 1.680.896,91 RSD

износ

датум

Уписан: 240.128,13 RSD

износ

датум

Уплаћен: 1.680.896,91 RSD

износ

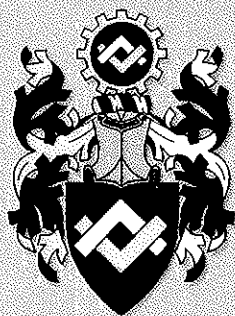
датум

Уплаћен: 240.128,13 RSD		
износ	датум	
Уплаћен: 659.968,59 EUR, у противвредности од 40.021.353,26 RSD	30. јун 2002	

Забележбе		
1	Тип	
	Датум	21. септембар 2005
	Текст	На основу Одлуке Скупштине АП Војводине од 27.06.2002. године овај субјект уписа променио је облик и организује се као Јавно предузеће за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINA, NOVI SAD.

Регистратор, Миладин Маглов





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Радомир Ђ. Овука

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0401956800093

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце

200 0741 04



У Београду,
15. јула 2004. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

С А Д Р Ж А Ј

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

УВОД	1
ОПШТИ ДЕО	2
1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	2
1.1. ПРАВНИ ОСНОВ	2
1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ	3
2. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	4
2.1. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА (СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА)	4
2.2. ОПИС ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА	5
3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	5
ПЛАНСКИ ДЕО	9
І ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	9
1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ ИЛИ ЗОНЕ	9
2. ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА	10
2.1. БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА	11
3. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ	11
4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ	12
4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ	12
4.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ	13
5. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ	13
5.1. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	13
5.2. ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ	13
6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	13
7. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ	14
7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА	14
7.1.1. Услови за уређење саобраћајне инфраструктуре	14
7.1.2. Услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре	15
7.1.3. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру	18
7.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА	18
7.2.1. Услови за уређење водне и комуналне инфраструктуре	18
7.2.2. Услови за изградњу/реконструкцију водне и комуналне инфраструктуре	19
7.2.3. Услови за прикључење на водну и комуналну инфраструктуру	20
7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	20
7.3.1. Услови за уређење електроенергетске инфраструктуре	20
7.3.2. Услови за изградњу електроенергетске инфраструктуре	21
7.3.3. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру	22
7.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	22
7.4.1. Услови за уређење термоенергетске инфраструктуре	22
7.4.2. Услови за изградњу термоенергетске инфраструктуре	23
7.4.3. Услови за прикључење на термоенергетску инфраструктуру	26
7.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА (ЕК) ИНФРАСТРУКТУРА	26
7.5.1. Услови за уређење ЕК инфраструктуре	26
7.5.2. Услови за изградњу електронске комуникационе инфраструктуре	26
7.5.3. Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру	27



7.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	27
8. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА.....	29
8.1. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА.....	29
8.2. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА	29
9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	29
10. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ	30
11. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА	31
11.1. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА	31
11.2. АКЦИДЕНТНЕ СИТУАЦИЈЕ/ТЕХНИЧКО ТЕХНОЛОШКИ УДЕСИ	32
11.3. РАТНА ДЕЈСТВА/ОДБРАНА	32
12. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ	33
13. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.....	33
II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	34
1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	34
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	34
2.1. ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКИ ОБЈЕКТИ.....	34
2.1.1. Комплекс мотела	34
2.1.2. Комплекс са СПА објектом	36
2.1.3. Етно село	40
2.1.4. Ауто камп	43
3. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА.....	46
4. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА	46
5. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА.....	47
6. ПРИМЕНА ПЛАНА	47

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО:

А	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:	
0.	Извод из ППО Бач	-
1.	Постојећа намена површина	1 : 2 500
Б	ПЛАНСКИ ДЕО:	
2.	Граница обухвата плана	1 : 2 500
3.	Подела простора на карактеристичне целине и одређивање површина јавне намене	1 : 2 500
4.	Планирана намена површина са заштитом простора	1 : 2 500
5.	Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање, планом саобраћаја и карактеристичним профилима	1 : 1 000
6.	План мреже и објеката инфраструктуре - синхрон план	1 : 1 000
7.	Карта спровођења	1 : 2 500



В) АНАЛИТИЧКО - ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

1. Одлука о изради Плана детаљне регулације туристичко-спортско-рекреативног комплекса „Језеро Провала“ у К.О. Вајска и Решење о изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације туристичко-спортско-рекреативног комплекса „Језеро Провала“ у К.О. Вајска („Службени лист општине Бач“, број 18/15)
2. Изводи из планских докумената вишег реда
3. Прибављени подаци и услови за израду планског документа
4. Прибављене и коришћене подлоге и карте
5. Извештај о обављеном Раном јавном увиду
6. Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта Плана и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт Плана
7. Извештај о стратешкој процени утицаја Плана детаљне регулације туристичко-спортско-рекреативног комплекса „Језеро Провала“ у К.О. Вајска
8. Мишљења надлежних органа и институција
9. Одлука о доношењу Плана детаљне регулације туристичко-спортско-рекреативног комплекса „Језеро Провала“ у К.О. Вајска („Службени лист општине Бач“, број 3/18)



А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКО-СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНОГ КОМПЛЕКСА „ЈЕЗЕРО ПРОВАЛА“ У КО ВАЈСКА

- НАЦРТ ПЛАНА-

УВОД

Изради Плана детаљне регулације туристичко-спортско-рекреативног комплекса „Језеро Провала“ у К.О. Вајска приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације туристичко-спортско-рекреативног комплекса „Језеро Провала“ у К.О. Вајска („Службени лист општине Бач“, број 18/15, у даљем тексту: План). Саставни део ове одлуке је Решење о изради Извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину туристичко-спортско-рекреативног комплекса „Језеро Провала“ у К.О. Вајска, које је донело, Одељење за урбанизам, заштиту животне средине и имовинско правне послове Општинске управе Бач, под бројем 501-18/2015-IV-03, од 24. јуна 2015. године.

Носилац израде Плана је Општинска управа Бач, Одељење за урбанизам, заштиту животне средине и имовинско правне послове, а обрађивач Плана је ЈП „Завод за урбанизам Војводине“ Нови Сад.

Плановима вишег реда: ППППН културног предела Бач („Службени лист АПВ“, број 14/15) и ППО Бач („Службени лист општине Бач“, број 8/15) дефинисани су основна намена и прелиминарна граница предметног простора, прописана израда Плана детаљне регулације и утврђене смернице за њихову израду. На основу иницијативе свих корисника простора и Програмског задатка, те услова и мишљења надлежних предузећа и установа, дефинисани су детаљна намена и основна правила уређења, грађења и коришћења простора.

Узимајући у обзир природне и створене услове у обухвату Плана, сагледани су потенцијали и ограничења и предложена оптимална просторна и функционална организација.

Планом је обухваћен и дефинисан простор површине 70,67 ha.



ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.1. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана је Одлука о изради Плана детаљне регулације туристичко-спортско-рекреативног комплекса „Језеро Провала“ у К.О. Вајска („Службени лист општине Бач“, број 18/15, у даљем тексту: План).

Правни основ такође представља и Решење о изради Извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину туристичко-спортско-рекреативног комплекса „Језеро Провала“ у К.О. Вајска, које је донело, Одељење за урбанизам, заштиту животне средине и имовинско правне послове Општинске управе Бач, под бројем 501-18/2015-IV-03, од 24. јуна 2015. године, које чини саставни део одлуке о изради Плана.

Након доношења Одлуке о изради Плана, а на основу члана 45а Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14), приступило се изради Материјала за рани јавни увид. Рани јавни увид одржан је у периоду од 06. марта до 22. марта 2017. године. Током трајања раног јавног увида није било примедби ни сугестија на предметни материјал.

Садржина и начин израде Плана су регулисани Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 64/15), као и са другим прописима који непосредно или посредно регулишу ову област.

Релевантни законски и подзаконски акти који регулишу ову област су:

- Закон о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 18/10, 65/13, 15/15-УС и 96/15);
- Закон о експропријацији („Службени гласник РС“, бр. 53/95, 23/01-СУС и „Службени лист СРЈ“, бр. 16/01-СУС и „Службени гласник РС“, бр. 20/09 и 55/13-УС);
- Закон о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12 и 101/16);
- Закон о водама („Службени гласник РС“, бр. 46/91, 53/93, 53/93-др. закон, 67/93-др. закон, 48/94-др. закон, 54/96, 101/05-др. закон - одредбе чл. 81. до 96.);
- Закон о јавним путевима („Службени гласник РС“, бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13);
- Закон о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13-УС, 55/14, 96/15-др. закон и 9/16-УС);
- Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09 - др. закон, 43/11-УС и 14/16);
- Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10);
- Закон о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09);
- Закон о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 25/15);
- Закон о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10 и 14/16);
- Закон о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 10/13);
- Закон о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10);
- Закон о заштити земљишта („Службени гласник РС“, број 112/15);
- Закон о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, број 101/15);
- Закон о електронским комуникацијама („Службени гласник РС“, бр. 44/10, 60/13-УС и 62/14);



- Закон о енергетици („Службени гласник РС“, број 145/14);
 - Закон о енергетици („Службени гласник РС“, бр. 57/11, 80/11-исправка, 93/12 и 124/12, престао да важи осим одредаба члана 13. став 1. тачка 6) и став 2. у делу који се односи на тачку 6) и члан 14. став 2.);
 - Закон о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 92/11 и 93/12);
 - Закон о одбрани („Службени гласник РС“, бр. 116/07, 88/09, 104/09-др.закон и 10/15);
 - Закон о одбрани од града („Службени гласник РС“, број 54/15);
 - Закон о санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 125/04);
 - Закон о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09 и 20/15);
 - Закон о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11-др. закон, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон);
 - Закон о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10-исправка и 14/16);
 - Уредба о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, број 102/10);
 - Уредба о режимима заштите („Службени гласник РС“, број 31/12);
 - Правилник о категоризацији угоститељских објеката за смештај („Службени гласник РС“, бр. 83/16 и 30/17);
- као и други законски и подзаконски акти, који на директан или индиректан начин регулишу ову област.

1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду Плана су Просторни план простора посебне намене културног предела Бач („Службени лист АПВ“, број 14/15) и Просторни план општине Бач („Службени лист општине Бач“, број 8/15).

Извод из ПППН културног предела Бач

...

V-2.3. СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ТУРИСТИЧКО-СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС КОД ЈЕЗЕРА ПРОВАЛА

За туристичко-спортско-рекреативни комплекс код језера Провала израдом плана детаљне регулације ће се дефинисати грађевинско земљиште, као и правила уређења, изградње и заштите простора, уз поштовање следећих смерница:

- максимално очувати и заштитити постојеће воде, очувати, заштитити и ревитализовати постојеће шумске површине и прилагодити их намени - одмор, рекреација и туризам;
- могу се градити садржаји у функцији туризма, спорта и рекреације; могући појавни видови туризма су: риболовни, еко и туризам специјализованих интересовања;
- дозвољена је изградња најразноврснијих објеката који ће бити у функцији ових видова туризма, као што су: плажа, привезиште за чамце, кампови, отворени спортски терени, излетишта, школе у природи, уметничке колоније, летње позорнице, трим стазе и шеталишта, игралиште за децу, ресторани и слични садржаји;
- комплекс мора бити опремљен неопходном саобраћајном, водном, енергетском и електронском комуникационом инфраструктуром, а архитектонска обрада планираних објеката третира се у складу са условима Покрајинског завода за заштиту споменика културе и природе, у циљу што бољег уклапања у околну амбијент;
- уређење простора са покретним мобилијаром и осветљење утврдити у сарадњи са Покрајинским заводом за заштиту природе;
- режими коришћења морају да буду такви да осигурају земљиште од појаве ерозивних и др. негативних процеса и поремећаја, а уз услове и сагласности надлежних предузећа.“

...



Извод из ППО Бач

III ПРОПОЗИЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ **2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

...

2.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА

...

2.5.3. Туристичко-рекреативни локалитети

- у природним срединама као што су шуме, језера, реке, могу се планирати објекти или комплекси у функцији туризма (излетнички, ловни, здравствено-реhabилитациони), спорта и рекреације (спортови на води, стрелишта, јахалишта, хиподроми, голф терени и др.) и образовања и културе (школе у природи, паркови скулптуре, уметничке колоније, летње позорнице, амфитеатри и сл.);
- за ове комплексе потребна је израда одговарајућег урбанистичког плана уз добијене сагласности надлежних органа и служби за заштиту природе, водопривреде, енергетике и др.

Изградња и опремање објеката, намењених рекреацији, туризму, разоноди на води, спортском риболову и слично, мора бити првенствено од монтажних елемената, са неопходним санитарно-техничким уређајима. Архитектонска обрада ових објеката може се третирати слободно, са циљем, да се уклопе у ритски пејзаж.

Режими коришћења морају да буду такви да осигурају земљиште од појаве ерозионих процеса и поремећаја режима извора, потока и подземних вода.

Пожељно је да објекти имају терасу окренуту Дунаву (језеру), као органски део објекта.

На просторима који су предвиђени за подизање оваквих објеката, слободан терен мора се користити заједнички без икаквог огорађивања и парцелисања. На овим теренима вегетација је аутохтона и тај пејзаж треба и даље задржати у његовом изворном облику, не уносећи никакве нове врсте.

...

2. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

2.1. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА (СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА)

Почетна тачка описа границе обухвата Плана детаљне регулације туристичко-спортско-рекреативног комплекса „Језеро Провала“ налази се на тромеђи одбрамбеног насипа, кат. парцела бр. 4641, кат. парцеле бр. 4649/6 и границе катастарских општина Вајска и Бођани.

Од тромеђе граница у правцу северозапада пресеца насип, мења правац ка североистоку и прати северну међу одбрамбеног насипа до тромеђе насипа и кат. парцела бр. 4620 (јаруга) и 4619.

Од тромеђе граница, у правцу истока, обухвата целу кат. парцелу бр. 4619 и поново пратећи северну међу одбрамбеног насипа, кат. парцела бр. 4641, долази до тромеђе насипа, државног пута IIа реда бр. 112, кат. парцела бр. 1960 и кат. парцеле бр. 4593. Од тромеђе граница у правцу истока пресеца државни пут, затим у правцу југа дужином од око 50 m обухвата део кат. парцеле државног пута, а затим у правцу запада га пресеца и долази до тромеђе државног пута, одбрамбеног насипа, кат. парцела бр. 4641 и кат. парцеле бр. 4649/8.



Од тромеђе граница у правцу југа прати западну међу државног пута IIа реда, бр. 112, кат. парцела бр. 1960, до тромеђе пута, кат. парцеле бр. 4649/8 и граница катастарских општина Вајска и Бођани.

Од тромеђе граница наставља у правцу запада, прати границу катастарских општина Вајска и Бођани и јужну међу кат. парцеле бр. 4649/8, а затим, пратећи у правцу севера границу катастарских општина Вајска и Бођани, долази до почетне тачке описа границе обухвата Плана.

Укупна површина обухвата Плана износи **70,67 ha**.

У обухвату Плана се налазе:

- целе катастарске парцеле: 4648, 4649/6, 4649/5, 4649/9, 4649/4, 4649/12, 4649/3, 4647, 4646, 4649/8, 4643, 4649/1, 4644, 4649/2, 4649/10, 4649/8, 4641, 4645 и 4619;
- део катастарске парцеле: 1960.

Наведене катастарске парцеле се налазе у катастарској општини Вајска.

2.2. ОПИС ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Опис грађевинског подручја, а тиме и попис катастарских парцела, идентичан је опису границе и попису катастарских парцела обухвата плана. Укупна површина Планом обухваћеног грађевинског подручја износи **70,67 ha**.

3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Захваљујући својим природним вредностима и амбијенталним карактеристикама, већ дуги низ година (од поплаве Дунава 1926. године, када је подземна вода „провалила“ и формирала језера и пешчану обалу) локалитет се користи у сврху излетничког туризма, спорта и рекреације.

Досадашње активности општине Бач у коришћењу овог атрактивног локалитета у туристичке сврхе резултирале су 1972. год. градњом угоститељско-туристичког објекта „Бачки двор“ са уређеном плажом и травнатим спортским теренима. Објектат је потпуно реновиран 2016. год. и поред ресторана располаже са осам двокреветних соба.

Део акваторије језера са пешчаном обалом је претворен у уређену плажу, која представља уједно и највеће купалиште у општини Бач. Плажа је опремљена сунцобранима, кабином за пресвлачење, тушевицама, тоалетом, али и другим садржајима за спортске и забавне активности - дечја игралишта, сплав са скакаоницом, тобогани, терени за ватерполо и одбојку. У летњем периоду у току дана се окупи и до 3000 купача. Вода је богата рибом (штука, шаран, сом, амур и др.), и омиљено је место за риболовце. Током летњих месеци на локалитету језеру се одржавају манифестације: мото-сусрети, затим турнир „Првенство Србије у одбојци на песку“, као и школа одбојке за најмлађе.

До наведених садржаја изграђена је приступна саобраћајница, а објекти су опремљени основном инфраструктуром: инсталације водовода и канализације (привремено водонепропусна септичка јама), електроенергетска и електронска комуникациона мрежа. Део простора под шумом користи се за неорганизовано камповање.

Интензитет посете из године у годину расте, а тиме и претња да ће се непланским коришћењем угрозити основни квалитет простора: здрава „недирнута“ природа.



Планом обухваћени простор захвата Просторним планом дефинисано прелиминарно грађевинско земљиште туристичког локалитета и катастарску парцелу пољопривредног земљишта у непосредном окружењу.

У оквиру прелиминарног грађевинског подручја налазе се површине са затеченим начином коришћења: насип, језера, шума, пашњак и њива, мотел. Парцела пољопривредног земљишта налази се у непосредној близини постојећих и планираних угоститељских садржаја и непосредно утиче на амбијенталне карактеристике њиховог окружења, па се овим Планом утврђује као део грађевинског подручја.

Саобраћај

Основна веза туристичког локалитета „Провала“ са окружењем и са општинским центром остварује се преко мреже општинских путева. Општински путеви, ОП бр. 1, Бач - Вајска - Бођани као главна насељска саобраћајница у насељу Вајска и ОП бр. 9, Вајска – „Провала“, обезбеђују саобраћајни приступ туристичког локалитета до категорисане мреже из окружења. У исто време ови путеви фигурирају као главни апсорбери свих интернасељских и насељских саобраћајних токова.

Наведене саобраћајнице су опремљене савременим коловозним површинама, са задовољавајућим ширинама регулације и ширинама коловоза (3,0-5,5 m).

Експлоатационо стање саобраћајница се може окарактерисати као релативно добро.

Немоторна кретања у насељу и ка туристичком локалитету су заступљена у великом обиму, узимајући у обзир традицију прелажења унутарнасељских растојања, геоморфологију и конфигурацију терена.

Пешачки саобраћај се остварује у оквиру коридора главне насељске саобраћајнице, док се пешачки и бициклически саобраћај ка самом локалитету углавном остварују по коловозним површинама. Ширине коридора општинских путева (главна насељска саобраћајница) погодују овим видовима кретања. У постојећем стању капацитети за одвијање немоторних кретања (посебно бициклических) нису на потребном безбедносном нивоу, јер се налазе у оквиру коловозних површина. Постојеће стање изграђености и опремљености пешачких стаза, у оквиру обухвата Плана, не пружа задовољавајући ниво комфора кретања пешака.

Хидротехничка инфраструктура

У оквиру обухвата Плана нема мелиоративних канала и других водних објеката, а простор припада сливном подручју Главног канала чије се воде пребацују у Дунав преко црпне станице „Плавна“.

Р. бр.	Назив црпне станице	Врста ЦС (штаб/моб)	Систем за одводњавање	Локација црпне станице	Врста погона	Кота „О“ водомера (mАНВ)	Мин радни ниво (mАНВ)	Мах радни ниво (mАНВ)	Капацитет (m ³ /s)	Година изградње
1	„Плавна“	штаб.	Плавна	Дунав 1324	елект.	75.52	76.52	77.32	7.0	1972
2	„Плавна“	штаб.	Плавна	Дунав 1325	дизел.	75.52	76.52	77.32	5.0	1912

Главни канали слива и њихове карактеристике приказане су у следећој табели:

Ред. бр.	Канал	Слив	Дужина	Карактеристике канала на уливу			
				Ширина дна	Кота терена	Нагиб косина	Кота дна
1	Главни	Плавна	18+381	7.0	78.77	1 : 2	74.12
2	Главни	Лабудњача	1+350	5.0	78.13	1 : 2	75.55
3	Главни	Б.Н.Село	3+077	2.0	78.28	1 : 3	75.54



Језеро Провала се налази поред насеља Вајска, а настало је пробојом насипа друге одбрамбене линије још 1926. године. Површина језера износи око 40 ha и просечне је дубине око 4 - 5 метара. Прихрањује се изданском водом и водом из атмосферских талоба.

Предметни насип друге одбрамбене линије налази се на катастарској парцели бр. 4641 К.О. Вајска.

Подземне воде

На територији општине, дубина подземних вода није уједначена и у зависности је од геоморфолошких одлика терена, близине Дунава и педолошког састава земљишта. Дубина је најмања у алувијалној равни где практично избија на површину терена, а на лесним терасама ниво осцилира на већој дубини и има тенденцију кретања ка алувијалној равни. У наредној табели приказане су карактеристике појединих бунара на територији општине:

БУНАРИ		
309 Вајска	кота терена	79.68
	вишегодишњи просек	77.83
347 Вајска	кота терена	80.1
	вишегодишњи просек	77.11

Снабдевање насеља Вајска водом за пиће обавља се са изворишта које се налази у северном делу насеља. Кота терена изворишта је око 83 m АНВ. Извориште чине два бунара у којима су захваћене подземне воде основног водоносног комплекса. Максимални ниво подземних вода је забележен 1998. године када се изједначио са нивоом површине терена. Вода је задовољавајућег квалитета. Квалитет подземних вода не задовољава нормативе за воду за пиће - садржај органских материја, амонијум јона и хлорида је изнад максимално дозвољене концентрације (МДК).

Вајска Б1 - 8 l/sec
 Б2 - 10 l/sec

Евакуација отпадних вода се и даље врши преко непрописно изведених септичких јама, чиме се непосредно угрожава животна средина и здравље људи.

Одвођење атмосферских вода решено је отвореним каналима положеним уз уличне саобраћајнице са уливом у најближе реципијенте, водотоке, депресије на периферији насеља или непосредно у мелиоративне канале. Канали углавном не врше своју функцију због неодржавања, па су неретко засути и тада постају „упојни канали“.

У простору обухвата плана снабдевање водом за пиће (мотел, тушеви на плажи) врши се из водоводне мреже насеља Вајска.

Евакуација отпадних вода мотела и тушева плаже врши се преко водонепропусне септичке јаме.

Електроенергетска инфраструктура

У обухвату плана изграђена је електроенергетска инфраструктура из које се електричном енергијом снабдевају постојећи корисници. У близини обухвата плана налази се 20 kV извод „Лабудњача“ из РП „Бач“ и 20 kV извод „Вајска“ из ТС 110/20 kV „Оџаци“. 20 kV извод „Лабудњача“ се у редовном уклопном стању напаја преко 20 kV извода „Веза Бач 1“ из ТС 110/20 kV „Оџаци“. Наведени изводи се сучељавају међусобно и са више 20 kV извода чиме се обезбеђује резервно напајање у случају квара.

На предметном простору изграђена је једна трансформаторска станица 20/0,4 kV напонске трансформације у власништву ЕПС „Дистрибуција“, д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Сомбор, из које се напајају постојећи потрошачи.



Гасоводна инфраструктура

У обухвату плана није изграђена гасоводна инфраструктура.

У насељу Вајска постоји изграђена гасоводна инфраструктура која није у функцији, односно није прикључена на гасоводни систем Србијагаса-а.

За грејање постојећег објекта (мотел), као енергент користи се електрична енергија, чврсто или течено гориво.

Електронска комуникациона инфраструктура

У обухвату плана изграђена је електронска комуникациона инфраструктура (оптички кабл).

Зелене површине

На простору обухвата Плана се налазе површине под шумом којима газдује ЈП „Војводинашуме“ које има право коришћења, на површини од 3,38 ha (катастарске парцеле број: 4649/2, 3, 4 и 9 у КО Вајска). Овим површинама се газдује на основу Посебне основе за газдовање шумама за Газдинску јединицу „Бођанска шума“. На овим површинама су заступљене шумске културе у површини од 1,33 ha и шума у површини од 1,6 ha, а чине их вештачки подигнута састојина тополе и девастирана и изданачка шума багрема (топола робуста, бела топола, багрем, бела врба, црна топола и остали тврди лишћари).

Површина под шумом од 4 а и 16 m² (катастарска парцела број 4649/12 у КО Вајска), не улази у састав ове газдинске јединице.

С обзиром на то, да су све површине на којима је шума дефинисане као грађевинско земљиште, овим шумама ће се газдовати до привођења намени.

Природна и непокретна културна добра

Посебно важни делови природе

Основни природни мотив предела чине природним путем настала језера „Провала“, „Марина рупа“ и „Негина бара“ (део). Евидентирана дубина воде (Језеро Провала је макс. дубине 25,0 m), подземна повезаност са водним режимом реке Дунав, одсуство загађивача и заступљеност рибе указују на висок степен квалитета воде. Поред водене површине језера и пешчане обале атрактивности локације доприносе површине под шумом и површине под партерним зеленилом.

На простору обухвата Плана нема заштићених природних добара. Евидентирано је станиште заштићених и строго заштићених дивљих врста од националног значаја са ознаком ВАЏ14, под називом „Провала код Вајске“. Категорије овог станишта су: екстензивне агрикултуре, ливаде, рибњак, рурални мозаици, слатине, слане баре и језера, хигрофилне шуме и жбуње. На овом станишту најзначајније су следеће заштићене и строго заштићене дивље врсте бела рода (*Ciconia ciconia*), грбац (*Cygnus olor*) и ђубасти гњурац (*Podiceps cristatus*).

Непокретна културна добра

У обухвату Плана не постоје евидентирана културна добра. У ближејем окружењу, на растојању од око 750 m источно од локалитета, налази се комплекс манастира Бођани - споменик културе од изузетног значаја.



ПЛАНСКИ ДЕО

I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ ИЛИ ЗОНЕ

Основна намена, Планом обухваћеног простора, која је предвиђена и плановима вишег реда јесте туристички локалитет.

Основна подела грађевинског подручја

Подела простора грађевинског подручја унутар обухвата Плана извршена је на простор дела грађевинског подручја насеља Вајска и простор грађевинског подручја ван насеља.

Планом је, као део грађевинског подручја насеља Вајска, обухваћен део уличног коридора преко којег се садржаји туристичког локалитета саобраћајно и инфраструктурно повезују са насељем. Преостали део простора припада грађевинском подручју ван насеља, тј. комплексу туристичког локалитета, који је ван грађевинског подручја насеља.

Подела на просторно функционалне целине

У простору обухвата грађевинског земљишта туристичког локалитета разликујемо следеће просторно функционалне целине: насип, акваторије, површине под зеленилом и површине под туристичко-угоститељским објектима.

Насип, поред своје основне хидротехничке функције (друга линија одбране од поплава) представља и простор којим се планирани садржаји саобраћајно и инфраструктурно повезују са окружењем.

Аквадорије (језера) су водни садржаји настали природним путем. Њихово водено огледало и припадајућа обала својим карактеристикама (квалитет хемијског састава и дубина воде, могућност купања у летњем периоду) представљају основни мотив интересовања за уређењем обухваћеног простора и задовољења интереса свих корисника.

Површине под зеленилом су најзаступљенија намена у обухвату Плана. Састоје се од површина под партерним зеленилом (раније пашњаци и њиве) и површина под шума-парком (раније шуме). Окружујући аквадорије, својим природним карактеристикама (станишта заштићених и строго заштићених дивљих животињских врста) остварују изузетан амбијентални склоп.

Површине под туристичко-угоститељским објектима су део локалитета намењен садржајима који посетиоцима нуде туристичко-угоститељске услуге у оквиру изграђених објеката. Ове површине по врсти услуга подељене су у три целине. Једна је површина комплекса постојећег мотела "Бачки Двор" са новопланираним СПА објектом. Друга целина је површина под етно селом, а трећа је организован простор ауто кампа.

Подела на површине јавне намене и остале површине

Према надлежностима у погледу уређења, грађења и коришћења, простор у обухвату Плана, дели се на површине јавне намене и остале површине:

- површине јавне намене чини простор одређен Планом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина, за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са посебним законом. То су: насип, аквадорије, површине под зеленилом и саобраћајницама (паркинг);
- остале површине чине све катастарске парцеле у обухвату Плана, које нису одређене као површине јавне намене. То су: комплекс постојећег мотела, комплекс планираног СПА-објекта, комплекс етно села и комплекс ауто кампа.



2. ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

Диспозицијом садржаја на површинама јавне намене односно садржаја на осталим површинама и избором параметара њихова уређења и градње, потребно је усагласити интересе свих корисника простора, како посетиоца, тако и носиоца предузетништва у сфери уређења и градње. При томе је потребно очувати и заштитити све природне вредности и амбијенталне карактеристике.

Насип је постојећи изграђени водни објекат. Састоји се од површина под саобраћајницама и површина под партерним зеленилом. Диспозиција и начин градње и уређења ових садржаја не треба да доведу у питање његову основну функцију: хидротехнички објекат друге линије одбране од поплава.

Акваторије, као природно створени водни садржаји се састоје од воденог огледала и обале. Обала језера „Марина рупа“ је обрасла трском и као таква погодује активности риболова. Обала језера „Провала“ је пешчана и као таква погодује активности купања и адекватних спортова на и поред воде. Део захваћене акваторије језера Негина бара подудара се са воденим огледалом.

Површине под зеленилом су постојећи природом створен најзаступљенији садржај локалитета. Заступљен је у виду партерног зеленила (травнате површине) и изражених делова под шумским растињем: шума-парк.

Саобраћајне површине остварују се у склопу захваћеног дела уличног коридора насеља Вајска (раскрсница), у склопу насипа (приступна саобраћајница), у склопу комплекса постојећег туристичко - угоститељског објекта са планираним СПА објектом (интерне саобраћајнице), те у склопу површина под зеленилом (пешачке саобраћајнице). Као самосталне, регулационом линијом издвојене саобраћајне површине остварују се у виду приступног пута мотелу, комплексу СПА објекта, ауто кампу и садржајима етно села, те у виду паркинга и осталих манипулативних површина (окретнице).

Површине са туристичко-угоститељским објектима су делови локалитета који се изграђују и изузев постојећег објекта мотела су углавном планирани садржаји. Комплекс постојећег мотела са комплексом планираног СПА објекта представља физички доминантан садржај, окосницу простора, са најкомплекснијом понудом услуга. Етно село је такође планирани садржај који са једне стране корисницима пружа услуге временски дужег боравка у обухваћеном простору, а са друге стране својом организацијом, начином градње, уређења и коришћења, представља спону са традиционалном матрицом живљења и опхођења са природом и њеним плодовима. Постојеће активности камповања настављају се, али сада на то Планом дефинисаном простору. Градња, уређење и коришћење комплекса ауто кампа усклађује се са важећим правилницима.

2.1. БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА

П О В Р Ш И Н Е	Намена површина	Постојећа Површина ha	%	Планирана Површина ha	%
	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	68,36	96,73	70,67	100
Ј А В Н Е Н А М Е Н Е	ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ НАСЕЉА ВАЈСКА	0,27	0,38	0,27	0,38
	- Део уличног коридора насеља Вајска	0,27	0,38	0,27	0,38
	ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ ВАН НАСЕЉА ВАЈСКА	68,09	96,35	70,40	99,62
	- Насип	7,10	10,05	7,10	10,05
	- Саобраћајнице у оквиру насипа	0,71	1,00	1,31	1,85
	- Зелене површине у оквиру насипа	6,40	9,05	5,79	8,20
	- Језера - акваторије	10,35	14,64	10,35	14,64
	- Водено огледало	7,38	10,44	7,38	10,44
	- Обала	2,97	4,20	2,97	4,20
	- Површине под зеленилом	50,60	71,60	42,91	60,72
	- Партерно зеленило	44,69	63,24	34,69	49,09
	- Шума, парк	5,91	8,36	8,22	11,63
	- Површине под саобраћајницама	-	-	2,99	4,23
	- Приступни пут, окретнице	-	-	0,71	1,00
	- Паркинзи	-	-	2,28	3,23
О С Т А Л Е П.	- Површине са туристичко - угоститељским објектима	0,04	0,06	7,05	9,98
	- Комплекс мотела	0,04	0,6	0,21	0,30
	- Комплекс са СПА објектом			1,30	1,84
	- Етно село	-	-	3,15	4,46
	- Ауто камп	-	-	2,39	3,38
	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	2,31	3,27	-	-
	- Пољопривредно земљиште	2,31	3,27	-	-
	УКУПНА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА	70,67	100	70,67	100

3. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

Парцеле и локације за јавне површине, садржаје и објекте се образују од следећих катастарских парцела:

Намена	парцеле	
	целе	делови
део уличног коридора насеља Вајска		1960
Прилазне саобраћајнице		4649/4, 4649/1, 4649/8
насип са прилазном саобраћајницом	4641	
паркинг		4649/1, 4649/4
језеро - водене површине	4646, 4648, 4644	4649/2, 4649/1, 4643, 4645
Површине под зеленилом	4619, 4647, 4649/3, 4649/5, 4649/6, 4649/9, 4649/10	4649/1, 4649/2, 4649/4, 4649/8, 4643, 4645



4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ

4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ

Регулационе линије површина јавне намене су дефинисане постојећим и новоодређеним међним тачкама.

Списак координата новоодређених међних тачака

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
1	6586009.64	5029117.35	47	6585872.61	5028898.00
2	6586007.80	5029069.72	48	6585867.25	5028845.46
3	6586002.39	5029036.20	49	6585856.40	5028809.67
4	6586010.26	5029038.16	50	6585811.42	5028719.78
5	6586009.93	5029019.15	51	6585712.44	5029014.80
6	6586017.47	5029002.10	52	6585680.23	5029018.51
7	6586024.42	5029006.13	53	6585676.33	5029041.19
8	6586058.84	5028957.56	54	6585711.19	5029086.82
9	6586063.70	5028952.80	55	6585755.36	5029163.06
10	6586087.08	5028999.88	56	6585766.20	5029184.43
11	6586340.74	5028873.94	57	6585777.45	5029193.04
12	6586310.10	5028829.97	58	6585789.91	5029199.64
13	6586299.43	5028814.66	59	6585827.17	5029197.13
14	6586295.61	5028836.82	60	6585887.35	5029196.46
15	6586289.87	5028833.88	61	6585932.49	5029166.73
16	6586287.73	5028820.20	62	6585984.54	5029100.50
17	6586286.31	5028826.72	63	6585623.78	5028946.62
18	6586052.31	5028952.93	64	6585628.14	5028939.91
19	6586054.07	5028942.47	65	6585643.20	5028847.15
20	6586081.81	5028928.26	66	6585559.91	5028787.96
21	6586060.89	5028937.89	67	6585505.38	5028871.89
22	6586035.15	5028886.11	68	6585663.61	5029056.92
23	6586265.61	5028771.68	69	6585682.70	5029071.21
24	6585966.15	5028747.34	70	6585678.14	5029062.99
25	6585969.09	5028741.40	71	6585674.97	5029051.67
26	6585965.89	5028735.02	72	6585671.49	5029019.51
27	6585959.14	5028731.96	73	6585663.81	5029019.69
28	6585951.65	5028735.68	74	6585660.71	5029017.65
29	6585948.97	5028742.25	75	6585602.39	5028979.53
30	6585951.90	5028748.73	76	6585659.94	5028977.63
31	6585958.99	5028750.89	77	6585654.51	5028966.72
32	6585950.94	5028777.40	78	6585669.56	5028990.97
33	6585946.96	5028784.07	79	6585678.17	5028975.19
34	6585941.03	5028789.00	80	6585667.62	5028972.03
35	6585928.41	5028795.58	81	6585661.50	5028961.59
36	6585917.93	5028799.97	82	6585662.55	5028959.80
37	6585900.87	5028803.77	83	6585661.72	5028953.63
38	6585895.81	5028804.58	84	6585662.15	5028941.18
39	6585914.89	5028958.85	85	6585637.66	5028925.26
40	6585951.06	5028992.26	86	6585678.84	5028952.02
41	6586001.39	5029048.98	87	6585698.19	5028962.79
42	6585971.62	5029029.08	88	6585701.32	5028965.95
43	6585963.65	5029024.87	89	6585707.50	5028962.54
44	6585920.39	5029008.82	90	6585720.92	5028973.87
45	6585890.40	5028980.69	91	6585644.85	5028914.18
46	6585877.84	5028950.10			



Грађевинске линије

Грађевинске линије и спратност објеката одређени су у поглављу II - Правила грађења, као и у графичком прилогу бр. 5. Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање, планом саобраћаја и карактеристичним профилима.

4.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

На делу одбрамбеног насипа и делу уличног коридора у насељу Вајска је задржано постојеће нивелационо решење, док су за остале приступне саобраћајнице дате коте нивелете приступне саобраћајнице и нагиби нивелете.

5. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

5.1. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

На основу новоодређених регулационих линија од постојећих парцела у обухвату Плана деобом се образују нове парцеле које или задржавају постојећу или добијају нову намену.

5.2. ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Од парцела насталих деобом и постојећих парцела препарцелацијом се образују нове јединствене парцеле површина јавне намене, а то су: коридор планиране приступне саобраћајнице, насип за одбрану од поплава, водене површине са уређеним приобалним појасом и површине под зеленилом.

6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Површине јавне намене у обухвату Плана (насип, акваторије-језера, површине под зеленилом, саобраћајне површине) као што им и дефиниција налаже треба да су слободне, физички приступачне свим посетиоцима. Поред тога што учествују у јединственом Планском концепту туристичког локалитета, површине јавне намене треба да задрже своје основне функције и у том смислу да буду заштићене условима и правилима надлежних јавних предузећа. Са осталим површинама треба да чине јединство у циљу квалитетне пејзажне и амбијенталне поставке.

- На површинама јавне намене дозвољена је изградња најразноврснијих садржаја и објеката који ће бити у функцији више видова рекреације и туризма, као што су: плажа, пловни реквизити, отворени спортски терени на трави и песку, реквизити школе у природи уметничке колоније, летење позорнице, трим стазе и пешачка шеталишта, игралиште за децу, стазе за риболовачка такмичења.
- Нарочиту пажњу посветити коришћењу акваторије за купање (бове и табле упозорења за непливаче, спасилачка служба и сл.).
- Цео туристички локалитет мора бити опремљен неопходном саобраћајном, водном, енергетском и електронском комуникационом инфраструктуром.
- Опремање површина јавне намене са покретним мобилијаром и осветљењем утврдити у сарадњи са Покрајинским заводом за заштиту природе.
- Делове површина јавне намене у окружењу туристичко - угоститељских објеката могуће је организовано користити од стране корисника тих објеката (формирање спортских терена на површинама под партерним зеленилом, уређење, опремање и одржавање плаже на делу обале акваторије језера) уз претходно прибављене сагласности надлежних јавних предузећа и институција.



- Изградња и опремање објеката, намењених рекреацији, туризму, разоноди на води, спортском риболову и слично, мора бити првенствено од монтажних елемената, са неопходним санитарно-техничким уређајима. Архитектонска обрада ових објеката може се третирати слободно, са циљем, да се уклопе у пејзаж.
- Режији коришћења морају да буду такви да осигурају земљиште од појаве ерозионих процеса и поремећаја режима површинских и подземних вода.
- Површине јавне намене морају се користити заједнички без икаквог огорађивања.
- Спортско-рекреативни, угоститељски и други објекти намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са важећим Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

7. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ

7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

7.1.1. Услови за уређење саобраћајне инфраструктуре

Просторна дефиниција обухваћеног локалитета „Провала“ је мањи део грађевинског подручје насеља Вајска и већи део грађевинског подручја ван граница насељеног места. Обухваћени простор сече у североисточном делу обухвата општински пут - главну насељску саобраћајницу - ГНС, док је са северне стране простор оивичен насипом по коме се води траса општинског пута - приступна саобраћајница до локалитета.

Положај у оквиру насељске саобраћајне мреже, положај у оквиру грађевинског подручја насеља Вајска, положај траса насељских саобраћајница, као и постојећи објекти туристичког комплекса „Провала“ елементи су који овом простору дају изванредне просторно-саобраћајне предиспозиције за неометан развој.

Саобраћајно-урбанистичком анализом прецизно је дефинисано саобраћајно решење из ППО Бача као плана вишег реда, у зони око самог комплекса. Предложено решење је максимално уважило постојећу изграђеност, специфичну геоморфологију и конфигурацију терена, као и савремене захтеве које подразумевају комплекси оваквог типа, посебно са аспекта стационарног - мирујућег и немоторног саобраћаја.

Основну везу комплекса „Провале“ са категорисаном путном мрежом и насељским системом саобраћајница чиниће приступна саобраћајница по насипу (траса ОП бр. 9). Саобраћајно прикључење приступне саобраћајнице на насељску мрежу је утврђено у оквиру раскрснице приступне и главне насељске саобраћајнице, трасе два општинска пута:

- **ОП бр.1 (Л-1), Бач – Вајска – Бођани,**
главна насељска саобраћајница ГНС у улици др. Ненадовића;
- **ОП бр.9 (Л-9), Вајска – „Провала“**
траса ОП по насипу.

Саобраћајно решење у обухвату Плана је конципирано тако да се максимално искористи утврђена путна мрежа, са главном насељском саобраћајницом као основом саобраћајне мреже, приступним саобраћајницама које омогућују повезивање појединачних садржаја и са примарном функцијом немоторних кретања.

Утврђени су и потпуно просторно - саобраћајно дефинисани нови коридори приступних саобраћајница југоисточно од акваторије „Провале“, у циљу повезивања новопланираних садржаја (аутокампа и туристичког насеља) са категорисаном мрежом.



Постојећа саобраћајница на насипу II одбрамбене линије (траса ОП бр. 9) се планским решењем потпуно саобраћајно дефинише и осим колског приступа, омогућује и немоторну комуникацију потпуно одвојену од моторних кретања (делимична сегрегација). Повезивања појединачних парцела у оквиру ове зоне на приступну саобраћајницу су предвиђена као саобраћајни прикључци - класични колски прилази.

У оквиру површина јавне намене (коридора главне насељске, приступних саобраћајница и насипа) предвиђена је изградња/реконструкција саобраћајних површина, са свим потребним елементима који ће обезбедити безбедно и неометано кретање свих друмских превозних средстава, уз обезбеђење одговарајућег одводњавања са свих саобраћајних површина. Колске прилазе парцелама (аутокамп, етно село перспективно и друге) потребно је на одговарајући начин дефинисати (одговарајући радијуси и обезбеђења квалитетног одводњавања) како не би неповољно утицали на функционисање саобраћаја обухваћене саобраћајне мреже.

С обзиром на садржаје који се већ налазе у обухвату Плана (комплекс хотела са рестораном, пешчана плажа), на планиране нове садржаје (спортско-рекреативни, ауто камп и етно село), овим планским решењем предвиђа се и одговарајући број површина за стационарни саобраћај. Мирујући саобраћај је дефинисан кроз оставку возила са утврђеном сепарисаном паркинг површином (новоформирани паркинг уз приступну саобраћајницу). Новоформирана паркинг површина у југоисточном делу обухвата, уз приступну саобраћајницу, као посебна површина ван уличног коридора предвиђена је за краткотрајна и дуготрајна паркирања свих потенцијалних посетилаца комплекса „Провала“ (ПА +БУС). Унутар регулације уличних коридора и насипа није планирано стационарање возила.

Немоторне (пешачке и бициклистичке) комуникације ће се обављати по утврђеним површинама у оквиру регулационих ширина саобраћајница и насипа. С обзиром на теренске карактеристике (које омогућују потпуну реализацију немоторних кретања), оба вида немоторних кретања су равноправно третирана. За кретање бицикала користиће се комбинована (пешачко-бициклистичка) стаза, а утврђене су и пешачке површине у оквиру јавне површине насипа и приступних саобраћајница. Мрежа пешачких стаза и површина, за интерну комуникацију унутар садржаја спорта, рекреација и плаже такође је приказана у оквиру површина претежне намене.

Немоторна кретања, еколошки најприхватљивија и најздравија ће представљати основни вид комуницирања у самој зони туристичког комплекса, за међусобно повезивање свих садржаја, као и за повезивање са системом насељске пешачке мреже насеља Вајска.

Пешачке стазе су дефинисане као сепарисане површине, унутар коридора саобраћајница и површина претежне намене одговарајућих ширина, на одговарајући начин опремљене (застор, нивелациона сегрегација и друго) за кретање свих потенцијалних корисника (лица са посебним потребама).

За простор у обухвату ПДР-е (део насеља Вајска) важе следећи параметри:

Врста саобраћајнице	мин. ширина коридора	ширина коловоза
главна насељска саобраћајница	16 m	5,5 m
приступна саобраћајница	8 m	5,0 m

7.1.2. Услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре

Општи услов за изградњу саобраћајне инфраструктуре је израда Идејних и пројеката за грађевинску дозволу, за све саобраћајне капацитете уз поштовање одредби:

- Закона о јавним путевима („Службени гласник РС”, бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13);
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС”, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13-УС и 96/15);



- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11);
- Техничких прописа из области путног инжењеринга;
- SRPS-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

Главна насељска саобраћајница - траса ОП бр. 1

- Задржава се постојећа регулација уличног коридора главне насељске саобраћајнице мин. 20,0 m;
- Коловоз главне саобраћајнице је ширине 5,5 m (2x2,75 m);
- Носивост коловозне конструкције за сабирне саобраћајнице је за средњи или лак саобраћај (мин. оптерећење 60 kN по осовини);
- Нагиб коловоза је једностран;
- Паркирање у оквиру уличног коридора главне насељске саобраћајнице у овој зони није дозвољено;
- Вођење пешачких токова вршити по пешачким стазама, ширине мин. 1,5 m, уз регулациону линију.

Приступне саобраћајнице - траса ОП бр. 9

- Приступне саобраћајнице изводити за двосмерни и једносмерни саобраћај, са новом регулацијом минималне ширине уличног коридора од 8,0 m;
- Приступну саобраћајницу по насипу - траса ОП бр. 9, извести за двосмерни саобраћај са свим потребним елементима,
- Саобраћајнице за двосмерни саобраћај градити са две траке (мин. 2x2,75 m) или за једносмерни саобраћај, са ширином 3,5 m (мин. 3,0 m) са мимоилазницама (ако се за њима укаже потреба);
- Носивост коловозне конструкције је за лак саобраћај (оптерећење 60 kN по осовини);
- Паркирање путничких возила у регулационом профилу није дозвољено;
- Нагиб коловоза је једностран;
- Раскрснице и кривине тако геометријски обликовати да омогућују задовољавајућу прегледност и безбедност;
- Комбиновану / издвојену пешачко-бициклистичку стазу извести са ширином од 3,0 (2,0+1,0) m и одговарајућим застором (савремени или природни материјали) који ће омогућити квалитетно одвијање саобраћаја и одводњавање.

Колско-манипулативне површине

- Колско-манипулативне површине изводити за полиномно коришћење, за стационирање као и остале манипулативне радње приликом доласка / одласка у до садржаја унутар обухвата;
- Носивост коловозне конструкције је за лак саобраћај (оптерећење 60 kN по осовини);
- Коловозну конструкцију изградити од савремених конструкција (асфалт, бетон, префабриковани елементи);
- Нагиб коловоза извести на такав начин да се обезбеди одговарајуће одводњавање.

Колски прилази

У оквиру обухвата Плана планиране су осим приступних саобраћајница и колски прилази чија је функција везана за обезбеђење прилаза парцелама (ауто камп, етно село и остали садржаји). Ширине коловоза, као и диспозиција су утврђени на основу локалних услова. При пројектовању и реализацији ових капацитета потребно је узети у обзир следеће просторно-пројектне основе:

- Задржавање постојећих регулационих линија уз минималне корекције у случајевима где је то неопходно (обезбеђење проходности);



- Колске прилазе изводити искључиво за колски приступ грађевинским парцелама;
- У деловима плана где се уводи нова регулација мин. ширина коридора колског-прилаза је 2,5 m;
- Примена свих осталих услова изградње као и за све остале саобраћајнице у оквиру обухвата Плана (коловозне конструкција, услови одводњавања).

Стационарни саобраћај

Стационарни саобраћај у оквиру обухвата Плана је посматран као јединствен проблем који се интегрално решава за све посматране јавне и остале садржаје туристичког комплекса. Основи улазни подаци (степен моторизације, број становника, локални услови) су дефинисани на основу смерница из ППО Бач, док је прорачун број паркинг површина узео у обзир више релевантних параметара значајних за овакав начин утврђивања потреба за паркирањем (очекивани број и типови меродавних возила, врста садржаја, укупна бруто површина садржаја и друго).

Расположива површина за паркирање ($\sim 19500 \text{ m}^2$) омогућује максимално искоришћење расположивог простора, са управним паркирањем као доминантним системом и унутрашњим саобраћајницама одговарајућих димензија (мин. 5,0 m) које омогућују двосмерно кретање и кретање без додатних маневара. На основу свих улазних података и прелиминарног прорачуна површина за стационирање, који је утврђен у складу са техничким нормативима, укупан број паркинг јединица (паркинг места ПМ) је ~ 700 ПМ за путничка возила (ПА) и ~ 10 ПМ за аутобусе (БУС).

Паркинг површине за путничка возила треба пројектовати са паркинг местима димензија 5,0 (4,8) m x 2,5 (2,3) m. Паркинг површина за аутобусе је димензија 14,0 m x 4,0 m.

При пројектовању и реализацији ових капацитета потребно је узети у обзир следеће просторно-пројектне основе:

- површина за стационирање возила је намењена искључиво за путничка возила и аутобусе (ПА+БУС);
- саобраћајне прикључке извести са одговарајућим радијусима, према меродавном возилу уз обезбеђење одговарајуће прегледности;
- коловозну конструкцију саобраћајних површина паркинга димензионисати према захтеваном саобраћајном оптерећењу уз обезбеђење квалитетног одводњавања.

Паркирање двоточкаша (бицикала, бицикала са помоћним мотором и мопеда) могуће је организовати унутар велике паркинг површине, и/или унутар саобраћајно-манипулативних површина уз угоститељске садржаје и у близини плаже. Технички и просторни захтеви за ову врсту паркирања нису значајни и примењују се нормативи од $\sim 0,8 - 1,0 \text{ m}^2$ / јединици - бициклу.

Пешачке и пешачко-бицикличке стазе

Пешачке стазе пројектовати са минималном ширином од 1,2 m или већом, у зависности од положаја у оквиру хијерархије мреже, обима кретања и просторних могућности, од асфалта, бетона или префабрикованих елемената. Пешачке стазе ће бити изграђене у оквиру регулационих профила саобраћајница, а према ситуацији на графичком приказу 5-Саобраћајна инфраструктура са регулационим и грађевинском линијама, нивелационим планом раскрсница улица.

Комбинована пешачко-бицикличка стаза је постављена на насип, уз коловозну површину општинског пута са ширином од 3,0 (2,0 бициклисти +1,0 пешаци) m, са одвајањем токова пешака и бициклиста хоризонталном сигнализацијом (ознакама на стази).



7.1.3. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру

Грађевинским парцелама обезбедити колски прилаз, односно прикључак на јавну саобраћајницу, одговарајућих ширина (дато у поглављу II тачка 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА), уз сагласност управљача - јавног комуналног предузећа, које је задужено за насељске саобраћајнице у оквиру грађевинског подручја.

7.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

7.2.1. Услови за уређење водне и комуналне инфраструктуре

Водни објекти за коришћење вода

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих објеката питком водом, као и водом за заштиту од пожара (хидрантска мрежа одговарајућег пречника и притиска). Предвиђено је полагање цевовода до свих новопланираних објеката, као и реконструкција и замена цевовода тамо где је то неопходно.

Новопланирану мрежу везати у прстен како би се обезбедило квалитетно снабдевање, тј. спречило стварање уских грла у потрошњи.

Водни објекти за сакупљање, одвођење и пречишћавање отпадних вода и заштиту вода

Кишном канализацијом треба омогућити одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих површина до реципијента. Атмосферске воде у зависности од порекла упустити у реципијент након адекватног третмана. Тако ће се зауљене атмосферске воде упустити у реципијент тек након третирања на одговарајућем уређају.

Развој атмосферске канализације има задатак заштите урбанизованих површина унутар насеља од плављења атмосферским водама. Кишну канализацију конципирати за меродавне услове (временски пресек, урбанизованост простора, рачунска киша итд.), а етапно реализовати тако да се изграђена делом рационално уклапа у будуће решење. Реципијент за условно чисте атмосферске воде је само језеро.

Фекалном канализацијом омогућити одвођење употребљене санитарне воде преко постојећих колекторских праваца до постројења за пречишћавање отпадних вода, односно до коначног реципијента.

Мрежа је планирана до свих објеката и корисника простора на посматраном подручју, а траса канализационих водова се планира дуж новопланираних саобраћајница и интерних колско-пешачких стаза користећи расположиве просторе и падове терена. Новопланирана мрежа прикључиће се на планирани насељски канализациони систем када исти буде изграђен. До изградње канализације целог насеља, проблем отпадних вода решаваће се водонепропусним септичким јамама одговарајућег капацитета, са редовним пражњењем аутоцистернама. Пражњење вршити контролисано према условима надлежног ЈКП-а.

Водни објекти општег значаја

У границама обухвата Плана налази се локализациони насип или насип друге одбрамбене линије одбране од поплава на катастарској парцели бр. 4641 К.О. Вајска. Насип задржава своју намену.



7.2.2. Услови за изградњу/реконструкцију водне и комуналне инфраструктуре

Изградњу мреже и објеката водопривредне инфраструктуре вршити према следећим правилима:

- уличну **водоводну мрежу** поставити у зеленом појасу;
- минимална дубина укопавања мора да обезбеди најмање 0,8 m слоја земље изнад темена цеви;
- јавну водоводну мрежу градити по прстенастом принципу;
- јавна водоводна мрежа не сме бити пречника мањег од Ø 100 mm;
- динамику изградње водовода усагласити са изградњом саобраћајница, како се оне не би накнадно раскопавале;
- при проласку водоводне мреже испод уличне саобраћајнице, водотока и сл., потребно је прибавити сагласности надлежних институција;
- водоводну мрежу поставити у профилу улице на удаљењу од осталих инсталација инфраструктуре према важећим стандардима и прописима;
- сви радови на пројектовању и изградњи система за снабдевање водом морају се извести у складу са законском регулативом и уз сагласност надлежних органа;
- планирати и градити **канализациону мрежу** као сепаратну, тако да се посебно прихватају санитарне, а посебно атмосферске воде;
- уличну канализациону мрежу поставити око осовине планираних саобраћајних и пешачких површина;
- минимална дубина укопавања мора да обезбеди најмање 0,8 m слоја земље изнад темена цеви;
- динамику изградње канализације усагласити са изградњом саобраћајнице, како се исте не би накнадно раскопавале;
- при проласку канализационе мреже испод уличне саобраћајнице, водотока и сл, при укрштању са насипом и сл, потребно је прибавити сагласности надлежних институција;
- канализациону мрежу поставити у профилу на удаљењу од осталих инсталација инфраструктуре према важећим стандардима и прописима;
- минимални пречник уличне фекалне канализације не сме бити мањи од Ø250 mm;
- минималне падове колектора одредити у односу на усвојене пречнике, према важећим прописима и стандардима;
- црпне станице фекалне канализације радити као шахтне и лоцирати их у зеленој површини са прилазом за сервисно возило;
- испоштовати санитарно-техничке услове за испуштање отпадних вода у јавну канализацију, па тек онда их упустити у насељску канализациону мрежу, у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11,48/12 и 1/16);
- пре упуштања у реципијент, отпадне воде пречистити на насељском постројењу за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) до степена који пропише надлежно водопривредно предузеће, у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање;
- до изградње насељског канализационог система, евакуацију отпадних вода решавати путем водонепропусних септичких јама одговарајућег капацитета, које ће се према потреби празнити ангажовањем надлежног комуналног предузећа.
- **атмосферску канализацију** градити делимично као зацевљену, положену уз уличну саобраћајницу, а делимично као отворену, у зависности од техничко-економске анализе;
- атмосферске воде пре упуштања у реципијент очистити од механичких нечистоћа на таложнику, односно сепаратору уља и масти;
- све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима;
- атмосферску канализацију поставити изнад нивоа подземних вода, уз обавезно заптивање спојева;
- израдити идејне и главне пројекте колекторске и секундарне канализационе мреже;



- уградити ревизиона окна - шахтове на свим прикључцима, преломима и правим деоницама канала на прописним растојањима;
- приликом прикључења нових канала на постојеће, прикључење извести тако да кота дна новог канала буде виша од коте дна канала на који се прикључује, а препоручује се прикључење у горњој трећини;
- до изградње атмосферске канализације одвођење атмосферских вода са коловоза решити риголама или упојним јарковима.

Водни објекти општег значаја

Границе и намена водног земљишта не могу се мењати без предходно прибављене сагласности надлежног водопривредног предузећа.

У зони одбрамбеног насипа забрањено је:

- Било какво укопавање, одвоз материјала, мењање габарита насипа
- Садити дрвеће, подизати ограде и градити било какве објекте у зони насипа.
- Копање или бушење бунара, јама, базена и слично у зони насипа.

Постављање цевовода и инсталација у зони насипа вршити искључиво у брањеној страни круне насипа тако да дубина ископа буде 0,80 m, а ширина 1,50 m (графички прилог бр. 5 Синхро План - попречни профил 1-1).

7.2.3. Услови за прикључење на водну и комуналну инфраструктуру

Прикључење планираних објеката на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на мин. 1,0 m иза регулационе линије. У складу са условима противпожарне заштите, тамо где је потребно предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже.

Прикључење планираних објеката на канализациону мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. До изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусних септичких јама на мин. 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити на зелене површине унутар парцеле.

7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

7.3.1. Услови за уређење електроенергетске инфраструктуре

Напајања електричном енергијом купаца у обухвату Плана обезбедиће се из трансформаторских станица 20/0,4 kV напонског преноса снаге до 1000 kVA. Дистрибутивне трансформаторске станице се могу градити на површинама јавне намене и на површинама остале намене.

Постојећа стубна трансформаторска станица ће се по потреби уклонити, а до нових трансформаторских станица ће се изградити 20 kV прикључак од постојеће 20 kV мреже.

Од трансформаторских станица вршиће се развод нисконапонским кабловима до планираних потрошача.

Да би се простор у оквиру обухвата Плана привео планираној намени и да би се стекли технички услови за прикључење купаца електричне енергије на дистрибутивни електроенергетски систем, потребно је изградити недостајуће објекте дистрибутивног електроенергетског система (средњенапонска мрежа, нисконапонска мрежа, дистрибутивна трансформаторска станица, прикључак).



Подземна нисконапонска мрежа ће бити формирана изградњом подземних нисконапонских водова, који ће међусобно повезивати систем кабловских прикључних кутија са припадајућим дистрибутивним трансформаторским станицама. Систем кабловских прикључних кутија ће бити грађен комбиновано, постављањем ових кутија на слободностојећа армирано-бетонска постоља на јавним површинама у путним појасевима саобраћајних коридора или њиховом уградњом на делове спољашњих фасада објеката купца.

Мрежа јавног осветљења ће се каблирати, а расветна тела поставити на стубове или на објекте за пружање услуга из области пословања, туристичко-угоститељских делатности и спорта и рекреације. За расветна тела користити изворе светлости у складу са новим технологијама развоја и мерама енергетске ефикасности.

Заштиту објеката од атмосферског пражњења извести у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“, број 11/96).

7.3.2. Услови за изградњу електроенергетске инфраструктуре

Услови за изградњу подземне електроенергетске мреже

- Електроенергетска дистрибутивна мрежа ће бити грађена подземно;
- Код подземне електроенергетске мреже дубина полагања каблова треба да буде најмање 0,8 - 1,0 m;
- При паралелном вођењу енергетских каблова до 10 kV и електронских комуникационих каблова (бакарни проводник), најмање растојање треба да буде 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 треба да буде 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 треба да буде веће од 0,3m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5 m.

Услови за изградњу трансформаторских станица 20/0,4 kV

- Трансформаторску станицу за 20/0,4 kV напонски пренос градити као монтажано-бетонску, компактно-бетонску, зидану, узидану или стубну у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије;
- Минимална удаљеност трансформаторске станице од осталих објеката треба да буде 3,0 m;
- Монтажно-бетонске трансформаторске станице ће се градити као слободностојећи објекти, а могуће је изградити једноструке (са једним трансформатором називне снаге до 630 kVA и двоструке (са два трансформатора називне снаге до 630 kVA);
- За изградњу монтажано-бетонске трансформаторске станице потребно је обезбедити слободан простор макс. димензија 5,8 m x 6,3 m за изградњу једноструке, односно 7,1 x 6,3 m за изградњу двоструке монтажано-бетонске трансформаторске станице.
- За стубне трансформаторске станице предвидети простор правоугаоног облика минималних димензија 4,2x2,75 m, за постављање стуба за трансформаторску станицу;
- Трансформаторске станице се могу градити на јавним зеленим површинама и у коридорима саобраћајница, као и на површинама остале намене.



Услови за изградњу јавног осветљења

- Светилке за јавно осветљење поставити на стубове поред саобраћајница и пешачких стаза или на планиране објекте;
- Стубове поставити на мин. растојању 0,5 m од коловоза и ван колских прилаза објектима;
- Користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја уважавајући принципе енергетске ефикасности.

7.3.3. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру

- За прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити прикључак, који ће се састојати од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ);
- ОММ треба да буде постављен на регулационој линији парцеле на којој се гради планирани објекат, према улици, или у зиданој огради, такође на регулационој линији улице;
- Корисници са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70 kW, а удаљени између 40 m и 150 m од постојеће нисконапонске мреже, прикључење ће вршити нисконапонским подземним каблом на нисконапонску мрежу, а за кориснике удаљене преко 150 m потребно је обезбедити прикључење на трансформаторску станицу у оквиру парцеле;
- За кориснике са предвиђеном једновременом снагом већом од 70 kW прикључење ће се вршити из трансформаторске станице 20/0,4 kV планиране у оквиру парцеле;
- Уколико је захтевана максимална једновремена снага до 150 kW, за више локацијски блиских или суседних објеката, прикључење таквих купаца електричне енергије обезбедиће се изградњом дистрибутивних трансформаторских станица на јавној површини. Потребан број трансформаторских станица ће зависити од броја купаца и захтеване максималне једновремене снаге.

7.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

7.4.1. Услови за уређење термоенергетске инфраструктуре

За грејање хотела са СПА објектом и Етно села, као енергент може се користити електрична енергија, чврсто или течено гориво и природни гас. Објекти се могу грејати електричним радијаторима, калориферима, системом централног грејања топлотом водом који је прикључен на котларницу која као енергент може користити чврсто и течено гориво и природни гас у комбинацији са топлотним пумпама. Инвеститор ће се након одговарајуће економске анализе и потреба за топлотном енергијом одлучити за начин грејања планираних објеката.

У насељеном месту Вајска постоји изграђена дистрибутивна гасна мрежа ДГМ Вајска од полиетиленских и челичних цеви. Гасоводна мрежа тренутно није у функцији јер није изграђен транспортни гасовод из правца Бачке Паланке за снабдевање целе општине Бач природним гасом и након чије изградње и пуштања у рад ће се створити услови за прикључење насеља Вајска на гасоводни систем Србијагас-а, а тиме и могућност прикључења планираног комплекса на дистрибутивну гасну мрежу у насељу Вајска.

Прикључење комплекса на постојећу дистрибутивну гасну мрежу извешће се изградњом дистрибутивног гасовода од ПЕ цеви од постојеће дистрибутивне гасне мреже у насељу у планираним коридорима саобраћајница унутар комплекса, на коју се будући корисници природног гаса могу прикључити.

Будући корисници комплекса, као енергент за производњу топлотне енергије могу користити електричну енергију, чврсто или течено гориво, као и природни гас, када се за то буду стекли услови.



Овим Планом предвиђено је полагање дистрибутивне гасоводне мреже у планираним коридорима саобраћајница унутар комплекса.

7.4.2. Услови за изградњу термоенергетске инфраструктуре

Приликом изградње термоенергетске инфраструктуре потребно је придржавати се следећих услова:

За уређење и изградњу термоенергетске инфраструктуре испоштовати услове који су дати у Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара („Службени гласник РС“, број 86/15) и Правилнику о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности („Службени лист СРЈ“, бр. 20/71 и 23/71). При пројектовању и изградњи гасне котларнице придржавати се Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ“, бр. 10/90 и 52/90).

У насељеним местима гасовод се по правилу гради у регулационом појасу саобраћајница, у инфраструктурним коридорима.

Минимална дозвољена хоризонтална растојања подземних гасовода од објеката у којима стално или повремено борави већи број људи (од ближе ивице цеви до темеља објекта) су:

	MOP ≤ 4 bar (m)	4 bar < MOP ≤ 10 bar (m)
Гасовод од полиетиленских цеви	1	3

Растојања дата у табели се могу изузетно смањити на минимално 1,0 m, уз примену додатних мера заштите, при чему се не сме угрозити стабилност објеката.

Обавезна мера заштите за смањење минималног хоризонталног растојања за гасоводе од полиетилена (у даљем тексту: ПЕ гасовод) - примена физичке заштите гасовода од оштећења при радовима у близини гасовода (постављање гасовода у заштитну цев, постављање заштитних плоча изнад гасовода, итд.), при чему гасовод мора бити физички заштићен на делу гасовода где је хоризонтално растојање смањено и додатно по 1,0 m на обе стране.

Поред ових мера могу се применити и следеће додатне мере заштите: повећана дубина укопавања гасовода, постављање гасовода у заштитну цев, постављање заштитних плоча изнад гасовода, као и друге сличне мере.

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних ПЕ гасовода 4 bar < MOP ≤ 10 bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода 4 < MOP ≤ 10 bar до:	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
другог гасовода	0,20	0,60
водовода и канализације	0,20	0,40
вреловода и топловода	0,30	0,50
проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
нисконапонских и високонапонских електричних каблова	0,30	0,60
телекомуникационих каблова	0,30	0,50
шахтова и канала	0,20	0,30
високог зеленила	-	1,50



Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода $MOP \leq 4 \text{ bar}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода $MOP \leq 4 \text{ bar}$ до:	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
другог гасовода	0,20	0,40
водовода и канализације	0,20	0,40
вреловода и топловода	0,30	0,50
проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
нисконапонских и високонапонских електричних каблова	0,20	0,40
телекомуникационих и оптичких каблова	0,20	0,40
шахтова и канала	0,20	0,30
високог зеленила	-	1,50

Растојања дата у табели могу се изузетно смањити на кратким деоницама гасовода дужине до 2,0 m уз примену физичког обезбеђења од оштећења приликом каснијих интервенција на гасоводу и предметном воду, али не мање од 0,2 m при паралелном вођењу.

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

Називни напон	Минимално растојање	
	при укрштању (m)	при паралелном вођењу (m)
1 kV $\geq$ U	1	1
1 kV < U $\leq$ 20 kV	2	2

Минимално хоризонтално растојање се рачуна од темеља стуба далековода, при чему се не сме угрозити стабилност стуба.

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.

Локација МРС, МС и РС

Минимална хоризонтална растојања МРС, МС и РС од објекта у којима стално или повремено борави већи број људи су:

Капацитет m ³ /h	МОР на улазу	
	$MOP \leq 4 \text{ bar}$	$4 \text{ bar} < MOP \leq 10 \text{ bar}$
до 160	уз објекат (отвори на објекту морају бити ван зона опасности)	3,0 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)
од 161 од 1500	3,0 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	5,0 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)

Растојање се мери од темеља објекта до темеља МРС МС, односно РС.

МРС капацитета до 160 Nm³/h не морају да имају ограду.



Минимална хоризонтална растојања МРС, МС и РС од осталих објеката су:

Објекат	MOP на улазу		
	MOP ≤ 4 bar	4 bar < MOP ≤ 10 bar	10 bar < MOP ≤ 16 bar
Коловоз насељских саобраћајница	3 m	5 m	8 m
Интерне саобраћајнице	3 m	3 m	3 m
Трансформаторска станица	10 m	12 m	15 m
Надземни електро водови	0 bar < MOP ≤ 16 bar:		
	1 kV ≥ U		Висина стуба + 3 m*
	1 kV < U ≤ 110 kV		Висина стуба + 3 m**

* али не мање од 10 m.

** али не мање од 15 m. Ово растојање се може смањити на 8 m за водове код којих је изолација вода механички и електрично појачана.

Минимално хоризонтално растојање МРС, МС и РС од јавних путева мери се од ивице коловоза.

За зидане или монтажне објекте МРС, МС и РС минимално хоризонтално растојање се мери од зида објекта.

На укрштању гасовода са насељским саобраћајницама, као и водотоцима са водним огледалом ширим од 5,0 m, угао осе гасовода према тим објектима по правилу мора да износи 90°.

Угао укрштања на местима где је то технички оправдано, дозвољено је смањити на минимално 60°.

За извођење укрштања гасовода са инфраструктурним објектима са углом мањим од 60° потребно је прибавити одговарајућу сагласност управљача, односно оператора над тим објектима.

Минимална дубина укопавања гасовода је 80 cm мерено од горње ивице гасовода.

Минимална дубина укопавања челичних и ПЕ гасовода, мерена од горње ивице цеви, код укрштања са другим објектима је:

Објекат	Минимална дубина укопавања (cm)
до дна одводних канала путева	100
до дна регулисаних корита водених токова	100
до горње коте коловозне конструкције пута	135

Од минималне дубине укопавања цеви може се одступити уз навођење оправданих разлога за тај поступак при чему се морају предвидети повећане мере безбедности, али тако да минимална дубина укопавања не може бити мања од 50 cm.

У зависности од притиска заштитни појас гасовода је:

- 1) за ПЕ и челичне гасоводе МОР ≤ 4bar - по 1 m од осе гасовода на обе стране;
- 2) за челичне гасоводе 4 bar < МОР ≤ 10 bar - по 2 m од осе гасовода на обе стране;
- 3) за ПЕ гасоводе 4 bar < МОР ≤ 10 bar - по 3 m од осе гасовода на обе стране;

У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности, без писменог одобрења оператора дистрибутивног система.

У заштитном појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 m.



Гасне котларнице

При пројектовању и изградњи гасне котларнице придржавати се Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ“, бр. 10/90 и 52/90):

- Вентилацију котларнице извести природним путем, преко доводне вентилационе решетке у спољашњим вратима и одводне вентилационе решетке која се уграђује на наспрамном зиду котларнице (при врху зида);
- Одвод продуката сагоревања се врши преко димњака са димњачком цеви. Не постоји опасност од прескока пламена;
- Код улазних врата котларнице предвидети тастер за нужно искључење комплетне електро инсталације у котларници;
- Изградити АБ постоље за котао.

7.4.3. Услови за прикључење на термоенергетску инфраструктуру

Прикључење на гасоводну инфраструктуру извести у складу са условима и сагласности од надлежног дистрибутера за гас и у складу са одредбама Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара („Службени гласник РС“, број 86/15).

7.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА (ЕК) ИНФРАСТРУКТУРА

7.5.1. Услови за уређење ЕК инфраструктуре

За потребе корисника планског простора потребно је изградити електронску комуникациону мрежу у саобраћајним коридорима и поред пешачких стаза, како би се створили услови за примену и коришћење широкопојасних сервиса. Електронску комуникациону мрежу у потпуности каблирати. Постојећи електронски комуникациони кабл при изградњи саобраћајнице потребно је механички заштитити од оштећења.

7.5.2. Услови за изградњу електронске комуникационе инфраструктуре

- Електронска комуникациона мрежа обухвата све врсте каблова који се користе за потребе комуникација (бакарне, коаксијалне, оптичке и др);
- Електронску комуникациону мрежу градити подземно у коридорима саобраћајница и поред пешачких стаза у јавним површинама и површинама остале намене;
- Препорука је да се при изградњи нових саобраћајница постављају и цеви за накнадно провлачење електронских комуникационих каблова;
- Дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8-1,2 m код полагања каблова у ров, односно 0,3 m, 0,4 m до 0,8 m код полагања у миниров и 0,1-0,15 m у микроров у коловозу, тротоару;
- Ако већ постоје трасе, нове електронске комуникационе каблове полагати у исте;
- При паралелном вођењу електронских комуникационих (бакарни проводник) и електроенергетских каблова до 10 kV најмање растојање мора бити 0,5 m, а 1,0 m за каблове напона преко 10 kV, за оптички кабл без металних елемената то растојање треба да буде 0,3;
- При укрштању најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла треба да буде 0,3 m, за напоне до 1 kV, а 0,5 m за напоне између 1 kV и 35 kV. Ако се ово не може постићи примењују се заштитне мере. Угао укрштања треба да буде око 90°, а минимално 45°;
- При укрштању електронског комуникационог кабла са цевоводом водовода и канализације вертикално растојање треба да буде најмање 0,5 m;
- При приближавању и паралелном вођењу електронског комуникационог кабла са цевима водовода хоризонтално растојање треба да буде најмање 0,6 m, односно 0,5 m при приближавању и паралелном вођењу комуникационог кабла са канализацијом;



- При укрштању електронског комуникационог кабла са цевоводом гасовода вертикално растојање треба да буде најмање 0,5 m;
- При приближавању и паралелном вођењу електронског комуникационог кабла са цевоводом гасовода хоризонтално растојање треба да буде најмање 0,5-1,5 m, у зависности од притиска гасовода;
- Комутациони уређаји и опрема УПС поставиће се у метално кућиште - слободностојећи орман на јавној површини у оквиру саобраћајних коридора или зелених површина;
- У складу са важећим Правилником о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућа средства, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката („Службени гласник РС“, број 16/12), унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних ЕК каблова или кабловске ЕК канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (ЕК објеката).

Услови за изградњу бежичне ЕК мреже (PP) и припадајућих објеката

- Објекти за смештај електронских комуникационих уређаја фиксне, мобилне комуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, односно преко носача на објекат.

7.5.3. Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру

- Прикључење корисника на електронску комуникациону мрежу извести подземним прикључком по условима надлежног предузећа;
- У циљу обезбеђења потреба за новим ЕК прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области ЕК потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ЕК канализације, од планираног ЕК окна до просторије планиране за смештај ЕК опреме унутар парцеле корисника, или до објекта на јавној површини.

7.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Зелене површине обухваћене овим Планом чине зелене површине јавног и ограниченог коришћења и зелене површине специјалне намене.

Зелене површине јавног коришћења

Зелене површине јавног коришћења су заступљене у оквиру коридора саобраћајница и паркинг простора.

Зеленило у оквиру коридора саобраћајница, изузимајући саобраћајницу на насипу, формирати као линијско зеленило од садница високих и ниских лишћара (*Tilia sp.*, *Acer sp.*, *Ulmus sp.*).

На паркинг простору формирати дрвореде од садница ниских и средњих лишћара у оквиру зелених трака, а на проширењима применити и партерно зеленило. Могуће је предвидети садњу једног стабла после сваког трећег паркинга, уколико не постоји могућност формирања адекватне зелене површине у оквиру комплекса.

Зелене површине ограниченог коришћења

Зелене површине ограниченог коришћења чине следеће зелене површине: зелене површине комплекса мотела, комплекса са сра објектом, зеленило обале (комплекс плаже), ауто - кампа, етно - села, шума парк, као и партерно зеленило у југоисточном делу комплекса.



На парцелама мотела и комплекса са сра објектом, слободне површине озеленети у пејзажном стилу.

У оквиру плаже формирати ливадски травни појас, а вегетацију допунити солитерним лишћарима и шибљем, којима ће се међусобно одвојити по функцији различити делови комплекса. Пешачким стазама повезати поједине садржаје плаже (свлачионице, тушеви, угоститељски објекти).

На простору ауто - кампа и етно - села зелене површине формирати у пејзажном стилу, применом лишћара и шибља са минималним учешћем четинара.

Шума - парк чини део целине зоне туризма, спорта и рекреације. Будућа намена комплекса је обезбеђење услова за масовне активности, миран одмор и шетњу. За остварење спортских активности је потребно формирати мање чистине за игру, стазе за трчање и трим стазе. Различите садржаје комплекса повезати системом пешачких стаза без тврдог застора. Уклопити их у постојећу вегетацију коју треба допунити мешовитом шумском вегетацијом аутохтоног порекла (преко 50%). Формирањем група садница и празних простора (ливада), омогућити даљинске визуре и визуелне продоре. На површини шуме – парк, формирати природни травњак. Простор шуме - парк опремити вртним мобилијаром од природних материјала (дрво, трска...). Поставити клупе за седење, корпе за отпатке, надстрешнице и сл.

На свим слободним површинама где је предложена примена лишћара применити врсте аутохтоног порекла, које су карактеристичне за типична низијска влажна станишта. Препоручују се следеће врсте: *Salix sp.*, *Populus alba*, *Populus nigra*, *Quercus robur*, *Fraxinus angustifolia*, *Crataegus sp.*, *Viburnum opulus*, *Ligustrum vulgare* и друге.

Постојеће површине у југоисточном делу комплекса, одржавати као партерно зеленило. На свим слободним у оквиру осталих садржаја, формирати травњак отпоран на гажење.

Зеленило специјалне намене

На насипу је забрањено садити дрвеће као и у инундацијском појасу ширине најмање 10 m од небрањене ножице насипа ка водотоку и у брањеној зони на удаљености од 50 m од унутрашње ножице насипа ради његове заштите у складу са Законом о водама.

Услови за уређење зелених површина

- Обавезна је израда главних пројеката озелењавања уличних коридора и појединачних комплекса, који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун.
- Дрвеће и шибље садити према техничким нормативима којима се прописује удаљеност од одређених инсталација:

	Дрвеће	Шибље
Водовода	1,5 m	
Канализације	1,5 m	
Електрокаблова	до 2,5 m	0,5 m
ЕК и КДС мреже	2,0 m	
Гасовода	1,5 m	

- Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне и предложене врсте.
- Саднице треба да буду I класе, минимум 4-5 година старости.



8. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

8.1. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА

На станишту заштићених и строго заштићених дивљих врста које се налази на грађевинском подручју насеља, дозвољено је планирање туристичко-спортско рекреативног комплекса под следећим условима:

- Забрањене су активности које могу да доведу до уништавања јединки заштићених и строго заштићених дивљих врста;
- Максимално очувати постојеће зелене површине у оквиру обухвата Плана и повезати их са планираним;
- За озелењавање простора је забрањена примена инвазивних врста;
- Паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима;
- Забрањено је привремено или трајно одлагати отпад и опасне материје;
- Осветљење хотела и спа објекта, етно села, ауто кампа и других садржаја, не треба усмеравати ка зеленим површинама (крошњама дрвећа и осталим зеленим површинама у окружењу) и обали језера;
- Пронађена геолошка-палеонтолошка документа (Фосили, минерали, кристали и др.), која би могла да представљају заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања и крађе.

8.2. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

У обухвату плана нису евидентирана културна добра. Уколико се приликом уређења и изградње наиђе на локалитет са археолошким остацима потребно је обавестити надлежни Завод за заштиту споменика културе и поступати по датим условима.

9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Енергетски ефикасна градња подразумева изградњу објекта на начин да се обезбеди удобан и конфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије. Без обзира да ли је реч о техничким или нетехничким мерама, или о променама у понашању, све мере подразумевају исти, или чак и виши, степен оствареног комфора и стандарда. У контексту одрживог развоја, где се подразумева развој који задовољава данашње потребе, а при том се не угрожава могућност да и будуће генерације задовоље своје потребе, може се говорити и о одрживој градњи.

Важно је истаћи међутим, да мере за даље побољшавање енергетских карактеристика објекта не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравамо коришћење објекта.

Енергетски ефикасна изградња реализује се:

- Правилним избором локације и добром оријентацијом објекта (пројектовањем и позиционирањем објекта према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објеката);
- Коришћењем нових конструктивних решења са традиционалним и савременим грађевинским материјалима који нису штетни по окружење (еколошки материјали);
- Применом адекватног омотача објекта (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина), применом прозора са адекватним карактеристикама (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);



- Реализацијом пасивних соларних мера, као што су: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација објекта према јужној, односно источној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл;
- Изградњом објекта за производњу енергије на бази алтернативних и обновљивих извора енергије (коришћењем локалних обновљивих извора енергије);
- Уградњом савремених система грејања, хлађења и вентилације објекта, уградњом адекватних система за одвођење дима, система за грејање потрошне воде, система за снабдевање питком водом и уградњом савремених система осветљења (примена савремених сијалица и светиљки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености), електричних инсталација и остале електричне опреме;
- Подизањем зеленила у складу са планским решењем (смањење загревања тла и стварање амбијента сличног природном);
- Садњом аутохтоних врста и неинвазивних адаптивних биљних сорти чиме се чува локални биодиверзитет.

Одржива градња мора да осигура квалитет изградње (конструкција и обликовање) и трајност, уз финансијску, економску и еколошку прихватљивост.

10. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

У складу са планираним концептом уређења подручја у обухвату Плана, који је опредељен за изградњу туристичко спортско рекреативног комплекса и уређење простора у функцији туризма, потребно је дефинисати мере заштите животне средине (мере заштите ваздуха, воде, земљишта, мере заштите од буке), као и мере заштите природних вредности.

Обавезно је заштитити и очувати постојећи водни ресурс, као и вршити редовну контролу исправности воде (физичко-хемијску и микробиолошку исправност) која се користи за рекреацију у циљу заштите здравља људи у складу са законском регулативом.

Такође, обавезно је вршити заштиту земљишта у смислу превенције од појаве ерозивних процеса и загађења, као и постојеће шумске површине, које је могуће користити искључиво у функцији одмора, рекреације и туризма.

Спровођењем мера заштите вршиће се контролисано опремање простора потребном инфраструктуром, као и изградња и функционисање објекта у функцији туризма, тако да се обезбеди одржив развој ширег подручја уз заштиту природних ресурса и вредности, као и културног наслеђа.

У контексту обезбеђења функционалности простора у складу са потребама и ублажавања или спречавања негативних утицаја на квалитет животне средине предметног простора, у циљу конкретних решења, предвиђено је:

- Снабдевање санитарном водом за пиће свих потрошача прикључењем на насељску водоводну мрежу;
- Одвођење отпадних вода упуштањем у насељску канализациону мрежу, преко уређаја за пречишћавање;
- Одвођење атмосферских вода зацељеном мрежом и отвореним каналима, уз третман пречишћавања пре упуштања у реципијент;
- Озелењавање простора у обухвату Плана формирањем планираних категорија, које ће бити у функцији заштите и очувања природног амбијента;
- Одлагање комуналног отпада у контејнере;
- Обезбеђење мера заштите од пожара, као и заштите људи и материјалних добара од елементарних непогода;
- Уважавање прописаних мера заштите природних целина.

За све објекте који могу имати утицаја на животну средину надлежни орган може прописати обавезу израде Студије процене утицаја на животну средину у складу са Законом о заштити животне средине, Законом о процени утицаја на животну средину, Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину, Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, као и Уредбом о одређивању активности чије обављање утиче на животну средину.

За предметни План израђена је Стратешка процена утицаја на животну средину, којом су вредновани очекивани утицаји код спровођења планских решења, а у складу са њима су дефинисане посебне мере заштите животне средине.

11. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

11.1. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Заштита од елементарних непогода подразумева планирање простора у односу на могуће природне и друге појаве које могу да угрозе здравље и животе људи или да проузрокују штету већег обима на простору за који се План ради, као и прописивање мера заштите за спречавање елементарних непогода или ублажавање њиховог дејства. Законом о ванредним ситуацијама установљене су обавезе, мере и начини деловања, проглашавања и управљања у ванредним ситуацијама.

Подручје обухваћено Планом може бити угрожено од: земљотреса, метеоролошких појава: атмосферско пражњење и атмосферске падавине (киша, град), ветрова и пожара, техничко-технолошких несрећа/акцидената, ратних разарања.

Према подацима Републичког сеизмолошког завода, на карти сеизмичког хазарда за повратни период од 475 година, у обухвату Плана је утврђен VII степен сеизмичког интензитета према Европској макросеизмичкој скали (ЕМС-98). У односу на структуру тј. тип објекта дефинисане су класе повредивости, односно очекиване деформације. На основу интензитета и очекиваних последица земљотреса, сматра се да ће се за VII степен манифестовати „силан земљотрес“. При пројектовању и утврђивању врсте материјала за изградњу објеката обавезно је уважити могуће ефекте за наведене степене сеизмичког интензитета према ЕМС-98, како би се максимално предупредиле могуће деформације објеката под сеизмичким дејством.

Мере заштите од *земљотреса* су правилан избор локације за градњу објеката, примена одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др., као и строго поштовање и примена важећих грађевинско техничких прописа за изградњу објеката на сеизмичком подручју (за земљотрес јачине VII степени). Мере заштите од земљотреса обезбедиће се и поштовањем регулационих и грађевинских линија, односно, прописане минималне ширине саобраћајних коридора и минималне међусобне удаљености објеката, како би се обезбедили слободни пролази у случају зарушавања.

Заштита објеката од *атмосферског пражњења* обезбедиће се извођењем громобранске инсталације у складу са одговарајућом законском регулативом.

Кишном канализацијом треба омогућити одвођење *атмосферских вода* са саобраћајница, кровова и осталих површина до реципијената.

Заштита од *града* се обезбеђује лансирним (противградним) станицама. На подручју КО Вајска налазе се три лансирне станице, са којих се током сезоне одбране од града испаљују противградне ракете које спадају у I категорију експлозивних материја.



Законом о одбрани од града уведена је заштитна зона око лансирних станица у којој је ограничена изградња нових и реконструкција постојећих објеката, као и извођење радова који могу нарушити испаливање противградних ракета на градоносне облаке. Изградња нових објеката на одстојању мањем од 500 m од лансирних станица система одбране од града, могућа је само по обезбеђењу посебне сагласности и мишљења Републичког хидрометеоролошког завода Србије.

Преовлађујући *ветрови* на овом простору дувају из југоисточног правца (кошава) и северозападног правца. Основне мере заштите од ветра су дендролошке мере које подразумевају формирање одговарајућих ветрозаштитних појасева уз саобраћајнице.

Настајање *пожара*, који могу попримити карактер елементарне непогоде, не може се искључити без обзира на све мере безбедности које се предузимају на плану заштите. Мере заштите од пожара обухватају урбанистичке и грађевинско-техничке мере заштите, односно подразумевају примену техничких прописа и стандарда који регулишу ову област при пројектовању и изградњи свих објеката који су планирани на овом простору.

Заштита од пожара обезбеђује се:

- поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија,
- дефинисањем изворишта за снабдевање водом и обезбеђивањем капацитета насељске водоводне мреже, односно довољне количине воде за ефикасно гашење пожара;
- градњом саобраћајница према датим правилима (потребне минималне ширине, минимални радијуси кривина и сл.);
- обезбеђивањем услова за рад ватрогасне службе (приступних путева и пролаза за ватрогасна возила);
- поштовањем прописа при пројектовању и градњи објеката (удаљеност између зоне становања и зоне предвиђене за пословне, помоћне и објекте специјалне намене и сл.

11.2. АКЦИДЕНТНЕ СИТУАЦИЈЕ/ТЕХНИЧКО ТЕХНОЛОШКИ УДЕСИ

У контексту процене појаве акцидената, на основу доступних података, утврђено је да се у обухвату предметног Плана, као и на целој територији општине Бач, **не налазе севесо постројења/комплекси**.

11.3. РАТНА ДЕЈСТВА/ОДБРАНА

За простор који је предмет израде Плана детаљне регулације, **нема посебних услова и захтева** за прилагођавање потребама одбране земље коју прописују надлежни органи.

У складу са Законом о ванредним ситуацијама ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи локалне самоуправе, привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту.

Склањање људи, материјалних и културних добара подразумева планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Приликом коришћења склоништа за мирнодопске потребе, не могу се вршити адаптације или реконструкције које би утицале или би могле утицати на исправност склоништа, нити се склоништа могу користити у сврхе које би погоршале њихове хигијенске и техничке услове.



Као други заштитни објекти користе се подрумске просторије и друге подземне просторије у зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара. Приликом изградње објеката са подрумима, препорука је да се над подрумским просторијама гради ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта. У случају да објекти немају подрум, препорука је да се над приземним просторијама гради ојачана плоча.

12. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

У склопу свих садржаја у Планом обухваћеном простору неопходно је обезбедити услове за несметано кретање особа са посебним потребама у простору, 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 („Службени гласник РС“, број 22/15).

У том контексту треба предвидети пешачке стазе са рампама (одговарајућег нагиба и ширине) на местима денивелације између разних категорија саобраћајних површина. Из истих разлога, потребно је обезбедити и одређени минимални број паркинг места за хендикепирана лица на планираним паркинг површинама (унутар Зоне Ц).

Поред ових мера, приликом израде одговарајуће пројектно техничке документације за поједине грађевинске објекте, треба предвидети уобичајене мере за заштиту инвалидних лица у самим објектима, као што су прилагођавање улазне партије и омогућавање несметане комуникације унутар објекта.

13. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Планом су дефинисани услови за прикључење планираних садржаја на саобраћајну и комуналну инфраструктуру: водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску мрежу, гасоводну мрежу и електронску комуникациону мрежу. Поред тога, прикључци на јавну комуналну мрежу се обавезно изводе према техничким условима и уз прибављену сагласност предузећа надлежног за одређену комуналну инфраструктуру.

За потребе издавања локацијских услова и грађевинске дозволе, неопходно је обезбедити одређени минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, односно обезбедити прикључке на ону комуналну инфраструктуру која је неопходна за оптимално функционисање планираних објеката и уређених површина.

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

У циљу обезбеђивања реализације планских циљева потребно је одредити урбанистичке критеријуме и услове за изградњу свих планираних садржаја:

- Конструкцију објеката прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом VII степена сеизмичког интензитета за повратни период од 475 година - према Европској макросеизмичкој скали (ЕМС-98);
- Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине;
- Уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежни Покрајински Завод за заштиту споменика културе у Петроварадину и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени;
- При пројектовању, грађењу и коришћењу објеката обавезно је придржавати се Закона о заштити од пожара;
- Јавне површине и објекти јавне намене и за јавно коришћење морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогуће несметан приступ и кретање, 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 („Службени гласник РС“, број 22/15);
- Спроводити мере заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине;
- Поштовати одредбе Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите („Службени гласник РС“, број 21/92).

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКИ ОБЈЕКТИ

2.1.1. Комплекс мотела

Комплекс се састоји од реконструисаног постојећег туристичко угоститељског објекта са терасом и пратећим површинама под зеленилом. Према Правилнику о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај, комплекс пружа услуге смештаја са конзумацијом хране и пића. Располаже јединственим објектом са рестораном са кухињом и терасом у приземљу и собама за смештај на спрату.

Врста и намена објеката

У оквиру посматраног комплекса мотела дозвољена је реконструкција постојећег главног пословно туристичко угоститељског објекта у постојећим габаритима.

Услови за формирање грађевинске парцеле (минимална и максимална површина)

Величина парцеле намењене изградњи мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним потребама, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање дозвољеног индекса изграђености и индекса заузетости земљишта. Парцела намењена изградњи мора имати могућност директног прикључења на јавни пут.

Површину грађевинске парцеле формирати према елементима из Плана.



Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

У оквиру комплекса положај и габарит постојећег објекта се задржавају.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Максималан проценат заузетости је 65%.

Максималан индекс изграђености је 1.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

- Задржава се постојећа спратност (П+1).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Градња других објеката на грађевинској парцели није предвиђена.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Саобраћајни приступ планираним садржајима као и паркинг обезбедити на јавним површинама око комплекса. На том простору обезбедити довољан број паркинг места у складу са законском регулативом и потребама садржаја предвиђеним на датом простору. Паркинг површине оријентисати ка приступној саобраћајници.

Заштита околних садржаја

Планираном делатношћу у оквиру парцеле и евентуалном реконструкцијом објекта на парцели, не сме се нарушити животна средина.

Уз границу парцеле формирати ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. У делу према приступној саобраћајници, овај зелени тампон, умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину.

Спољашње осветљење не усмеравати ка стаништима заштићених и строго заштићених дивљих врста од националног значаја у окружењу.

Одводњу атмосферских падавина решити у оквиру парцеле.

Архитектонско обликовање и материјализација

У случају реконструкције, у моделовању спољних облика објекта користити пропорције архитектонског наслеђа и претежно природне материјале. Наведени принцип применити и при постављању слободних гарнитура за седење и одмор.

Објекат може бити реконструисан од сваког традиционалног, природног чврстог материјала који је тренутно у употреби, са тенденцијом стварања повољне амбијенталне целине која је примерена окружењу.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.



Правила за реконструкцију, доградњу, адаптацију и санацију постојећег објекта

Реконструкцију и адаптацију постојећег објекта, вршити у складу са правилима грађења - (намена, спратност, обликовање и сви други урбанистички показатељи) који су дати овим Планом.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедоносни и други услови

Комплекс мора функционисати у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област.

При пројектовању и извођењу радова на објекту, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова, као и избором материјала водити рачуна о њиховој функционалности у погледу енергетске ефикасности, као и отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката, у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења“ („Службени лист СРЈ“, број 11/96).

Комплекс, као и прилази, пошто је намењен јавном коришћењу мора бити опремљен у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Функционисање и реконструкција објеката, односно извођење радова и бављење делатношћу може се вршити под условом да се не изазову загађење земљишта, воде, ваздуха, наруши природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом, који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, поплочаних и манипулативних површина могу се упустити у атмосферску канализацију.

Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели

На слободним површинама мотела слободне површине озеленети у парковском стилу применом декоративних врста. Препоручују се следеће врсте лишћара: *Tilia* sp., *Betula* sp., *Sophora* sp., *Acer* sp., *Ginkgo* sp.; четинара: *Picea* sp., *Abies* sp., *Thuja* sp., *Larix* sp.; шибља: *Forsitia* sp., *Spirea* sp., *Siringa* sp., *Cotoneaster* sp., *Piracantha* sp., *Juniperus* sp. и др. На свим слободним површинама формирати партерни травњак.

2.1.2. Комплекс са СПА објектом

Комплекс се састоји од новопланираног СПА објекта са пратећим садржајима. Према Правилнику о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај, СПА објекат пружа услуге рекреације и третмана од стране професионално обученог особља - инструктора, масера, козметичара.



Располаже капацитетима за подизање нивоа кондиције и општег здравља (фитнес, велнес и сл.). Укључује и центре за лепоту, хидромасажне базене, масаже сауне, соларијуме, персонализоване услуге, као и посебне јеловнике.

За потребе архитектонско-урбанистичке разраде за комплекс са СПА објектом је обавезна израда урбанистичког пројекта са следећим правилима:

Врста и намена објеката

У оквиру посматраног комплекса са СПА објектом дозвољена је изградња: главних пословних туристичко угоститељских и помоћних објеката.

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошких потреба и задовољавања прописаних услова заштите.

Уз главне затворене објекте на грађевинској парцели дозвољена је изградња отворених: базена, аква парка, спортских терена, игралишта за децу, и те. помоћних објеката: портирнице, гараже, бунари, котларнице, трафо-станице, оставе, надстрешнице,

Услови за формирање грађевинске парцеле (минимална и максимална површина)

Величина парцеле намењене изградњи мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним потребама, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање дозвољеног индекса изграђености и индекса заузетости земљишта. Парцела намењена изградњи мора имати могућност директног прикључења на јавни пут.

Површину грађевинске парцеле формирати према елементима из Плана.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

У оквиру комплекса грађевинска линија за објекте је удаљена од регулационе линије разграничења површина јавне намене од осталих површина 10,00 m што је приказано у графичком прилогу бр 5. Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање, планом саобраћаја и карактеристичним профилима. Поједини елементи фасаде (испусти, еркери, надстрешнице) могу да пређу наведену грађевинску линију до 1,20 m.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

У циљу очувања површина под зеленилом максималан дозвољен индекс заузетости под затвореним објектима на грађевинској парцели комплекса је 30 %, а под отвореним објектима 30 %. Дакле, минималан индекс заузетости под површинама са зеленилом је 40%.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

У зависности од намене објеката произилази и њихова спратност. Објекти су спратности:

- главни објекти (СПА објекат) макс - Пр+1+Пот
- самостални помоћни објекти - портирнице, гараже, бунари, котларнице, оставе, надстрешнице, спортски терени, игралишта за децу, базени и сл. макс - Пр.
- Изградња подрумске етаже је могућа ако за то постоје услови геомеханичке природе (режим подземних вода и сл.)



Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката и објеката од граница парцела

Објекти у оквиру парцеле комплекса могу да се граде као слободностојећи и у низу.

Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,00 m, тј. за ширину дилетације) може се дозволити ако то архитектонско урбанистичка концепција захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Спортске терене на отвореном, укључујући и базен за пливање, аква парк и сл. пројектовати према важећим прописима за ту врсту објеката.

Комплекс је у случају градње аква парка могуће ограда, а висина оградне ограде не може бити виша од $h = 2,20$ m. Ограда мора бити транспарентна. Транспарентна ограда се поставља на подзид макс. висине 0,2m. Ограда, стубови оградне ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограджује.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те оградне ограде не може бити већа од висине спољне оградне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја. Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Саобраћајни приступ планираним садржајима обезбедити директно са јавне површине колског прилаза. На простору комплекса и околним површинама јавне намене обезбедити довољан број паркинга места у складу са законском регулативом и потребама садржаја предвиђеним на датом простору. Паркинг површине оријентисати ка приступној саобраћајници.

Заштита околних садржаја

Изградњом објеката на парцели, планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина.

Грађевински елементи на нивоу приземља према регулационој линији, могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то: Испад на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 2,5 m.

Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 m онда се она поставља на грађевинску линију.

Уз границу парцеле формирати ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. У делу према приступној саобраћајници, овај зелени тампон, умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину.

Спољашње осветлење не усмераваати ка стаништима заштићених и строго заштићених дивљих врста од националног значаја у окружењу.



Нивелацијом саобраћајних површина одводњу атмосферских падавина решити у оквиру парцеле на којој се гради.

Архитектонско обликовање и материјализација

У моделовању спољних облика свих објеката користити пропорције архитектонског наслеђа и претежно природне материјале. Наведени принцип применити и код мањих помоћних објеката, инфраструктурних пунктова, надстрешница против кише и сунца, самосталних санитарних објеката, као и при постављању слободних гарнитура за седење и одмор.

Објекти могу бити грађени од сваког традиционалног, природног чврстог материјала који је тренутно у употреби, са тенденцијом стварања повољне амбијенталне целине која је примерена окружењу.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Правила за реконструкцију, доградњу, адаптацију и санацију објеката

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката, који се могу задржати и уклопити у планиране садржаје, ће се вршити у складу са правилима грађења - (намена, спратност, обликовање и сви други урбанистички показатељи) који су дати овим Планом.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедоносни и други услови

Сви објекти морају бити изграђени и реконструисани у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област.

При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова, као и избором материјала водити рачуна о њиховој функционалности у погледу енергетске ефикасности, као и отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката, у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења“ („Службени лист СРЈ“, број 11/96).

Спортско-рекреативни, угоститељски и други објекти намењени јавном коришћењу, као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Изградња и функционисање објеката, односно извођење радова и бављење делатношћу може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде, ваздуха, наруши природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.



Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом, који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу.

У технолошком процесу рада система затворених и отворених базена предвиђена је рецикулација пречишћене воде, с тим да све отпадне воде настале у том процесу се пре упуштања у насељску канализацију морају пречистити до дозвољеног хемијског састава.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, поплочаних и манипулативних површина могу се упустити у атмосферску канализацију.

Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели

На слободним површинама комплекса са СПА објектом, слободне површине озеленети у парковском стилу применом декоративних врста. Препоручују се следеће врсте лишћара: *Tilia* sp., *Betula* sp., *Sophora* sp., *Acer* sp., *Ginkgo* sp.; четинара: *Picea* sp., *Abies* sp., *Thuja* sp., *Larix* sp.; шибља: *Forsitia* sp., *Spirea* sp., *Siringa* sp., *Cotoneaster* sp., *Piracantha* sp., *Juniperus* sp. и др. На свим слободним површинама формирати партерни травњак.

2.1.3. Етно село

Етно село је туристичко - угоститељски објект којег чини скуп грађевински издвојених објеката са услугама смештаја, исхране и конзумирања пића којим као целином управља домаћин угоститељ. Концепција уређења, грађења и коришћења садржаја етно села базира се на традиционалном градитељству, начину спремања хране и пића и уопште, древном односу човека према природи и њеним плодовима.

За потребе архитектонско-урбанистичке разраде за комплекс етно-села је обавезна израда урбанистичко пројекта са следећим правилима као смерницама:

Врста и намена објеката

Етно село се састоји од објекта са пријемним пунктом и више засебних смештајних јединица. У пријемном објекту са рецепцијом може да буде и исхрана са пићем за кориснике смештаја са кухињским блоком, помоћне и сервисно-техничке просторије, просторија за услуживање, продавница сувенира, тоалети и др.

Смештајне јединице у етно селу могу бити: собе (бунгалов), породичне куће или апартмани и то као засебни, двојни или објекти у низу.

У склопу комплекса етно села могуће је градити угоститељске, спортско-рекреативне, забавне и друге објекте и садржаје и то не само за кориснике услуга смештаја, али тако да се не наруше основни етно концепт.

Услови за формирање грађевинске парцеле (минимална и максимална површина).

Величина парцеле намењене изградњи мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним потребама, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање дозвољеног индекса изграђености и индекса заузетости земљишта. Парцела намењене изградњи мора имати могућност директног прикључења на јавни пут.

Површина грађевинске парцеле за градњу комплекса етно села формира се према елементима из Плана.



У случају да се у склопу комплекса етно села формирају засебне парцеле, за сваку смештајну јединицу понаособ (закуп на дужи временски период и сл.) површина грађевинске парцеле у том случају износи минимално 1500,00 m², са ширином уличног фронта од минимално 25,00 m.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

У оквиру комплекса грађевинска линија за објекте је удаљена од регулационе линије разграничења површина јавне намене од осталих површина од 10,00 - 20,00 m што је приказано у графичком прилогу бр 5. Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање, планом саобраћаја и карактеристичним профилима. Поједини елементи фасаде (испусти, еркери, надстрешнице) могу да пређу наведену грађевинску линију до 1,20 m.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Максималан дозвољен индекс заузетости на грађевинској парцели комплекса под објектима, у циљу очувања површина под зеленилом, је 10 %.

Максималан индекс изграђености је 0,15.

У случају да се у склопу комплекса етно села формирају засебне парцеле, за сваку смештајну јединицу понаособ, максималан дозвољен индекс заузетости на свакој грађевинској парцели комплекса под објектима, у циљу очувања површина под зеленилом, је 10 %, а максималан индекс изграђености је 0,15.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

У зависности од намене објеката произилази и њихова спратност. Објекти су спратности:

- Пријемни објекат макс - Пр+Пк;
- Смештајне јединице макс - Пр+Пк;
- Остали угоститељски, спортско-рекреативне, забавни и други објекти макс – Пр;
- Изградња подрумске етаже је могућа ако за то постоје услови геомеханичке природе (режим подземних вода и сл.).

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката и објеката од граница парцела

Објекти у оквиру парцеле комплекса могу да се граде као слободностојећи, двојни и у низу.

Изградња двојних објеката и у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,00 m, тј. за ширину дилетације) може се дозволити ако то архитектонско урбанистичка концепција захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,00 m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Спортске терене и игралишта на отвореном пројектовати према важећим прописима за ту врсту објеката.

Висина оградe којом се ограђује комплекс или засебне парцеле смештајних објеката не може бити виша од $h = 1,45$ m. Ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити транспарентна, односно комбинација зидане и транспарентне оградe.



Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,20 m а код комбинације, зидани део оgrade не може бити виши од 0,90 m.

Ограда, стубови оgrade и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade и да је обезбеђена проточност саобраћаја. Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Саобраћајни приступ планираним садржајима обезбедити директно са јавне површине колског прилаза. На простору обезбедити довољан број паркинг места у складу са законском регулативом и потребама садржаја предвиђеним на датом простору. Паркинг површине оријентисати ка јавној површини - приступној саобраћајници.

Архитектонско обликовање и материјализација

У моделовању спољних облика свих објеката користити пропорције архитектонског наслеђа и претежно природне материјале. Наведени принцип применити и код мањих помоћних објеката, инфраструктурних пунктова, надстрешница против кише и сунца, самосталних санитарних објеката, као и при постављању слободних гарнитура за седење и одмор.

Објекти могу бити грађени од сваког традиционалног, природног чврстог материјала који је тренутно у употреби, са тенденцијом стварања повољне амбијенталне целине која је примерена окружењу.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине базиране на етно концепту.

Правила за реконструкцију, доградњу, адаптацију и санацију објеката

Реконструкција доградња и адаптација постојећих објеката, који се могу задржати и уклопити у планиране садржаје, ће се вршити у складу са правилима грађења (намена, спратност, обликовање и сви други урбанистички показатељи) који су дати овим Планом.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедоносни и други услови

Сви објекти морају бити изграђени и реконструисани у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област.

При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења" („Службени лист СРЈ", број 11/96).



Спортско-рекреативни, угоститељски и други објекти намењени јавном коришћењу, као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Изградња и функционисање објеката, односно извођење радова и бављење делатношћу може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде, ваздуха, наруши природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом, који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, поплочаних и манипулативних површина могу се упустити у атмосферску канализацију.

Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели

Зелене површине формирати у пејзажном стилу, применом аутохтоних врста лишћара и шибиља аутохтоног порекла, са минималним учешћем четинара.

2.1.4. Ауто камп

Ауто камп је туристичко - угоститељски комплекс намењен за смештај на отвореном простору, функционално организован, ограђен и обезбеђен, у којем се пружају услуге коришћења покретне (ауто кућа, шатор, камп приколица, покретна кућица за одмор, шатор-приколица и др.) или стационарне (камп приколица, камп кућица бунгалов и др.) опреме за камповање, као и услуге паркирања моторних возила гостију.

Опрема за камповање и стационарни објекти за смештај морају да буду постављени на за то означеном месту, камп месту. Појединачна камп просторна јединица или камп место је са утврђеним границама (омеђен зеленилом), минималне површине 50 m², односно најмање 5 m ширине фронта.

За потребе архитектонско-урбанистичке разраде за комплекс ауто кампа је обавезна израда урбанистичко пројекта са следећим правилима:

Врста и намена објеката

Осим простора резервисаног за смештај шатора и камп кућица или бунгалова, могућа је изградња објекта управе са рецепцијом, санитарних блокова, евентуалних угоститељских и услужних објеката (ресторан, самоуслуга) отворених спортских терена и игралишта.

Услови за формирање грађевинске парцеле (минимална и максимална површина)

Планом је предвиђено формирање комплекса ауто кампа на јединственој катастарској парцели. Елементи за препарцелацију дати су у поглављу 4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ, односно у графичком прилогу бр. 5 Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање, планом саобраћаја и карактеристичним профилима.



Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Растојање грађевинске линије од регулационе за све (сталне и привремене) објекте ауто кампа је мин. 10,00 m.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Индекс заузетости за све сталне објекте ауто кампа је мах. 20%.

Највећа дозвољена спратност и површина објеката

Сви стални објекти ауто кампа треба да буду спратности мах. Пр. Површина под сталним објектом треба да је $P_{\max} = 50,0 \text{ m}^2$.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката и објеката од граница парцела

Објекти у оквиру парцеле комплекса треба да се граде као слободностојећи.

Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,00 m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Спортске терене и игралишта на отвореном пројектовати према важећим прописима за ту врсту објеката.

Висина оградe којом се ограђује комплекс виша од $h = 2,20 \text{ m}$. Ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити транспарентна, односно комбинација зидане и транспарентне оградe. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,20 m а код комбинације, зидани део оградe не може бити виши од 0,90 m.

Ограда, стубови оградe и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле, уз услов да висина те оградe не може бити већа од висине спољне оградe и да је обезбеђена проточност саобраћаја. Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Саобраћајни приступ планираним садржајима обезбедити директно са јавне површине колског прилаза. На простору обезбедити довољан број паркинг места, у складу са законском регулативом и потребама садржаја предвиђеним на датом простору. Паркинг површине оријентисати ка јавној површини - приступној саобраћајници.

Архитектонско обликовање и материјализација

У моделовању спољних облика свих објеката користити пропорције архитектонског наслеђа и претежно природне материјале. Наведени принцип применити и код мањих помоћних објеката, инфраструктурних пунктова, надстрешница против кише и сунца, самосталних санитарних објеката, као и при постављању слободних гарнитура за седење и одмор.



Објекти могу бити грађени од сваког традиционалног, природног чврстог материјала који је тренутно у употреби, са тенденцијом стварања повољне амбијенталне целине која је примерена окружењу.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедоносни и други услови

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област.

При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Уколико је предвиђена могућност паљења ватре на отвореном, то место у угоститељском објекту за смештај на отвореном мора да буде означено и обезбеђено у складу са прописима који се односе на противпожарну заштиту.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката, у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“, број 11/96).

Спортско-рекреативни, угоститељски и други објекти намењени јавном коришћењу, као и прилази до истих, морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Изградња и функционисање објеката, односно извођење радова и бављење делатношћу може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде, ваздуха, наруши природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На погодном месту у комплексу ауто кампа, мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом, који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, поплочаних и манипулативних површина могу се упустити у атмосферску канализацију.

Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели

Ауто - камп треба да буде ограђен природном или вештачком оградом и хортикултурно уређен. Површина за камповање је уређено (очишћено од корења, камења, лишћа, отпадака и сл.) и равно земљиште са ограниченим нагибом које омогућава брзо отицање воде.



3. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Основна геолошка истраживања се изводе за потребе просторног и урбанистичког планирања и вредновања укупних геолошких потенцијала одређеног подручја, намене и подобности геолошке средине као простора за градњу објекта.

Примењена инжењерско-геолошка-геотехничка истраживања обавезно се врше за потребе просторног и урбанистичког планирања, пројектовања и изградње грађевинских, рударских и других објеката ради дефинисања инжењерско-геолошких-геотехничких услова изградње и/или санације, као и других карактеристика геолошке средине.

Уз пројекат за грађевинску дозволу, зависно од врсте и класе објекта, прилаже се елаборат о геотехничким условима тла на којем се гради, израђен према прописима о геолошким истраживањима.

За подручје обухвата Плана нема детаљних података о инжењерско-геолошким истраживањима.

4. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА

За потребе образовања нових грађевинских парцела за уређење површина јавне намене, као и за разграничење површина јавне намене од осталих површина неопходно је изградити **пројекат парцелације, односно препарцелације**. Локације за које је обавезна израда пројекта препарцелације су:

- Акваторије
- коридори нових саобраћајница,
- паркинг,
- шуме-паркови,
- комплекс мотела са СПА објектом,
- комплекс са СПА објектом,
- комплекс етно села,
- комплекс ауто кампа.

Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, за формирану грађевинску парцелу или грађевински комплекс.

Урбанистичким пројектом се за одређену зону дефинише урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње, а у складу са условима за изградњу и урбанистичким показатељима који су дати овим Планом као смернице, те правилницима и условима надлежних јавних предузећа и установа.

Изради урбанистичког пројекта може се приступити и за потребе урбанистичко-архитектонске разраде за све оне специфичне, сложеније садржаје када је неопходно прецизирати правила грађења, због значаја објекта или због обима изградње, за које надлежни општински орган утврди да је пре издавања локацијских услова потребна израда урбанистичког пројекта.

За потребе дефинисања урбанистичко-архитектонске разраде неопходно је изградити урбанистички пројекат за:

- комплекс са СПА објектом,
- комплекс етно села,
- комплекс ауто кампа.

У обухвату Плана не постоје локације за које је обавезно расписати **урбанистичко архитектонски конкурс**.



5. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Нумерички показатељи заступљености појединих зона претежне намене површина у обухвату Плана дати су и процентуално приказани у поглављу 2.5. БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА. Урбанистички параметри и капацитети уређења и грађења основних и компатибилних садржаја на појединачним парцелама грађевинског земљишта у зонама и целинама претежне намене дати су у правилима уређења и правилима грађења за сваку зону и целину понаособ. Капацитети и параметри појединих садржаја комуналне инфраструктуре усаглашени су са условима који појединачну област регулишу.

6. ПРИМЕНА ПЛАНА

На подручју обухвата Плана информације о локацији, локацијски услови, као и урбанистички пројекти, пројекти за парцелацију и препарцелацију и по потреби пројекти хортикултурног опремања израђују се са елементима и смерницама из овог Плана.



Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

