

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



ОПШТИНА НЕГОТИН

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ
КОМПЛЕКС „ДУНАВСКИ БИСЕР“
У МИХАЈЛОВЦУ**



ИНФОПЛАН

Одговорни урбаниста:
Горан Каралић,
дипл.инж.арх.

Директор:
Владан Ђорђевић

„ИНФОПЛАН“ Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ – Краља Петра
Првог 29, 34300 Аранђеловац, телефон/факс 034/720-081 /
720-082, e-mail:urbanizam@infoplan.rs



12084

**ISO 9001:2008
SRPS ISO 9001:2008**

ПРЕДМЕТ:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „ДУНАВСКИ БИСЕР“ У МИХАЈЛОВЦУ
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	ОПШТИНА НЕГОТИН
НАРУЧИЛАЦ:	ЗАВОД ЗА УРБАНИСТИЧКО ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПЛАНИРАЊЕ ОПШТИНЕ НЕГОТИН
ОБРАЂИВАЧ:	<p>ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ, АУТОМАТСКУ ОБРАДУ ПОДАТАКА И ИНЖЕЊЕРИНГ “ИНФОПЛАН” Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ 34300 Аранђеловац, Краља Петра I бр. 29</p> <ul style="list-style-type: none">• РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: Горан Каралић, дипл.инж.арх број лиценце: 200 1330 12• РАДНИ ТИМ: Бобан Панић, дипл.инж.грађ. Гордана Ковачевић, дипл.инж.арх. Марија Пауновић Милојевић, дипл.инж.арх. Данијела Карашићевић, дипл.инж.арх. Јадранка Каралић, дипл.инж.арх. Катарина Радовановић, дипл.инж.арх. Милица Савић, дипл.инж.арх. Драгана Стојиловић, дипл.инж.арх. Сања Срећковић, дипл.инж.арх. Наташа Миливојевић, дипл.инж.грађ. Марија Орлић Пољаковић, дипл.пр.планер Слађана Гајић, дипл.инж.геод. Владан Перишић, инж.геод. Бојан Радојичић, инж.геод. Наташа Цветковић, грађ. инж. Саша Цветковић, грађ. инж. Мира Продановић, арх. тех. <u>Сарадници:</u> Александар Гавриловић, дипл.инж.грађ. Милорад Добричић, дипл.инж.ел Зоран Херцег, дипл.инж.саоб. Слободан Божић, дипл.инж. маш.

	<ul style="list-style-type: none">• ДИРЕКТОР: Владан Ђорђевић, _____
--	---

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА..... 6

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте
3. Копија лиценце одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО..... 8

I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА..... 9

1. **ОПШТЕ ОДРЕДБЕ 9**
 - 1.1. Правни основ за израду Плана 9
 - 1.2. Плански основ за израду Плана..... 10
2. **ОСНОВА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА..... 10**
 - 2.1. Основне напомене..... 10
 - 2.2. Оцена расположивих подлога за израду Плана 10
3. **ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА 10**

II. ПЛАНСКИ ДЕО 12

1. **ПЛАН УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА..... 12**
 - 1.1. Граница Плана детаљне регулације 12
 - 1.2. Грађевинско подручје..... 13
 - 1.2.1. Опис границе грађевинског подручја 13
 - 1.2.2. Површине јавних намена 13
 - 1.2.3. Површине осталих намена 14
 - 1.3. Површине изван грађевинског подручја 15
 - 1.3.1. Река (Дунав – акумулација „Ђердап II“) 15
 - 1.4. Концепција уређења и типологија грађевинских зона 15
2. **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА..... 16**
 - 2.1. Врста и намена објеката који се могу градити у оквиру Плана..... 16
 - 2.2. Општа правила парцелације..... 17

2.3. Општа правила регулације.....	18
2.4. Правила уређења и грађења за изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре – грађевинско подручје	19
2.4.1. Основна школа	20
2.4.2. Комуналне површине и објекти	21
2.4.3. Парк	21
2.4.4. Заштитно зеленило	21
2.4.5. Уређено зеленило	22
2.4.6. Плажа.....	23
2.4.7. Саобраћајна инфраструктура.....	23
2.4.8. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода	30
Постојеће стање	30
Водоснабдевање и одвођење отпадних вода	30
2.4.9. Електроенергетска инфраструктура	31
2.4.10. Телекомуникациона инфраструктура.....	33
2.5. Правила уређења и грађења за изградњу површина и објеката осталих намена – грађевинско подручје.....	33
2.5.1. Становање (Зона II - општа стамбена зона).....	33
2.5.2. Туризам и угоститељство (Зона I – зона туризма и угоститељства).....	37
2.5.3. Спорт и рекреација	39
2.6. Правила уређења и грађења за изградњу површина и објеката ван грађевинског подручја.....	40
2.6.1. Река (Дунав – акумулација „Ђердап II“)	40
2.6.2. Водно земљиште.....	40
2.7. Остали услови изградње и уређења простора.....	41
2.7.1. Мере заштите непокретних културних добара, добара под предходном заштитом, евидентираних културних добара и археолошких локалитета	41
2.7.2. Заштита природних добара	42
2.7.3. Услови за заштиту животне средине	42
2.7.4. Општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи и заштита од елементарних непогода	44
2.7.5. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом.....	45
2.7.6. Мере енергетске ефикасности изградње.....	46
2.7.7. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама који је потребан за издавање локацијске дозволе	47
3. УПОРЕДНИ БИЛАНС ПОВРШИНА.....	48

III. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА 49

IV. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ 49

ПРИЛОЗИ..... 50

1. Координате осовинских тачака
2. Елементи кривина за саобраћајнице
3. Координате граничних тачака површина јавне намене

ГРАФИЧКИ ДЕО..... 61

1. Извод из простроног Плана општине Неготин Р 1:16 000
2. Катастарско-топографски план са границом Плана Р 1:2 500
3. План саобраћаја са нивелационим и регулационим решењем Р 1:2 500
4. Постојећа намена површина са поделом на зоне
према просторним карактеристикама локације Р 1:2 500
5. Планирана намена површина и подела простора на
урбанистичке зоне и просторне целине Р 1:2 500
6. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама Р 1:2 500
7. План регулације површина јавне намене
са аналитичко-геодетским елементима Р 1:2 500
8. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре Р 1:2 500
9. Начин спровођења Плана Р 1:2 500

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО 62

1. Одлука о изради урбанистичког плана
2. Услови надлежних органа и институција
3. Извод из Плана вишег реда
4. Концепт Плана
5. Стратешка процена утицаја Плана на животну средину
6. Стручна контрола Плана
7. Оверен катастарско-топографски план
8. Одлука о усвајању Плана

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте
3. Копија лиценце одговорног урбанисте

На основу члана 36. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС и 98/13 – УС, 132/14 и 145/14) „ИНФОПЛАН“ д.о.о. – Аранђеловац издаје:

Р Е Ш Е Њ Е

О одређивању Руководиоца радног тима – Одговорног урбанисте
за израду:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „ДУНАВСКИ БИСЕР“ У МИХАЈЛОВЦУ

одређујем:

ГОРАН КАРАЛИЋ, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 1330 12

Директор,
Владан Ђорђевић

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу Члана 35. става 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС и 98/13 – УС, 132/14 и 145/14), и члана 42. став 1. тачка 6. Статута Општине Неготин („Службени лист Општине Неготин“, број 22/2008), доноси се:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС “ДУНАВСКИ БИСЕР” У МИХАЈЛОВЦУ

План детаљне регулације за туристичко рекреативни комплекс „Дунавски бисер“ у Михајловцу, општине Неготин утврђује и разрађује детаљна урбанистичка решења заснована на дугорочној стратегији и концепцији уређења простора и изградње објеката, за плански период до 2024 године, и састоји се из:

Текстуалног дела који садржи:

- полазне основе плана
- плански део (правила уређења и правила грађења)
- смернице за спровођење плана
- прелазне и завршне одредбе

Графичког дела (постојеће стање и планска решења)

Документационог дела

Текстуални и графички део су делови плана детаљне регулације који се објављују, док документациони део је део плана који се не објављује, али се ставља на јавни увид.

I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

1.1. Правни основ за израду Плана

Правни основ за израду Плана детаљне регулације:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС и 98/13 – УС, 132/14 и 145/14)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената («Службени гласник РС» бр.31/10, 69/10 и 16/11 – измене и допуне)
- Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр. 135/04 и 36/09)
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр. 50/11)

- Одлука о изради Плана детаљне регулације за туристичко рекреативни комплекс
„Дунавски Бисер“ у Михајловцу (бр. 350-137/2013-1/08)

1.2. Плански основ за израду Плана

Плански основ за израду Плана је:

- Просторни план Општине Неготин, ("Службени лист општине Неготин" бр. 16/2011)

2. ОСНОВА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

2.1. Основне напомене

План детаљне регулације је урађен на основу усвојеног Концепта плана. Подаци о постојећем стању као и услови коришћења земљишта који су добијени од надлежних институција и јавних предузећа, уграђени су у План. За израду планског документа, при планирању развоја инфраструктурних капацитета из области саобраћајне инфраструктуре, коришћени су следећи параметри:

- Просторни план Републике Србије - ПП РС („Службени гласник РС», број 88/10)

- Просторни план Општине Неготин, ("Службени лист општине Неготин" бр. 16/2011)

- постојећа документација која је понуђена обрађивачу

- постојећа изграђеност и планиране намене површина

- консултације са представницима локалне самоуправе

2.2. Оцена расположивих подлога за израду Плана

За потребе израде Плана коришћене су следеће подлоге:

1. Катастарско-топографски план локације: „ДУНАВСКИ БИСЕР“ Р = 1 : 1000 оверен од стране РГЗ Београд

2. Дигитални ортофото листови број: 7L28-13, 7L28-14 и 7L28-24

Из свега напред наведеног следи да су подлоге на којима се ради графички део Плана у складу са чланом 32. став 3. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09 и 81/09-исправка, 24/11,121/12, 42/13-УС,50/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС132/14 и 145/14).

3. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА

Грађевинско земљиште

Површине у обухвату Плана су, већим делом, намењене изградњи и махом представљају јавно грађевинско земљиште. Један мањи део земљишта у Плану је већ изграђен са претежном наменом становања а, осим објеката становања, присутни су и следећи објекти: објекат основне школе - зграда и пратећи садржаји, објекат поште, амбуланта и месна канцеларија у једном објекту, спортски терен као и инфраструктурни објекти (саобраћајнице, мост, објекат обалоутврде, валобран, трафо станице...). Према наведеном, можемо рећи да укупно земљиште у оквиру граница Плана представља грађевинско земљиште.

Већи део површина у обухвату Плана јесу неизграђене површине (јавно грађевинско земљиште и остало земљиште) и на њима је, углавном, заступљено неуређено зеленило.

Геосаобраћајни положај

Подручје Плана налази се у селу Михајловац, 18 km северно од Неготина. Локација је удаљена 300 km од Београда и 170 km од Ниша, 13 km узводно од луке Прахово и 45 km од

граничног прелаза са Румунијом на ХЕ „ Ђердап I “ код Кладова. До Михајловца се може стићи речним и друмским путем. Отварањем граничног прелаза Кусјак на ХЕ „ Ђердап II “ који је удаљен само 6 km низводно од Михајловца, значајно је скраћен пут ка насељима у Румунији.

Постојећа намена површина

Анализом постојећег стања обухваћено је целокупно подручје Плана, разматрају се неизграђене површине као и изграђени објекти.

Планско подручје се у постојећем стању може окарактерисати као претежно неизграђено. Основна карактеристика предметног подручја је значајно неслагање фактичког стања изграђених површина са катастарским стањем као и то да већи део земљишта представља јавно грађевинско земљиште. Такође, у обухвату Плана не постоје површине које би по квалитету земљишта одговарале пољопривредној намени нити се оне, у постојећем стању, користе као пољопривредне површине.

Фактичко стање изграђености простора, постојећих намена површина и искоришћености простора одређени су на основу података добијених приликом обиласка локације и упоређивањем тих података са орто-фото картама, катастарским подлогама и снимљене ситуације у дигиталном облику.

Једна од такође, битних карактеристика локације је и њено непосредно окружење јер се локација налази на самој обали реке Дунав. Већи део границе Плана налази се уз саму реку Дунав док остатак границе раздваја подручје плана од насеља Михајловац.

Објекти и површине јавне намене

На подручју Плана постоје објекти који су у функцији јавне намене и то : основна школа, пошта, амбуланта и Месна канцеларија у једном објекту, Дом Културе у изградњи као и спортски терен. Ови објекти, осим основне школе, немају адекватно одвојен околни и дворишни простор. Такође, за објекте јавне намене на подручју Плана није адекватно одвојена катастарска парцела.

Објекти и површине осталих намена

Остале намене у обухвату Плана односе се на становање ниске густине и неуређено зеленило. Постојеће становање је јасно раздвојено у две мање, компактне целине и то на целину у северном делу обухвата Плана старије изградње и на целину у јужном делу обухвата Плана са објектима новије изградње. На подручју плана не постоје појединачни објекти, изграђени ван ових целина. Остатак површина осталих намена јесте неуређено зеленило и те површине значајног капацитета се не користе на адекватан начин.

Заштићена природна добра

Према подацима Завода за заштиту природе Србије, у обухвату Плана нема заштићених природних добара као ни међународно значајних подручја (IPA, IBA, PBA, Ramsar). Предметно подручје није део јединствене Еколошке мреже Републике Србије а такође нема ни објекта геонаслеђа.

Заштићена културна добра

На простору обухваћеним Планом, нема утврђених непокретних културних добара али има добара која уживају предходну заштиту а то је археолошки локалитет Блато (касноантичко утврђење / вишеслојно налазиште).

У самом центру старог дела села постоје објекти са архитектонским вредностима и споменичким својствима. То су црква и зграда школе али су они изван обухвата Плана.

Подела простора према морфолошким, амбијенталним и обликовним целинама и зонама

У затеченом стању, простор у обухвату Плана се може поделити на две веће целине: целина I, северно од моста – путног прелаза преко реке Замне и целина II, јужно од моста – путног прелаза преко реке Замне.

Осим обликовне разлике и јасне просторне раздвојености ових целина (спојене су једино путним прелазом преко реке Замне), јасна међусобна разлика ових простора се може уочити и у следећем:

- просторна целина I има јасно одређену визуелну поделу између намена (постојеће становање и површине под осталим зеленилом и песком које се, у летњем периоду, користе као сеоска плажа).

- у просторној целини II нису тако јасно раздвојене намене као у целини I и, осим постојећег становања које је компактно, не могу се јасно учини нити раздвојити површине према намени коришћења. У овој целини су концентрисани и јавни садржаји.

Основна карактеристика простора обухваћеног Планом детаљне регулације је и та што не постоји тачка или централно место ка којој гравитирају садржаји већ је цео простор врло карактеристично и изражено оријентисан на линију обале реке Дунав што ће, и у планском периоду, утицати на карактер и јасну функционалну и визуелну препознатљивост простора. Могућности и обавезе даље урбанистичке разраде

Овај План ће се, на целом свом обухвату, спроводити директно, на основу правила уређења и грађења која ће бити ближе одређена у Нацрту плана.

За простор у границама Плана могуће је, по потреби, а у складу са Законом а на основу Одлуке надлежног органа, радити Урбанистичке пројекте или Измену и допуну Плана детаљне регулације.

Правила уређења и грађења ће утврдити овај План, за сваку планирану намену и просторну целину. У случају када се гради објекат компатибилне намене, важе правила за основну, претежну намену. За потребе изградње објекта компатибилне намене, по урбанистичким правилима за ту, другу, намену обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Сугестија је да се, на целој површини Плана, уради један генерални пројекат који ће бити основ за даљу, детаљнију израду пројектне документације. Јединственим генералним пројектом за цео обухват Плана створиће се услови за стварање јединственог, складног и функционалног амбијента и архитектуре.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА

1.1. Граница Плана детаљне регулације

Граница Плана детаљне регулације почиње на североистоку на обали реке Дунав код лукобрана, обухватајући га и наставља ка југу у дужини од око 765 метара по обали реке, онда се ломи и наставља по планираној регулацији саобраћајнице у дужини од око 370 метара до обале реке Замне до граничне тачке број 1 (7619544.38, 4914740.29), ломи се ка граничној тачки број 2 (7620085.38, 4914806.40), опет се ломи и стиже до граничне тачке број 3 (7620093.10, 4914726.27) ломи се и наставља по међним линијама к.п.бр. 9384 (пут), пресеца к.п.бр. 8978/4 и наставља по међним линијама к.п.бр. 9403, 9434, до тачке број 4 (7620355.03, 4914236.84), ломи се пресецајући к.п.бр. 9434 и улицу Вука Караџића, затим наставља ка северозападу пратећи регулацију улица Вука Караџића, Кнеза Лазара са раскрсницама приступних улица које обухвата у дужини од око 1.6 km, долазећи до раскрснице улица код Цркве где се ломи обухватајући раскрсницу и наставља у дужини од око 700 метара по регулацији саобраћајнице, притом обухватајући и раскрснице. Граница затим обухвата постојећу црпну станицу, планирану раскрсницу и регулацију саобраћајнице до обале реке Дунав и долази до лукобрана где се граница и затвара.

У случају неког неслагања описа и графичког прилога важи графички прилог бр.1 „Катастарско-топографски план са границом плана“

Површина обухвата Плана детаљне регулације је 46.5 ha.

1.2. Грађевинско подручје

Површином грађевинског подручја обухваћене су површине јавног садржаја, саобраћајнице, површине намењене туризму, спорту и рекреацији, становању и комуналној инфраструктури,

Овако одређено, грађевинско подручје има површину од 41,79 ha.

Грађевинско подручје је компактна целина и обухвата готово целу површину Плана. Грађевинско подручје је умањено у односу на укупну површину Плана за зону реке тачније, умањено је у односу на површину Плана за површину воденог огледала реке Дунав.

1.2.1. Опис границе грађевинског подручја

Граница грађевинског подручја се поклапа са границом плана осим у деловима водног земљишта и воденог огледала реке Дунав. Површина грађевинског подручја представља површину Плана умањену за ове две површине.

1.2.2. Површине јавних намена

Јавна намена се односи на образовање, здравство, културу, информисање, месну заједницу затим, комуналне површине, јавно зеленило и објекте спорта и рекреације.

У планском периоду се не очекује значајније проширење јавних садржаја у обухвату Плана па су све потребе и захтеви организације јавних садржаја у обухвату решени у оквиру постојећих капацитета јавних површина. Укупна површина јавних садржаја је 24,44 ha односно, 51,70 % укупне површине Плана.

Површине јавне намене

Граница површина јавне намене је дефинисана линијама и луковима (регулациона линија). Линија је дефинисана тачкама за које су дате координате (у посебном прилогу), а лук је дефинисан са две тачке (координате на почетку и крају лука) и радијусом који је приказан на графичком прилогу бр. 7. ” План регулације површина јавне намене са аналитичко геодетским елементима “.

Саобраћајне површине

ПЈН бр.1: део к.п. бр. 9404, 8691, 8689, 8977/1, 8659/1, 8658, 8655, 8654/1, 8652/1, 8647, 8634/2, 8617, 8608, 8607/1, 8597, 8594, 8582, 8579, 8339, 8340, 8341, 8342, 8346, 8347, 8349, 8351, 8352/1, 8356, 8388/1, 8390/1, 9003, 8407, 8424, 8425, 8426/1, 8440, 8441/1, 8441/2, 8451, 8452, 8453, 8474, 8475, 8476, 8477, 8478, 8479, 8578, 8577, 8575 и целе к.п.бр. 8692/1, 8692/2;

ПЈН бр.2: део к.п. бр. 8977/1, 9404;

ПЈН бр.3: део к.п. бр. 8978/1, 9384, 9430, 9429, 5566/18, 5566/17, 5566/36, 5566/33, 5566/20, 5566/21, 5566/28, 5566/27, 5566/26, 9428, 9423, 9008/2, 9390 и цела к.п.бр. 5566/24;

ПЈН бр.4: део к.п. бр. 8978/1, 5820/1, 8978/2, 9434;

ПЈН бр.5: део к.п.бр. 9404 и цела к.п.бр. 8962/3;

ПЈН бр.6: део к.п.бр. 8582 и цела к.п.бр. 8583;

ПЈН бр.7: цела к.п.бр. 8962;

ПЈН бр.8: део к.п. бр. 9404, 8597 и цела к.п.бр. 8596/1;

ПЈН бр.9: део к.п. бр. 8617, 8618 и цела к.п.бр. 8613/1;

ПЈН бр.10: део к.п. бр. 9404, 8597 и цела к.п.бр. 8633/1;

ПЈН бр.11: цела к.п.бр. 8645/1;

ПЈН бр.12: део к.п. бр. 9430, 9429, 5564/10, 5564/1, 8978/2;

ПЈН бр.13: део к.п. бр. 9429, 5568/1, 5564/5, 5566/5,

ПЈН бр.14: део к.п. бр. 9384, 5169/2, 5566/2, 5566/4, 5566/5, 5566/7, 5566/8, 5566/9, 5566/10, 5566/11, 5566/26;

ПЈН бр.15: део к.п. бр. 9425, 9050, 9051, 9052, 9053, 9054, 9055, 9056, 9057;

ПЈН бр.16: део к.п. бр. 9428, 9066, 9067, 9068, 9069, 9070, 9058;

ПЈН бр.17: део к.п. бр. 9384, 9428, 5087, 9426;

ПЈН бр.18: део к.п. бр. 9428, 5087, 9426, 9008/1, 9427, 9390;

ПЈН бр.19: део к.п. бр. 9426, 9008/1, 9427, 9390, 5058, 8978/3;

ПЈН бр.20: део к.п. бр. 9434, 8978/3, 5058, 9008/1, 9390;

ПЈН бр.21: део к.п. бр. 8978/3, 9434, 9421;

ПЈН бр.22: део к.п. бр. 9434, 9421, 8978/4, 9390;

ПЈН бр.23: део к.п. бр. 9434;

Пристаниште:

ПЈН бр.24: део к.п. бр. 9390, 9384, 9403;

Јавни објекти:

ПЈН бр.25: део к.п. бр. 9426;

Плажа:

ПЈН бр.26: део к.п. бр. 9404, 9433 и целе к.п.бр. 8671/2, 8756/1;

Зеленило:

ПЈН бр.27: део к.п. бр. 9404, 8689, 8691, 8977/1;

ПЈН бр.28: део к.п. бр. 9384, 9428;

ПЈН бр.29: део к.п. бр. 9423, 5087, 9428, 9426;

ПЈН бр.30: део к.п. бр. 9434, 8978/3, 9426, 5087;

ПЈН бр.31: део к.п. бр. 9434, 9421;

ПЈН бр.32: део к.п. бр. 9434;

Комунални објекти:

ПЈН бр.33: део к.п. бр. 9404;

ПЈН бр.34: део к.п. бр. 8575;

ПЈН бр.35: део к.п. бр. 9434;

ПЈН бр.36: део к.п. бр. 9428;

ПЈН бр.37: део к.п. бр. 5564/5, 5568/1;

Водно земљиште:

ПЈН бр.38: део к.п. бр. 9424, 8966/1(река), 9433;

ПЈН бр.39: део к.п. бр. 8966/1(река), 9404, 8977/1;

ПЈН бр.40: део к.п. бр. 8966/1(река);

ПЈН бр.41: део к.п. бр. 8966/1(река), 8977/1;

ПЈН бр.42: део к.п. бр. 9384;

ПЈН бр.43: део к.п. бр. 9403, 9421, 8978/4, 9384;

ПЈН бр.44: део к.п. бр. 5566/28, 5566/23, 9834, 5566/38, 5566/11, 5566/10, 5566/12, 5566/38;

Све наведене катастарске парцеле налазе се у све К.о. Михајловац

У случају неслагања важи графички прилог бр.7. ” План регулације површина јавне намене са аналитичко геодетским елементима “.

1.2.3. Површине осталих намена

Грађевинско земљиште осталих намена (укупне површине 17.35 ха, односно 38.26 % укупне површине Плана) заузима преостале површине намењене претежно туризму, спорту и рекреацији, становању, комерцијалним делатностима, мешовитим пословно-туристичким

наменама итд. Такође, друге јавне функције, односно намене које су јавног карактера и за јавну употребу, могу бити организоване и на земљишту које није одређено за површине јавне намене (образовање, информисање, здравство, култура, спорт, зеленило...).

1.3. Површине изван грађевинског подручја

1.3.1. Река (Дунав – акумулација „Ђердап II“)

Површина воденог огледала реке Дунав (акумулација), која је обухваћена Планом, није предвиђена за изградњу објеката и представља површину која се налази изван границе грађевинског подручја. На овој површини није дозвољена било каква изградња већ се део те површине предвиђа за постављање марине као и за постављање плутајућих сплавова на којима се не предвиђа постављање било каквих објеката и инсталација.

1.4. Концепција уређења и типологија грађевинских зона

Простор је, концепцијски, подељен на пет урбанистичких зона. Карактеристика зонирања овог Плана је у томе што је могуће добити компактне зоне са јасним планираним наменама. У свим зонама је изразито заступљена доминантна намена карактеристична за конкретну зону.

ЗОНА I: Зона туризма и угоститељства

Зона туризма и угоститељства је формирана у циљу подизања нивоа пружања услуга и туристичких садржаја, на површини од 16,58 ха или 35,50 % површине Плана.

Претежна намена зоне је туризам и угоститељство.

Пратеће намене и функције су образовање, управа и администрација, зелене површине (парк и заштитно зеленило) као и незнатни део комуналних површина.

У овој зони присутан је и културно историјски објекат – археолошко налазиште „Блато“ који је под мером заштите: предходна заштита.

У зони туризма и угоститељства, на водном земљишту које је део објекта обалоутврде, планира се површина у функцији пристајања већих туристичких бродова - пристан.

ЗОНА II: Општа стамбена зона

Зона становања је општа стамбена зона где је претежна намена индивидуално становање уз могућност да се у објекту становања или као самосталан објекат на парцели нађе и објекат друге намене која не угрожава становање али према урбанистичким параметрима који су, овим Планом, дати за претежну намену-становање. Због специфичности целог подручја, треба водити рачуна и о зонама ван зоне становања тако да се допунска намена у зони становања ограничава на функције које не производе буку, непријатне мирисе а такође, допунска намена се ограничава на изградњу објеката који се обликовно уклапају у постојећи амбијент као и на свеобухватно обликовање укупног простора обухвата Плана.

Зона становања се састоји од две просторне целине, једна у северном делу Плана друга, у јужном. Обе целине су компактне, не постоје издвојене стамбене енклаве.

Укупна површина стамбене зоне износи око 8,51 ха односно 18,26 % од укупне површине Плана.

ЗОНА III: Зона спорта и рекреације

Зона спорта и рекреације се формира код ушћа реке Замне у Дунав, у делу простора који се тренутно не користи на адекватан начин. У овој зони се предвиђа увођење намене спорта и рекреације као и функција које су пратеће планираној марини на реци Дунав. У овој зони је могуће увести готово све врсте малих простора. Планира се изградња искључиво објеката који ће бити у функцији спорта.

Зона спорта и рекреације заузима површину од око 3,97 ха односно 8,51 % од укупне површине Плана.

ЗОНА IV: Зона реке

Граница Плана делом обухвата и реку Дунав чиме се формира Зона реке. Део контакта копненог дела Плана са реком Дунав се посебно третира у целом обухвату Плана па и у овој зони. Јужно од моста, у којој се налази Зона реке, контактна зона се уређује кроз објекат обалоутврде на коме се забрањује било каква изградња осим објеката инфраструктуре, и јавних пешачких и бициклических комуникација.

У Зони реке се предвиђа изградња марине и сплава (сплавова). Предвиђено је да сплавови буду у функцији боравка купача изнад површине воде као и њиховог директног уласка у дубоку воду и за сунчање а такође, ове површине могу бити и у функцији спортског риболова.

Увођење марине на овом делу простора треба извршити према свим правилима за ове врсте објеката на води са комплетном пратећом инфраструктуром.

За постављање сплавова на реци предвиђа се зона постављања приказана у графичком прилогу. На овим сплавовима се не дозвољава постављање објеката а такође, не предвиђа се увођење комуналних инсталација. Сплавови ће служити као површине намењене првенствено купачима и спортским риболовцима.

Зона реке заузима површину од око 5,32 ха односно 11,42 % од укупне површине Плана.

ЗОНА V: Зона плаже

Северно од моста преко реке Замне налази се Зона плаже на око 9,56 ха односно 20,52 % од укупне површине Плана.

У овој зони није дозвољена изградња објеката осим објеката који прате функцију плаже. То су објекти за продају брзе хране, кафе барови, санитарни блокови, терени за мале спортове, тематски парк за игру деце итд...

Зона плаже утврђује и уређује контактни део копна са реком Дунав у северном делу Плана. Кроз Зону плаже пролази пешачка и бициклическа комуникација која, осим што има функцију одвајања купалишног дела од осталих површина у зони као физичка блокада и заштита горњих површина од навале таласа и плављења, она такође и најдиректније повезује ову зону са наменама и функцијама у јужном делу Плана.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

2.1. Врста и намена објеката који се могу градити у оквиру Плана

Подручје плана је организационо подељено на доминантне намене које чине простор и које омогућавају функционисање различитих активности и остваривање различитих потреба уз максимално раздвајање конфликтних намена, функционално и просторно, односно активности које се могу очекивати у њима.

Претежне намене су преовлађујуће намене, односно заузимају преко 80% означеног простора (блока или зоне). У оквиру одређене намене могу се наћи и друге компатибилне и комплементарне намене у функцији основне намене као допунске или пратеће, или као самосталне у оквиру парцеле.

У оквиру просторне целине не могу се наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем. Целине су такође формиране тако да су конфликти између суседних целина сведени на минимум.

Подручје плана подељено је на зоне и просторне целине, према положају, времену настајања, морфолошким и другим карактеристикама, у оквиру којих су прописана правила уређења и правила грађења за објекте јавне намене и за површине које нису јавног карактера.

Компатибилне намене. У наредној табели је приказана компатибилност намена, односно која се намена као пратећа, допунска или основна може наћи у оквиру доминантне намене, а да на графичком прилогу није приказана.

Зеленило и јавне службе се могу наћи као допунска или пратећа намена (парковско зеленило, заштитно, линијско..) уз све друге намене. Услуге се такође могу наћи уз већину намена.

ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА	Јавне службе	Угоститељство	Туризам	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Становање	Услуге	Водно земљиште
ОСНОВНА НАМЕНА										
Јавне службе	/			X		X	X		X	
Угоститељство		/		X	X				X	
Туризам	X	X	/	X	X		X		X	
Зеленило	X	X	X	/	X*	X	X		X*	X
Спорт и рекреација		X	X	X	/	X	X		X	
Комунални објекти				X		/	X			
Саобраћајни објекти		X		X		X	/		X	X
Становање	X	X	X	X		X	X	/	X	
Услуге		X	X	X			X		/	
Водно земљиште				X		X	X			/

(* -означава одређена ограничења која су дефинисана у правилима уређења и грађења за појединачне намене)

2.2. Општа правила парцелације

Парцелација грађевинског земљишта у Плану дата је:

-планом парцелације и

-правилима парцелације и препарцелације

План парцелације површина јавне намене је приказан на графичком прилогу бр. 6. "План регулације површина јавне намене". Површине и објекти јавне намене су одређени аналитички, координатама преломних тачака, које су дате у Прилогу уз текстуални део Плана.

Правила парцелације и препарцелације су дата за грађевинско земљиште планирано за остале намене.

Парцелација и препарцелација земљишта се врши на захтев власника/корисника земљишта у складу са Планом.

Грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом према јавној саобраћајној површини, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.

На постојећим, изграђеним парцелама, мањим од прописаних, могуће су реконструкција, адаптација и санација објеката са постојећим параметрима.

Правила парцелације дата у Плану се односе на нову парцелацију постојећих грађевинских или катастарских парцела.

За постојеће грађевинске парцеле које не задовољавају услове прописане Планом за формирање нових грађевинских парцела, могућа је реконструкција изграђених или изградња нових под следећим условима:

- За постојеће неизграђене парцеле које су мање од прописаних до 10%, (или са ширином фронта мањом од прописане до 10%), дозвољена је изградња по урбанистичким параметрима датим у Плану за одређену намену умањеним за 10% и максималном спратношћу П+1+Пк.
- За постојеће изграђене парцеле које су мање од прописаних до 20%, (или са ширином фронта мањом од прописане до 20%), дозвољена је реконструкција постојећег објекта у постојећим габаритима и са постојећом спратношћу, без могућности промене намене објекта.
- Постојеће пацеле мање за више од 20% од минимално прописаних у Плану не задовољавају услове да буду самосталне грађевинске парцеле.

2.3. Општа правила регулације

Регулација простора се заснива на систему елемената регулације, и то:

-урбанистичким показатељима (намена, индекс изграђености, индекс искоришћености, спратност објекта...)

-урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне)

-правилима изградње (постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање оgrade, паркирање и гаражирање и др.)

-Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.

-Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже

-Насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) поставља се у појасу регулације

-Појаси регулације се утврђују за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила у зонама парцела карактеристичне намене (јавног пута) као и ван тих зона.

-Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом

-Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње.

- Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању одређеном овим Планом и у том случају нумерички је дефинисана.

Само у изузетним случајевима грађевинска линија у Плану је одређена постојећом грађевинском регулацијом. У случају да се постојећи објекат или део постојећег објекта налази у простору између регулационе и грађевинске линије односно, налази се на растојању мањем од Планом прописаног планираном грађевинском линијом, такав објекат се не руши већ задржава своје постојеће габарите. Овим објектима се не дозвољава доградња и надградња већ само реконструкција и адаптација а у случају рушења ових објеката због дотрајалости или немогућности даље адекватне и безбедне употребе, нови објекат на парцели се поставља у свему према планираној грађевинској линији одређеној овим Планом.

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 3 м.

Намене дефинисане графичким прилогом "План намене површина" представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 50% површине блока и урбанистичке целине у којој је означена та намена.

Свака намена подразумева и друге компатибилне намене.

На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене важе правила грађења као за основну намену.

На основу правила уређења, урбанистичких показатеља и правила грађења (постављање објеката, удаљеност објеката, спратност и висина, капацитет за паркирање, зелене површине, ограде...) добијају се услови уређења и капацитет парцеле (блока).

Постојећи објекти који имају параметре (спратност, индекс искоришћености, индекс изграђености) веће од максимално прописаних у плану, се задржавају, уз могућност реконструкције са постојећим параметрима.

2.4. Правила уређења и грађења за изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре – грађевинско подручје

Јавне површине и објекти се односе на образовање, здравство, управу, културу, информисање, комуналне објекте и месне заједнице.

Постојећи објекти се могу задржати у постојећем стању уз могућност минималне доградње у циљу комплетирања постојећих садржаја али могућа је и изградња новог објекта уз поштовање урбанистичких параметара предвиђених овим Планом.

Дозвољени су радови на реконструкцији, изградњи и доградњи истих, уз могућност изградње пратећих комуналних и других садржаја и објеката у функцији основне намене простора.

У склопу објеката се могу наћи и пословне, угоститељске и услужне делатности, али само као пратеће намене основној намени.

Општа правила уређења за све јавне објекте

За све јавне намене у оквиру комплекса, потребно је:

- озеленети све слободне просторе. Травњаке унутар комплекса подићи од врста предвиђених за интензивно гажење
- бетонирати или поплочати пешачке стазе плочама отпорним на клизање
- организовати паркирање у оквиру сопствене парцеле ван површине јавног пута, у зони улаза
- у комплексу је забрањена изградња других објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену простора

Општа правила грађења за све јавне објекте

Планом нису планиране локације за изградњу нових објеката јавних намена с обзиром да постојећи јавни објекти задовољавају својим капацитетима.

Могућа је и реконструкција или доградња постојећих објеката како би се задовољиле будуће потребе и побољшао квалитет живота.

Примарна и секундарна мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, електро мрежа, итд.) се постављају у појасу регулације јавних саобраћајница или у приступном путу ако је сукорисничка или приватна својина.

Подземни водови комуналне инфраструктуре, мреже телекомуникационих и радиодифузних система постављају се испод јавних површина и испод осталих парцела уз предходно регулисање међусобних односа са власником (корисником) парцела.

Водови подземне инфраструктуре се морају трасирати тако да:

- не угрожавају постојеће или планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта

- да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе
 - да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре
 - да се води рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама
 - укрштај са путем врши се постављањем инсталације кроз прописано димензионисану заштитну цев, постављеном подбушавањем управно на осу пута. Заштитна цев је на дубини од 1.35 m од коте коловоза а дужина је за по 3.0 m већа од крајњих тачака попречног профила пута
 - паралелно вођење је могуће на 3.0 m од крајњих тачака попречног профила пута или од ивица коловоза или мање уз пројекат мера заштите пута од хаварије.
- За све што није дефинисано у плану посебним правилима, важе општа правила урбанистичке регулације из важећег општег Правилника ("Службени гласник РС" бр.50/2011).

Општи услови за изградњу објеката јавне намене:

- поред физичких структура у формирању просторно - функционалних целина важну улогу треба да имају и отворени простори и паркови
 - обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља спољњим или унутрашњим рампама, минималне ширине 90 cm
- Величина објекта мора бити у складу са важећим прописима и нормативима за одговарајуће јавне делатности, која ће се обављати у објекту.
- Комплекс мора бити уређен тако да буде у складу са функцијом објекта и прилагођен условима локације и окружењем.
- Могуће пратеће намене у оквиру парцеле су друге јавне површине и јавни објекти, зеленило, спортско-рекреативни садржаји мањег обима (терени за мали фудбал, кошарку, одбојку и сл.), комерцијални садржаји (али само као пратеће намене основној намени)
 - Намена објеката чија је градња забрањена у оквиру комплекса је изградња било каквих објеката (објеката мешовитог пословања и привређивања), који би могли да угрозе животну средину и основну намену (процена ризика)
 - Забрањено је обављање делатности у објектима које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну основној намени.
 - Грађевинска линија: Минимално удаљење грађевинске линије објеката у односу на регулациону линију приказано је на графичком приказу бр.6 "Урбанистичка регулација са грађевинским линијама".
 - Најмања удаљеност објекта од границе суседне парцеле износи 3,5m.
 - Најмања међусобна удаљеност објеката у оквиру парцеле износи минимално половину висине вишег објекта.
 - Врста објеката обзиром на начин изградње је слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).
- Услови за изградњу других објеката на парцели:
- Дозвољена је изградња више објеката у склопу планираног комплекса.
 - Дозвољена је изградња помоћних објеката у склопу планираног комплекса, али искључиво у складу са планираном наменом.
- Архитектура и обликовање:
- Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем, али уједно да задовољава све потребне нормативе датих правилима уређења.
- Стандарди приступачности:
- У процесу пројектовања придржавати се Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих и хендикепираних и инвалидних лица.

2.4.1. Основна школа

Објекат осмогодишње основне школе „Павле Илић – Вељко“ је капацитета четиристотине ђака што далеко премашује реалне потребе Михајловца за основним образовањем. Објекат је опремљен свим потребним садржајима за одвијање наставе као и за спортске активности. Потребна је модернизација образовања и садржаја у објекту. Ограђено школско двориште је површине 0,8 ха што је према норми од 25 m²/ученику мање за 0,2 ха. Планом се даје да површина дворишта школе остане у постојећим габаритима обзиром да је број деце која последњих година похађају школу, далеко испод пуног капацитета. Такође, према демографским прогнозама за ово подручје, у даљој будућности се не претпоставља значајније повећање броја деце у гравитационом подручју школе..

2.4.2. Комуналне површине и објекти

Од комуналних површина, Планом се одређује парцела црпне станице за препумпавање канализације до сепаратора. Парцели је обезбеђен приступ са јавне површине. Такође, постоји још једна канализациона црпна станица која се налази у зони становања (целина II₁). Непосредно уз саобраћајницу, северно од моста преко реке Замне, налазе се још две канализационе црпне станице које су у функцији.

На другим јавним површинама се такође, предвиђа постављање модуларних санитарних блокова према распореду као на графичким прилозима, који се састоје од wc-а, туша, чесме са водом за пиће, свлачионице и затворене канте за отпатке.

Водоводна црпна станица „Михајловац“ БМ-1 се налази у зони туризма и угоститељства и решењем о одређивању зона санитарне заштите изворишта бр. 530-01-284/2013-10 19.02.2014. године одређена је зона непосредне санитарне заштите на основу чега је формирана парцела водоизворишта. Такође, овим решењем одређене су ужа и шира зона санитарне заштите водоизворишта, простором који је решењем дефинисан координатама преломних тачака.

2.4.3. Парк

Парковска површина налази се у јужном делу Плана у зони I – Зона туризма и угоститељства и заузима површину од 2,53 ха. У оквиру ове површине налазе се објекти јавне намене и то: објекат амбуланте и Месне заједнице, објекат поште и објекат Дома Културе – у изградњи.

Дозвољена је реконструкција и адаптација објеката амбуланте и Месне заједнице као и објекта поште. Није дозвољена доградња и надградња ових објеката. Дозвољена је изградња објекта Дома културе у оквиру габарита који је одређен започетом изградњом темеља.

Ову површину је потребно уредити пројектном документацијом при чему треба тежити ка обједињавању различитих функција објеката који се налазе на овој површини и стварању једне заокружене амбијенталне целине. При уређењу овог дела простора такође треба водити рачуна о околним садржајима, нарочито о дворишту школског објекта, и функционално и визуелно их уклопити у једну просторну целину. Пројектном документацијом је потребно предвидети мање поплочане површине за окупљање. Простор парка потпуно опремити урбаним мобилијаром. На површини парка није дозвољена изградња објеката осим објеката инфраструктуре.

Најмање 70 % површине парка треба да буде под зеленилом.

2.4.4. Заштитно зеленило

На подручју Плана, заштитно зеленило се јавља у крајњем јужном делу Плана на површини од 0,90 ха. Овај вид зеленила се уводи као вид заштите и уређења дела Плана код ушћа

Камениче Реке у Дунав (неутврђени део обале) и на делу површине око водоводне црпне станице „Михајловац“ БМ-1. Није дозвољена изградња објеката осим објеката инфраструктуре.

Увести зеленило у виду средњег и високог растиња. Такође, ободне површине потребно је потпуно опремити урбаним мобилијаром и увести мање површине за кретање пешака као и мање линијско поплочавање.

2.4.5. Уређено зеленило

У северном делу Плана, између објекта валобрана и постојећег становања, предвиђа се површина уређеног, јавног зеленила. Ова површина је део зоне плаже и њена основна функција јесте пружање секундарних услуга и садржаја које се одвијају у склопу основне функције плаже (одмор у хладу, заклон купача од јаког дневног сунца, неке спортско-рекреативне активности, пикник, формирање кафе-баров и куповина хране, санитарни блокови, паркинг за моторна возила...). Такође, површина уређеног зеленила визуелно и функционално одваја простор купалишта од зоне постојећег становања.

Овај простор је потребно уредити засадима ниског, средњег и високог зеленила (парковске врсте) и потпуно опремити урбаним мобилијаром. Поплочавање стаза и мањих платоа вршити умерено и искључиво природним материјалима отпорним на клизање. Поплочавати само примарне правце кретања чиме ће се формирати јасни оријентири за кретање у простору. Предвиђа се да секундарни правци кретања у овом делу простора не буду поплочани чиме се дозвољава спонтано формирање секундарних кретања, на земљи. Такође, приликом уређења овог дела простора тежити формирању већих земљаних и песковитих површина за пешачко кретање и краће задржавање.

Не дозвољава се изградња објеката осим објеката инфраструктуре као и мањих монтажних објеката у функцији угоститељства (кафе-бар, продаја брзе хране, санитарни блок...), изградње терена за мале спортове као и једног тематског парка за игру деце (приликом постављања тематског парка, јасно одвојити део за игру деце од 1 до 6 година од простора за игру деце од 6 до 12 година).

На овој површини је могуће повремено постављање шатора за камповање као и организовање повремене понуде камповског смештаја посетиоцима који би се на овом подручју краће задржавали (неколико дана). Такође, камповски начин смештаја би директно био у функцији краћег задржавања и ноћења бициклиста на овом подручју, обзиром да је ова парковска површина у непосредној близини међународне бициклистичке стазе.

Корисници ове услуге ће користити планирану инфраструктуру која се планира за целу зону плаже тј, није потребно посебно одвајати и планирати инфраструктуру за површине које ће се користити за повремено камповање.

Дозвољени урбанистички параметри:

Дозвољена је мања изградња, водећи рачуна о постојећој валоризацији стабала и слободним површинама и то максимално:

Степен заузетости	до 10%
-------------------	--------

Спратност објеката:

- спратност објеката је до П+0.

Грађевинска линија:

Објекте лоцирати унутар парцеле и не мање од 5m од регулационе линије саобраћајнице.

Врста објеката с обзиром на начин изградње је:

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

Слободне површине:

У укупном билансу површине комплекса, алеје, путеви, платои и стазе треба да заузму до 20% површине. Најмање 70% површине комплекса треба да буде под зеленилом.

Избор преовлађујућих врста дрвећа и шибља треба да одговара природној потенцијалној вегетацији; на местима где је могуће формирати визуалне тачке.

Ограђивање:

Парцела се не ограђује.

Архитектонско-грађевинска структура и обликовање:

Висок ниво обликовања. Поплочавање пешачких стаза материјалима отпорним на хабање.

2.4.6. Плажа

У северном делу Плана налази се површина намењена плажи. Постојећу вегетацију на овој површини задржати и унапредити и те површине искористити за смештај терена за мале спортове (могући спортови: одбојка на песку, кошарка, мали фудбал, рукомет, тенис...), скејт парка и санитарног блока. Северни део плаже који је под песком и без вегетације задржати у постојећем облику, форми и величини и користити искључиво за сунчање. Треба тежити да овај, северни део, плаже добије максималну могућу осунчаност у току дана. Минимални ниво буке у северном делу плаже је такође, параметар коме треба тежити приликом уређења свих површина које се налазе у зони плаже.

Могућ је закуп дела плаже без вегетације за изнајмљивање лежачки и сунцобрана али не више од 50% површине плаже без вегетације.

Изградња објеката није дозвољена.

2.4.7. Саобраћајна инфраструктура

Подручје плана обухвата простор између старе трасе државног пута (ул. Кнеза Лазара) до обала реке Дунав. Река Замна је природна препрека која дели планско подручје тако да се на левообалној страни налази део старог насеља Михајловац (зона становања) са планираном зоном плаже. Улива се у реку Дунав у приближно km 871+500. На деснообалној страни је део новог насеља Михајловац и старог засеока Албанија (зона становања), планирана зона туризма и угоститељства и зона спорта и рекреације. Корито реке Замне је премошћено изграђеним новим бетонским мостом на траси улице Кнеза Лазара, непосредно уз стари који је стављен ван функције мада га локално становништво повремено користи као пешачки.

Сва планска решења из области саобраћаја су усаглашена са планом вишег реда који је и плански основ за овај план (Просторни план општине Неготин), Законом о јавним путевима (Сл.гл. РС 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13), Законом о водама (Сл.гл. РС 30/10), Закон о водама (Сл.гл. РС 30/10), Закон о пловидби и лукама на унутрашњим водама (Сл.гл.РС 73/10 и 121/12), Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (у даљем тексту Правилник о путевима) (Сл.гл. РС 50/11), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“ бр 8/95), Уредбом о категоризацији државних путева (Сл. гл. РС бр 105/13 и 113/13), Правилник о техничким стандардима приступачности (Сл.гл. РС бр. 19/12), Правилником о техничким условима за изградњу, уређење, и опремање наутичких објеката и стандардима за категоризацију марина (Сл.гл. РС 56/11) и други важећи закони и правилници и технички нормативи који регулишу област

пројектовања, изградње, одржавања, заштите и реконструкције јавних путева и других саобраћајних површина.

Планско решење којим се регулишу и успостављају нови саобраћајни токови засновано је на изградњи бицикличке и пешачке стазе од саме границе плана на јужној страни до изласка из планског подручја на северној граници.

За изградњу пешачко-бицикличке стазе уређује се кеј на обалоутврди реке Дунав кога прати све до старог моста преко реке Замне одакле је паралелна бетонском валобрану и трасирана са брањене стране. Пешачка и бицикличка стаза за прелаз преко реке Замне користе посебну мостовску конструкцију за коју се могу искористити обални стубови старог моста који се реконструишу уз издизање ослоних греда и изградњом нове, лаке конструкције према обрачуну оптерећења за пешачки и бициклички саобраћај. Уколико се одговарајућом техничком документацијом покаже може се користити и стара конструкција.

Бицикличка стаза се планира да се уклопи тј. да постане део међународног бицикличког коридора EUROVELO 6 за шта постоје просторне (комуникацијске) могућности.

Пешачка стаза се уређује као својеврсна променада (поплочавање, дрворед, јавна расвета, улични мобилијар, информациони панои и панои за изложбе на отвореном, санитарни чворови и други садржаји) како би пружила висок комфор корисницима. Пешачку и бицикличку стазу дели разделна трака која је затрављена, са ниским и високим растињем (уз сагласност и сарадњу са ЈВП Србијаводе да се не оштети насип кореним системом) али у оквиру које се могу распоредити и поједини наведени садржаји из претходног става.

Пешачка и бицикличка стаза и плато трга у оквиру туристичке зоне (у делу трга) уређују се тако да су нивелацијски изједначени, без физичких препрека како би се омогућио несметани, природан, прелаз са простора трга на шеталиште и обрнуто, тако да су функционално повезани. Постављањем прописне вертикалне и хоризонталне сигнализације и поплочавањем којим се постиже упечатљиво визуелно одвајање површина постиже се одвајање пешачког и бицикличког саобраћаја и обавештавање и упозоравање учесника у саобраћају.

Пешачка стаза се, док се води кејом, налази у оквиру водног земљишта. На преосталом делу трасе пешачке, а бицикличка на целој, налази се на планираној, посебно издвојеној површини јавне намене.

Паралелно вођење бицикличке и пешачке стазе омогућава да се заједнички користе остали инфраструктурни системи, инсталације и објекти и урбани мобилијар што представља економично решење.

Простор у обухвату плана захвата десну обалу реке Дунав (од приближно km 871+950 до приближно km 870+850) која има статус међународног пловног пута. Простор на копненом делу штити се обалоутврдом од приближно km 870+600 (ушће реке Каменичке) до приближно km 871+400 (ушће реке Замне).

За потребе водног саобраћаја изграђен је вертикални кејски зид путничког пристаништа Михајловац (од приближно km 871+100 до приближно km 871+000). Пристаниште, осим водних објеката и везова) није опремљено другим пратећим објектима. Планом је земљиште потребно за пристаниште одвојено као посебна површина јавне намене.

Планским документом вишег реда који је плански основ за овај План (Просторни план оштине Неготин) планира се изградња марине. Овим Планом се дају смернице за изградњу марине.

Део акваторије и обале који нису заузети планираним наменама могуће је искористити за сидриште и привезиште за рибарске чамце под условом да не угрожавају безбедно одвијање саобраћаја у марици и пристаништу.

Део обале и акваторија за постојеће и планиране објекте на води не налази се у оквиру граница међународног пловног пута.

Друмски саобраћај се одвија постојећим површинама јавне намене-улицама уз минималне корекције регулационе линије на оним деловима где је то неопходно. За потребе активације простора и привођења планираним наменама издвојене су нове површине јавне намене за изградњу улица Нова 1 и Нова 2. Улица 1 се наставља као пешачка (и бицикличка) стаза до кеја и планиране пешачке и бицикличке стазе. За потребе паркирања издвојене су посебне површине јавне намене које се уређују као паркинг простори. За потребе паркирања у профилу појединих улица планирана су проширења за ову намену уз коловоз. Све улице су у оквиру регулације опремљене су тротоарима за кретање пешака.

За уобличавање саобраћајних токова улице су у оквиру планског подручја, узимајући и шире подручје у обзир, разврстане у два ранга по приоритету саобраћаја. Улице 1. ранга су ул. Вука Караџића, улица Кнеза Лазара и улица 5. Све остале улице су улице 2. ранга. Ова подела је устројена имајући у виду садржаје које се налазе уз ове улице и значај тих садржаја у границама плана али и за шире подручје.

Простор у оквиру плана за све намене не захтева посебне радове на нивелационом уређењу јер су ти радови већ обављени у процесу изградње и привођења намени у склопу изградње ХЕ Ђердап II.

Улице 1. ранга (ул. Вука Караџића, ул. Кнеза Лазара и Улица 5) су планиране са ширином коловозне траке од 2x3,25 m, осим дела улице Вука Караџића од раскрснице са ул. Кнеза Лазара до пристаништа која има ширину коловозне траке 2x3,0 m имајући у виду да опслужује паркиралиште и да се завршава на улазу у пристаниште.

Улице 2. ранга су све остале улице тј. Улица 1, Улица 2, ул. Нова 1, ул. Остоје Обрадовића, Улица 3, Улица 4, ул. Нова 2, саобраћајни приступи и улице које се прикључују на улице 1. ранга а планом су обухваћени само њихови прикључци (ул. Гаврила Принципа, ул. Милоша Обилића и друге).

Пешачки саобраћај

Као посебно уређена површина за кретање пешака планира се „променада“. То је коридор који се једним делом налази на водном земљишту, на кеју који је део изграђене обалоутврде и заштите насеља Михајловац од великих вода реке Дунав, а делом на посебно издвојеној површини јавне намене, заједно са паралелном бицикличком стазом. Пешачка стаза је целом дужином у брањеном подручју од великих вода реке Дунав.

Пешачка стаза се попљочава а на делу кеја мора да задовољи и услове носивости конструкције за осовинско оптерећење од 50 kN (или у складу са условима и уз сагласност ЈВП Србијаводе који се прибављају за потребе израде техничке документације) за пролаз механизације на одржавању обалоутврде. Из истих разлога слободан профил пешачке стазе је минималне ширине 4,0 m (у слободном профилу не могу се наћи непокретни предмети и објекти). На деловима трасе који се налазе ван кеја пешачка стаза се гради према техничким захтевима за ову врсту саобраћаја.

Целом дужином пешачка стаза је опремљена јавном расветом, одгаварајућим урбаним мобилијаром (подне и висеће жардињере, ђубријере, клупе, панои и др) а на погодним локацијама (условљено близином одговарајуће инсталације) чесмама са пијаћом водом и санитарним чворовима.

За кретање пешака у профилу улица издвојене су посебне површине, у виду тротоара од коловоза одвојених издигнутим високим ивичњацима. У наставку улице 1, од улаза у школу до „променаде“, планирана је још једна површина јавне намене која се уређује за пешачки и бициклички саобраћај.

За кретање лица са умањеним телесним способностима, децу и старе особе тротоарске површине морају да имају обезбеђену минималну ширину слободног профила 0,90 m, у коме не смеју да се нађу покретни и непокретни предмети. Тротоарске и друге површине за кретање пешака, опремају се тактилним плочама и рампама највећег нагиба 1/20 на пешачким прелазима са минималном ширином од 1,80 m и друго према Правилнику о техничким стандардима приступачности

Бициклички саобраћај

Сви садржаји планираног туристичког, спортско-рекреативног и наутичког комплекса повезују се линијски и бициклическом стазом која се све време води паралелно заједно са пешачком стазом. Бициклическа стаза се од пешачке одваја разделном траком ширине 1,5 m. Материјал завршне обраде коловоза бициклическе стазе је асфалт осим на делу трга уз хотелски и смештајни комплекс где се поплочава.

Ширина коловозне траке бициклическе стазе износи 3,0 m.

Планирана бициклическа стаза је део или паралелни правац планираног међународног бициклическог коридора EUROVELO 6 са којим се у оба случаја може једноставно повезати користећи постојеће саобраћајнице. Везе су ван граница плана и предмет су друге планске или урбанистичке документације.

Бициклическа стаза користи исте инфраструктурне системе, инсталације и објекте и урбани мобилијар заједно са пешачком стазом.

Водни саобраћај

За одвијање водног саобраћаја постоје изванредни предуслови. То је река Дунав која је отворена за међународни и унутрашњи пловни пут (транспортни европски коридор VII), богато културно и историјско наслеђе и локалитети у општини Неготин, локалитети природних заштићених и незаштићених вредности и др.

Из тих разлога а и на основу Просторног плана општине планира се изградња путничког пристаништа и марине.

Путничко пристаниште Михајловац планира се прихват путничких бродова. Лоцирано је на делу обале која је изграђена и уређена у склопу радова на изградњи обалоутврде (документација се налази у ХЕ Ђердап). Изграђен је вертикални кејски зид путничког пристаништа од приближно km 871+100 до приближно km 871+000 и обезбеђена и уређена прописана ширина и дубина пловног пута (прилази и везови). Потребно је да се постави прописана наутичка и комунална инфраструктура и сигнали на води и обали који обезбеђују и штите пловни пут према постојећој техничкој документацији и уз проверу усаглашености пројектних решења са важећом законском и подзаконском регулативом.

Марина Михајловац планира се на простору акваторије и обале у оквиру Плана за прихват чамаца и јаhti. Марина је специјализовани прихватни објект наутичког туризма капацитета минимум 50 везова на уређеном делу акваторије и на изграђеној и уређеној обали или делу обале који у пословном, грађевинском, технолошком и функционалном погледу чини целину.

Планом је утврђена граница марине која уједно представља и границу урбанистичког пројекта чија је израда обавезна за ову намену. Граница урбанистичког пројекта може бити промењена било на акваторијалном или обалном делу у току израде урбанистичког пројекта што ће зависити од категорије марине за коју се определи инвеститор и пловног пута.

Правила грађења

Водни саобраћај

Прихватни објекти наутичког туризма, уређаји и опрема, поред општих и посебних услова морају да испуне услове у погледу изградње, противпожарне заштите, наутичко-техничке исправности за безбедну пловидбу, водопривреде, заштите животне средине, природних вредности и културних добара, заштите на раду, да су обезбеђени услови за несметано кретање особа умањених телесних способности, деци и старим особама и друге прописане услове, стандарде и техничке нормативе у складу са законом.

Општи услови које прихватни објекти наутичког туризма морају да испуне су следећи:

- лоцира се на делу акваторије изван пловног пута, или на удаљености да не омета безбедну пловидбу, и на уређеном обалном простору
- акваторијални простор мора да буде заштићен од дејства таласа, ветрова, речног наноса, ледених санти и да има безбедан приступ и задржавање пловила и

- несметано истовремено кретање више пловила и у време најнижег водостаја и сложених метеоролошких и ноћних услова пловидбе
- обални простор (обала или део обале) је уређен простор, објекти и садржаји који су на располагању гостима и запосленим
 - акваторијални, односно обални, простор на коме се врши привез пловила мора да има обезбеђен директан пешачки приступ обали
 - сваки вез се означава нумеричком, словном или другом писаном ознаком
 - на делу акваторије прихватни објекат мора имати најмање један интервентно уређен вез осигуран и обележен за ту намену
 - мора имати прилазни пут са копна, интерне саобраћајнице и платое око објеката а све слободне површине се партерно уређују
 - обезбеђен паркинг простор
 - комуникације и површине намењене службеном особљу за кретање и обављање радног процеса морају бити одвојене од комуникација и површина за госте као и за интервентна возила
 - мора се обезбедити хигијенски исправна текућа вода за пиће, напајање електричном енергијом за осветљавање комуникација, просторија и простора за госте и запослене, опремљен канализационом (атмосферском и фекалном) инфраструктуром и уређајима и пловилима за пражњење фекалних танкова са пловила и повезан на постројење за пречишћавање отпадних вода, уређајима и опремом за одлагање чврстог и течног отпада, телекомуникационом инфраструктуром

Прихватни објекат типа пристаниште поред наутичке инфраструктуре мора имати и:

- рецепцијску службу
- организовану службу прихвата и техничку асистенцију при привезу
- чување пловила
- тоалет за госте и тоалет за службена лица који су одвојени
- хигијенски исправну воду за пиће
- електрични прикључак и расвету
- продавницу прехранбених производа у кругу од 500 m (ако не, у склопу објекта)
- средства и опрему за прихват чврстог отпада

Уколико се укаже потреба за пристајањем страних путничких бродова и задржавање путника преко 24 h на територији Р. Србије, уколико није другачије решена контрола уласка-изласка из земље, у оквиру пристаништа може се изградити објекат граничног прелаза са потребном опремом и службеним просторијама са посебно прибављеним условима и посебно дефинисаним пројектним задатком Управе граничне полиције и Управе царине и инспекцијских служби (санитарна, ветеринарска, фитосанитарна и др.).

Прихватни објекат типа марина поред општих услова мора да располаже просторима, просторијама, објектима и садржајима који су уређени и опремљени за пружање наутичких услуга као и других услуга уобичајених у овој врсти прихватног објекта наутичког туризма (угоститељске и услуге смештаја).

Марина мора да испуни минималне прописане опште услове за прихватне објекте наутичког туризма а угоститељски и смештајни објекат минималне техничке и санитарно-хигијенске услове за опремање и уређење угоститељских објеката.

Марина мора да располаже са минимално 50 уређених и опремљених везова.

Марина се разврстава у категорије према стандардима из Правилника о техничким условима за изградњу, уређење, и опремање наутичких објеката и стандардима за категоризацију марина у погледу уређења, опреме и услуга које објекат мора да испуни (обавезни елементи) и других услова којима располаже и мора да има најмањи број бодова прописаних за одређену категорију. Према категорији марина се разврставају од 1(један) до 4 (четири) при чему мањи број значи и нижи ниво услуга.

У складу са категоријом марине се обележавају ознакама на границама марине уз обалу и на уласку у марину са копна.

За потребе марине потребно је изградити и рампу за спуштање и извлачење пловних објеката. За прилаз рампи користи приступни пут за који се део површине пешачко-бициклическе стазе посебно уређују да се омогући несметано кретање возила и приколице, без препрека.

Друмски саобраћај

Планирана регулација подразумева једнаку ширину коловозне траке у свим условима, по правилу једнаку ширину тротоара, канала за одводњавање коловоза и појаса зеленила у складу са конкретним условима на терену и просторним ограничењима.

Заштитни појас за општински пут 5 m и рачуна се од линије земљишног појаса (регулационе линије) на спољну страну. у заштитном појасу не могу се градити објекти високоградње осим инфраструктурних објеката и система.

Појас контролисане градње једнак је заштитном појасу и рачуна се од ивице заштитног појаса.

Ваздушни простор изнад коловоза је 7,0 m а слободни простор изнад коловоза је 4,5 m.

Ранг и правац државног пута одређује надлежно министарство за послове саобраћаја.

Правац и измену правца општинског пута кроз насељено место одређује скупштина локалне самоуправа која доноси одлуку о правцу општинског пута кроз насеље.

Прикључак прилазног пута на јавни пут може се градити само уз сагласност управљача јавног пута и уколико је у складу са решењем датим овим планом.

Реконструкција раскрсница односно укрштаја општинског и некатегорисаног пута може се градити само уз услове и сагласност на техничко решење управљача јавним путем.

У утврђеним зонама потребне прегледности забрањена је свака градња или подизање постројења, уређаја и засада или било каква активност којом се омета прегледност. Управљач има право да од власника или непосредног држаоца захтева да се уклоне објекти који ометају потребну прегледност. Прегледност на раскрсницама мора бити обезбеђена током целе године.

Коловозна конструкција на правцу државног пута је за тешко саобраћајно оптерећење са осовинским притиском меродавног возила од 115 KN, са ширином коловоза као и на делу пута ван насеља.

Остале саобраћајнице (улице, приступни путеви, колски прилази и друге саобраћајне површине) се могу изводити за осовински притисак меродавног возила од 50 KN и са планираном регулацијом прописаном овим планом.

Општи услови паралелног вођења и укрштања инсталације са јавним путем:

Могуће је паралелно вођење и укрштање других инфраструктурних система са државним и другим јавним путевима под следећим условима и уз претходну сагласност управљача јавним путем на техничко решење:

1. Паралелно вођење инфраструктуре могуће је под условом да минимална удаљеност инсталација од јавних путева износи 3,0 m од крајње тачке попречног профила - ножице усека или насипа, или спољне ивице путног канала за одводњавање односно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза. Уколико се не могу испунити претходни услови пројектовати заштиту трупа јавног пута.
Није могуће паралелно водити инсталације по банкини, косини насипа или усека кроз јаркове или нестабилне терене са индикованим потенцијалним клизањем.
2. Да се укрштање инсталација са јавним путевима предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви, тако да минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,50 m. Заштитна

цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3,00 m са сваке стране. Минимална дубина горње коте заштитне цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00 m.

Уколико се претходни услови не могу испунити управљач јавног пута може дати другачије услове и сагласности на техничко решење.

Услови прикључења грађевинске парцеле на површину јавне намене

Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко колског прилаза оптималне дужине 50 m и минималне ширине 3,5 m.

Ако се колски прилаз користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле или као засебна парцела.

За повезивање две или више грађевинских парцела или грађевинског комплекса на површину јавне намене, формира се приступна саобраћајница, на засебно издвојеној парцели, ширине 6,0 m са окретницом прописаном за меродавно ватрогасно возило уколико се завршава слепо .

Колски прилаз или приступна саобраћајница рачуна се од прикључка на коловозну површину јавног пута. Коловоз је као на јавном путу и са коловозном конструкцијом за осовински притисак за меродавно возило (минимално 5 t).

Нормативи за обрачун потребног броја паркинг места:

- становање: 1 паркинг место(ПМ) по стану
- комерцијални садржаји: 1 ПМ по јединици трговинског, занатског или другог локала
1 ПМ на 50m² пословног простора
1 ПМ на свака два стола са четири столице угоститељског објекта
- хотел: 1 ПМ на 2-10 кревета у зависности од категорије (виша категорија - мањи број кревета)
2 ПМ за аутобус
- апартмани: 1 ПМ по апартману (до 4+1 лежаја)
- собе за издавање: 1 ПМ по соби за издавање
- камп: 1 ПМ по камп кућици
1 ПМ на свака два места за шатор
- спортско-рекреативни садржаји: 1 ПМ на 10 посетилаца
- јавне службе:
предшколска установа 1 ПМ на 3 запослена/ или 1 групу/
или 100m² НГП изван ограђеног дела парцеле
основна школа 1ПМ на 6 запослених/ или 1 учионицу
установе примарне здравствене заштите 1ПМ на 4 запослена
установе културе 1 ПМ на 60m² БРГП

државна администрација 1ПМ на 60 m² БРГП простора

На паркиралиштима се за возила за лица умањених телесних способности мора обезбедити макар једно паркинг место или 5% од укупног броја паркинг места на паркиралишту. Паркинг место се посебно обелажава вертикалном и хоризонталном сигнализацијом.

Број паркинг места за потребе марине обезбеђује се на обалном делу марине у оквиру ограђеног простора марине према стандардима за категоризацију marina.

2.4.8. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода

У обухвату Плана постоји водоводна и канализациона инфраструктура која, својим капацитетима, задовољава тренутне потребе водоснабдевања и одвођења отпадних вода на подручју Плана а прогноза је да ће тренутни капацитети задовољавати и будуће потребе.

Постојеће стање

ВОДОВОД

Насеље Михајловац се снабдева водом са локалног изворишта капацитета 5-8 лит/сек лоцираног западно од насеља. Доводни цевовод до насеља је Ø 150 мм од ливеног гвожђа, а у низводном делу од поливинил-хлорида. У подручју обухваћеном Планом је изграђен бунар са цртпном станицом. Капацитет бунара је 9-10 лит/сек. Мрежа цевовода у насељу је са бунаром повезана цевоводом ПВЦ Ø 225 мм. Мрежа је од ПВЦ цеви пречника од Ø 63 до Ø 140мм.

КАНАЛИЗАЦИЈА

Насеље Михајловац је у фази израде мреже фекалне канализације која се системом пумпних станица одводи према постројењу за прераду. Предвиђен је сепарациони систем канализације. Подручје обухваћено планом има делимично изграђену фекалну канализацију и отпадне воде се одводе према цртпној станици која их пребацује према постројењу за прераду. Гравитациони делови канализације су пречника 200-250 мм, а потисни 110 мм.

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Површинске воде се прикупљају дуж саобраћајница и одводе у реципијенте (Дунав, Каменичка река, река Замна). На подручју обухваћеном Планом не постоји мрежа атмосферске канализације и вода се излива у реципијенте.

Водоснабдевање и одвођење отпадних вода

ВОДОВОД

Постојећу мрежу треба проширити да се обухвати што већи број потрошача и повезати је у прстенаст систем. Дуж саобраћајница и улица поставити противпожарне хидранте на растојању 80-150 м у зависности од густине насељености. Цевоводе димензионисати према густини становања, намени простора и потребама за гашење пожара. Предвидети изградњу резервоарског простора за 50%-но изравнање макси-малне дневне потрошње увећаног за потребе гашења пожара. За насеља до 10.000 становника рачуна се 1 (један) пожар за који је потребно 10 литара воде. Потребна количина воде је

$$Q_{\text{пож}} = 2 \times 3600 \times 10 = 72.000 \text{ lit} = 72 \text{ m}^3$$

Цевна мрежа треба да буде од савремених материјала отпорног на спољашње и унутрашње утицаје и који не мења битно своје механичке и хидрауличке карактеристике за пројектован период употребе.

КАНАЛИЗАЦИЈА

Планом су дати оквирни правци недостајућих фекалних колектора и где год је могуће трасе су дуж саобраћајница (у јавним површинама) а према паду терена. У делу где је

предвиђена плажа и модуларни санитарни блокови због јако мале висине и велике удаљености предвиђена је израда водонепропусних септичких јама (ПЕ, водо-непропусни бетон или сл.) које би се периодично празниле. Минимални пречници уличних колектора су 200 мм, а пречници главних колектора су већ дефинисани Главним пројектом. Постројење за прераду фекалних вода је ван обухвата плана и одређена је његова локација.

Квалитет воде која се упушта у реципијент треба да буде у складу са Правилником о упуштању отпадних вода у водотоке, а никако лошији од квалитета воде у водотоку.

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Мрежу атмосферске канализације треба доградити и прикључити на постојећу. Предвидети израду таложница са сепараторима уља и масти на правцима где се очекује њихова појава (магистрални путеви, паркинзи, манипулативне површине).

2.4.9. Електроенергетска инфраструктура

Електроенергетски објекти на планском подручју задовољавају потребе потрошача електричне енергије. Потребна електрична енергија и снага се обезбеђује из две постојеће Т.С. 10/0,4 KV, и то:

- из Т.С. „Стари Михајловац - Центар“ снаге 630/400 KVA типа MBTS, на плану означена са бројем један.

- из Т.С. „Михајловац Нови четири – Школа“ снаге 630/630 KVA типа MBTS, на плану означена бројем четири.

За напајање Т.С. се користе следећи каблови:

- IPO 13 3x50 mm², 10KV за Т.С. „Стари Михајловац Центар“ из правца Т.С. Михајловац црква (лимена, снаге 250/160 1KVA)

- IPO 13 3x70 mm², 10 KV за Т.С.: „Михајловац Нови 4“, из правца Т.С. „Михајловац Нови 1“ (MBTS снаге 630/400 KVA).

Део потребне енергије се обезбеђује из Т.С. 10/0,4 KV лоцираних ван обухвата Плана. Све Т.С. су напојене квалитетним кабловским водовима типа IPO 13, задовољавају потребе постојећих потрошача електричне енергије. Исте располажу резервном снагом од око 50 % што гарантује квалитетно напајање потрошача и у наредном периоду.

Постојећа мрежа ниског напона је грађена на бетонским стубовима са Al₂O₃ водовима и SKS-ом одговарајућег пресека. Не постоје електроенергетски објекти виших напонских нивоа и не постоји потреба за изградњом истих у наредном периоду.

Правила уређења

За потребе планског подручја на коме ће се градити објекти туризма и угоститељства, спорта, рекреације, становања као и за објекте у зони плаже, треба, поред постојећих, изградити и нове објекте. Значајан део потребне електричне енергије ће се обезбедити из постојећих Т.С. које располажу резервном снагом од 50%, уз могућност повећања снаге заменом постојећих трансформатора. Такође, потребно је изградити три нове Т.С. 10/0,4 KV од којих ће једна служити искључиво за потребе потрошача планског подручја и углавном за објекте туризма и угоститељства, спорта и рекреације и за општу стамбену зону. Ова Т.С. је типа MBTS снаге 630/630 KVA, на плану означена са 1 I.

За напајање исте треба изградити кабловске водове типа XHE 49/a 3x150 mm², 10 KV из два правца, и то:

- из правца Т.С. бр. 4 „ Михајловац Нова 4, Школа“

- из правца Т.С. бр. 3 „ Михајловац Нови 1“

Поред наведене Т.С. треба изградити још две нове Т.С. истога типа и снаге, које ће се делимично користити за потребе планског подручја а већим делом за потребе потрошача ван обухвата Плана. Ове Т.С. су на графичком плану означене са редним бројевима II и III. Т.С. 10/0,4 KV бр. II користиће се углавном за потребе насеља узводно од Старог Михајловца. Прикључак исте на електродистрибутивни систем ће се вршити преко планираног кабла 10 KV типа XHE 49/A 3x150 mm² из правца Т.С. 10/0,4 KV бр.1 „Стари

Михајловац, Центар“. Т.С. 10/0,4 KV бр. III ће се користити углавном за потребе викенд насеља низводно од Новог Михајловца. За прикључак исте на Е.Д. систем треба изградити кабловски вод 10 KV типа ХНЕ49/А 3x150 mm² из правца Т.С. 10/0,4 KV бр. 5 „Михајловац Нови 3“.

Реконструкцијом постојећих и изградњом нових Т.С. 10/0,4 „KV обезбедиће се недостајућа електрична енергија до краја планског периода и повећати безбедност и квалитет напајања електричном енергијом.

Нисконапонска мрежа на планском подручју и у наредном периоду ће се углавном градити на бетонским стубовима по могућству са нисконапонским кабловима снопом типа хоо/о-А 3x50+54.6+2x16 mm². У зонама спорта и рекреације и зонама у којима постоје објекти који ангажују већу снагу, напајање се може вршити кабловским водовима типа рроо-ASJ или хроо-ASJ одговарајућег пресека из најближе Т.С. 10/0,4 KV.

Јавна расвета се мора обезбедити за све саобраћајнице и комплексе. За ове намене треба користити савремене економичне светилке које ангажују мању потрошњу електричне енергије уз већи осветљај. Ове услове испуњавају натријумове светилке високог притиска или металхалогене светилке одговарајуће снаге прилагођено значају саобраћајнице која се осветљава.

У саобраћајницама где постоји надземна нисконапонска мрежа, светилке се уграђују на стубове. У саобраћајницама где не постоји нисконапонска надземна мрежа, светилке се уграђују на челичне канделабре одговарајуће висине а напајање истих се обезбеђује кабловским водовима типа рроо/А 4x25 mm² из најближе Т.С. 10/0,4 KV.

Не предвиђа се коришћење обновљивих извора енергије. Такође се не предвиђа изградња објеката виших напонских нивоа, обзиром да постојећи објекти 10 KV задовољавају и будуће потребе, као и да приказана Т.С. 35/10 KV лоцирана у непосредном окружењу плана, располаже довољном резервом која ће задовољити очекиване потребе за електричном енергијом и снагом. Такође се на планском подручју не предвиђа изградња високонапонских објеката 110, 120 и 400 KV као ни транзитних водова овог напонског нивоа кроз ово подручје.

Правила грађења

Електроенергетски објекти на планском подручју се могу градити на основу техничке документације израђене од стране овлашћеног пројектанта, уз поштовање важећих техничких прописа и закона, техничких препорука и електродистрибуције Србије и услова надлежне електродистрибуције.

Изградњи се може приступити по добијању грађевинске дозволе од надлежног органа сагласно „Закону о планирању и изградњи“.

Инвеститор је дужан да осам дана пре почетка радова изврши пријаву почетка радова органу који је издао грађевинску дозволу и грађевинској инспекцији на чијој се територији граде објекти.

За све планиране објекте на планском подручју издавање грађевинске дозволе је у надлежности локалне самоуправе. Код изградње Т.С. 10/0,4 KV морају се поштовати одредбе техничке препоруке електродистрибуције Србије бр. 1а а расположиви простор који се мора обезбедити за изградњу треба да износи 0.8 аг са приступом из главне саобраћајнице. Код изградње надземних водова 10 KV заступљених на планском подручју и у окружењу морају се обезбедити заштитни коридори у којима се не могу градити објекти било које врсте а који износе 6 m од осе далековода обострано.

Уз то се морају поштовати и други услови из „Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 KV до 400 KV“.

Надземни нисконапонски водови се могу градити према одредбама „Правилника о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова“.

Нисконапонска мрежа се може градити непосредно поред саобраћајница. Пожељно је да стубови исте буду уграђени на удаљености минимално 0,3 m од ивице коловоза, што се

односи на мрежу јавне расвете. Електроенергетски каблови се могу полагати уз услов да су обезбеђени минимални потребни размаци од других инсталација и објеката који износе:

- 0,4 m од цеви водовода и канализације
- 0,5 m од телекомуникационих каблова и темеља грађевинских објеката
- 0,8 m од гасовода у насељном месту
- 3,0 m од путева изнад I реда ван насеља код паралелног вођења 1 m код приближавања

Ако се потребни размаци не могу постићи, енергетски кабл се полаже у заштитну цев, дужине најмање 2 m са обе стране места укрштања или целом дужином код паралелног вођења, при чему најмањи размак не сме бити мањи од 0,8 m.

Код укрштања енергетског кабла са телекомуникационим, енергетски кабл се полаже испод а угао укрштања треба да износи 30° а што ближе 90°.

На прелазу преко саобраћајнице енергетски кабл се полаже кроз кабловску канализацију или кроз заштитну цев на дубини минимално 0,8 m испод површине коловоза.

2.4.10. Телекомуникациона инфраструктура

Постојеће стање у Михајловцу је такво да је 1999. године уграђена нова дигитална централа (DKTS 30 капацитета 592 директна и 32 двојничка броја а 2013. године проширена са 139 VDSL прикључака). Тада је изграђена подземна телефонска мрежа (Михајловац са 600 пари) која завршава на изводним стубовима а до корисника су положени самоносиви каблови. Оптички кабл је изграђен од ХЕ Ђердап 2 до АТС Михајловац од 24 оптичких влакана који је положен дуж обале Дунава.

У планском периоду неопходно је извршити доградњу и делимичну реконструкцију постојеће ТТ мреже. Реконструкцијом ће бити обухваћени делови насеља који према плану намене површина у планском периоду треба да имају значајнију изградњу туристичких капацитета као и замена свих постојећих изводних стубова са ТТ стубићима и изградњом потпуно нове надземно разводне мреже од ТТ стубића до објеката постојећих и нових корисника ТТ услуга. Паралелно са радовима у месној мрежи у планском периоду је неопходно извршити и замену постојећег комутационог система типа DKTS 30 новим MSAN-ом потребног капацитета за замену свих постојећих и пуштању нових корисника као и задовољавање захтева за xDSL и IPTV услугама.

2.5. Правила уређења и грађења за изградњу површина и објеката осталих намена – грађевинско подручје

Остале намене у обухвату Плана односе се на становање ниске густине, туризам и угоститељство, спорт и рекреацију и површину археолошког налазишта - Блато.

2.5.1. Становање (Зона II - општа стамбена зона)

Становање је јасно раздвојено у две мање, компактне, целине и то на целину у северном делу обухвата Плана старије изградње и на целину у јужном делу обухвата Плана са објектима новије изградње. Могућа је стамбена изградња у оквиру ових целина, без ширења постојећих површина становања. На подручју плана не постоје појединачни стамбени објекти, изграђени ван ових целина.

На основу анализе постојеће намене и степена искоришћености грађевинског земљишта као и просторних могућности према валоризацији простора за ширење насеља, очекиваног броја становника, односно домаћинства, дугорочни концепт размештаја зона становања обезбеђује да свако домаћинство има стан, који је одговарајући по величини и опремљености, а да смештајни капацитети буду већи за 10% од очекиваног броја домаћинства.

Планирана је само ниска густина становања (породично становање) $G_s = 10-50$ становника/ha (4-17 станова/ha). Уз основну, могуће је формирати и неку другу намену која не угрожава становање (нпр. трговине, угоститељство, мање канцеларије...). Становање није планирано као једина функција, већ као доминантна намена простора, где су дозвољене све остале намене које су комплементарне становању. Становање се уређује делимичним погушћавањем, реконструкцијом, санацијом и доградњом постојећег стамбеног фонда, као и новом изградњом на слободним парцелама.

Компатибилне намене

Уз становање, као основну намену, могу се наћи и друге намене као пратеће и допунске, односно као потребне и пожељне.

- Сервиси и зеленило свих врста, су намене које се могу наћи уз становање без посебних ограничења.

- Услугне делатности су пожељне у стамбеној зони. Ограничења се односе код делатности са великим саобраћајним оптерећењем, као што су велике трговине, (мегамаркети, трговине грађевинским материјалом и сл.), већи угоститељски објекти, магацини, складишта. Није дозвољена изградња ових објеката у зони становања.

- Мањи терени и дечија игралишта могу се наћи у стамбеној зони. Потребно је предвидети заштиту од буке око отворених терена. Водити рачуна о безбедном коришћењу свих објеката посебно отворених игралишта (ограђивање према саобраћајницама и сл.)

- Производне делатности се могу наћи у стамбеним зонама само под условом да не угрожавају становање и животну средину као ни околне намене. Занатски тип производње (мањег капацитета и чисте технологије) је дозвољен у зони становања. Потребно је подстицати овај тип производње и везивати га за јединствене туристичке понуде.

Постојећи објекти који премашују урбанистичке параметре. Код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објеката, као и оних чији су параметри већи од максимално прописаних у Плану, могућа је реконструкција без промене габарита (адаптација, санација као и претварање таванског простора у користан простор) и без отварања нових отвора на делу где не постоје прописана растојања.

Врста и намена објеката.

У оквиру становања, могу се градити:

- породични стамбени објекти
- стамбено-пословни објекти
- пословни објекти

Породични стамбени објекти - намена је, искључиво, становање.

У зони становања је дозвољена изградња породичних стамбених објеката са највише 3 стамбене јединице организоване у једном или више стамбених објеката.

Максимална спратност породичних објеката износи $P+1+Pk$.

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу је 4,0 m.

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити најмање 4,0 m.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5m
- двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта... 4,0m
- први или последњи објекат у непрекинутом низу 1,5m

За изграђене породичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од горе утврђених вредности, у случају реконструкције, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

За зоне и потезе изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од горе утврђених вредности, могу се, изузетно, нови објекти постављати и на растојањима:

- слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације1,0m
- слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације..... 3,0m

Породични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката, а у зонама породичног становања свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на 70,0m² корисног простора, с тим да најмање трећина возила буде смештена у гаражи.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,5m.

На парцелама где за то постоје могућности дозвољена је изградња више објеката у оквиру дозвољених параметара. Растојање два објекта на парцели је минимално 4.0m.

Стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти

Овај тип објекта, поред стамбених, садржи и пословне, односно радне просторије, које су функционално одељене од стамбеног дела објекта.

Пословни објекат-садржи просторије за одвијање пословних делатности, или одређених врста производних делатности из области производног занатства.

Изградња пословних објеката. Обављање делатности на парцелама становања је дозвољено у саставу стамбеног или другог објекта на парцели, делатност се може обављати и у другом објекту на парцели, до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености.

Обим делатности у објекту треба да је усаглашен са просторним и функционално-техничким условима организације пословних садржаја у објекту, и да се уклапа у капацитете локације - парцеле.

Објекти комерцијалних садржаја, су саставни део зона становања и за њих применити услове за парцелацију, регулацију и изградњу као за целине у којој се налазе.

Дозвољене пословне делатности у оквиру породичног становања су из области:

- трговине (продавнице прехранбене, робе широке потрошње и др.)
- услужног и производног занатства (обућарске, кројачке, фризерске и др.)
- услужних делатности (књижара, кофирница, видеотека, и др.)
- угоститељства (мањи ресторан, кафе бар, пицерија и сл.)
- здравства (апотека, опште и специјалистичке ординације и сл)
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, играонице за децу, и др.)
- културе (галерије, читаонице и др.)
- забаве (билијар, салони видео игара, и др.)
- спорта (теретане, вежбаоне, аеробик и др.)
- административних делатности (представништва, агенције, и др.)
- пољопривреде (пољопривредна аптека и сл.)

Нису дозвољене пословне и производне делатности које могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима: буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за која нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

У оквиру становања могу се градити и помоћни објекти (уз стамбени објекат – гаража, оставе, летња кухиња...) и економски објекти.

Висина објеката. Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом).

Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.

Релативна висина на релативно равном терену је растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом)

Висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта.

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

И пословна и стамбена намена објекта могу бити као основна или претежна намена објекта у оквиру грађевинске парцеле. На појединачним парцелама у оквиру целина компатибилна намена може бити доминантна или једина.

Дозвољена је реверзибилна промена намене објеката у оквиру дозвољених намена, уколико се тиме не угрожава животна средина.

Простор за становање	60% површине
Простор за комерцијалне садржаје	40% површине
Величина грађевинске парцеле	
за слободно стојеће објекте	мин 400 m ²
за објекте у прекинутом низу	мин 500 m ²
за објекте у непрекинутом низу	мин 300 m ²
Ширина грађевинске парцеле	
за слободно стојеће објекте	мин 10 m
за објекте у прекинутом низу	мин 16 m
за објекте у непрекинутом низу	мин 6 m
спратност	П+1+Пк
Индекс заузетости	до 60%
Уређене зелене површине на парцели min.	30%

Максимална висина назитка стамбене поткровне етаже износи 1,6m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Помоћни објекти:

Помоћни објекти су: летња кухиња, магацини хране за сопствену потребу, санитарни пропусник, бунар пушнице, сушнице, кош, амбар, настрешница за машине и возила, објекти намењени исхрани стоке и др....Помоћни објекти се граде као засебни на парцели или у склопу стамбеног објекта.

Највећа дозволена спратност помоћних објеката који се као засебни граде на парцели са породичним стамбеним објектом је П (приземље), с тим да се дозвољава градња сутерена или подрума.

Економски објекти:

Економски објекти су: сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници, испусти за стоку, ђубришне јаме – ђубришта, пољски клозети и сл.

У зони становања није дозвољена изградња економских објеката.

Ограђивање:

Грађевинске парцеле породичног становања могу се оградавати зиданом оградом до висине 0.9m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4m. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградајује.

Дозвољено је преградавање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пратећег дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије се не могу отворати ван регулационе линије.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Уз стамбени објекат се могу градити помоћни и економски објекти максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,8m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Паркирање и гаражирање:

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника породичних стамбених објеката обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70m² пословног простора односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.

Гаражирање возила се предвиђа у склопу објекта становања – пословања.

2.5.2. Туризам и угоститељство (Зона I – зона туризма и угоститељства)

Непосредна локација као и цела територија општине Неготин имају велике туристичке потенцијале које треба искористити. Узимајући у обзир да се само подручје, које је предмет разраде Плана, налази непосредно уз међународни пловни пут којим пролази велики број страних али и домаћих туриста, јавља се потреба за организовањем разноврсне и садржајне туристичке понуде која, пре свега, треба пружити услуге оним туристима који су на пропутовању. Овим је, на одређен начин, организација туристичких садржаја усмерена на туристе који ће се на локацији углавном задржавати не дуже од неколико дана при чему ову чињеницу не треба посматрати као искључиво правило већ као усмеравајући податак при организовању туристичких и угоститељских садржаја.

Обзиром на повољне услове које нуди локација, Планом се предлаже формирање једне значајније површине (око једне трећине од укупне површине Плана), која је у постојећем стању углавном неизграђена, за зону туризма и угоститељства. Детаљнијом поделом ове зоне, формирају се јасно дефинисане површине функционално подељене јавним површинама (саобраћајницама, пешачким стазама, бициклистичким стазама...) или другим наменама. Те површине су:

- површина намењена смештају туриста (хотелски смештај бунгаловског типа). Овај тип смештаја нуди преноћиште у одвојеним објектима (бунгаловима) смислено распоређеним у простору што гостима пружа значајнији ниво мира и интима и ближи контакт са природом и отвореним простором. Такође, потребно је формирати један централни објекат који ће у приземној етажи обухватити све помоћне и допунске хотелске садржаје који су неопходни

за функционисање хотелског комплекса, као и рецепцију. У оквиру овог објекта је такође, могуће организовати додатне смештајне капацитете на спратној етажи.

- отворена површина намењена за формирање трга – платоа са услужним садржајима (национални ресторан, интернационални ресторан, рибљи ресторан, ловачки ресторан, сувенирница, кафе-бар, посластичарница, отворена позорница-амфитеатар, инфо-пулт, туристичка агенција, новинарница...)

- површина за формирање етно-села са изградњом следећих типова објеката из традиције народног градитељства: неготинско-подунавска кућа, планинска кућа, косовска кућа, војвођанска кућа, моравска кућа, вајат, кућа из Југоисточне Србије, кућа из Северозападне Србије, пимница, црквица са звоником...Треба тежити формирању едукативно-информативног карактера подручја етно-села као и својеврсног музеја на отвореном, увођењем по једног примера објекта из различитих делова Србије (горе набројани) који ће такође, имати и употребну вредност (галерије). Представљање старих заната је још једна од пропратних функција које ће употпунити понуду овог дела простора.

Хотел – смешметај бунгаловског типа

На површини од 2,29 ха предвиђа се изградња хотела бунгаловског типа, смештајног капацитета до 200 лежаја укупно. Предвиђа се да укупан капацитет смештаја у објекте бунгаловског типа буде максимално 150 лежаја док је главни објекат са рецепцијом максималног капацитета 50 лежаја.

Бунгалови – број бунгалова на парцели је од 20 до 25. Капацитет једног бунгалова је од 4 до 6 лежаја укупне кавадратуре од 70 м² до 90 м², при том, приземна етажа не сме бити већа од 40 м².

Главни објекат – у приземној етажи главног објекта хотела организовати садржаје јавног карактера (пријем и одјава гостију – рецепција, ресторан, локали, кафе-бар, аперитив-бар, пријемни хол, услужне делатности које прате главну функцију хотела – салон лепоте, мењачница итд; помоћне просторије, сервис хотела, кухиња итд.) док се на спрату предвиђа функционално организовање соба за смештај гостију. Број соба је од 20 до 25 капацитета од 40 до 50 лежаја. Собе организовати као једнокреветне, двокреветне и трокреветне а такође, предвидети и једну просторију за послугу (око 30 м²). Укупна квадратура главног хотелског објекта је од 2000 м² до 2400 м² стим да укупна површина приземне етаже не сме бити већа од 1200 м².

Индекс заузетости	до 30%
Уређене зелене површине min.	60%
спратност	
	П+1+Пк

Архитектура: Савремено обликовање уз примену савремених конструкција и завршне обраде објеката. Водити рачуна о целини и објектима у оклини. Визуелно објединити објекте и архитектонски израз уклопити у свеобухватну идеју о обликовно-функционалном решавању целог простора у обухвату Плана.

Ограђивање: Простор се не ограђује.

Паркирање: Паркирање је обезбеђено на јавној површини.

Отворена површина – плато са услужним садржајима

На овом простору површине од 3,88 ха планира се формирање отворене површине, већим делом уређене различитим врстама поплочавања са интегрисаним зеленилом. На овом простору омогућено је кретање пешака у свим правцима и њихово повремено окупљање увођењем једног мањег амфитеатра. Усмеравање пешака ка примарним правцима кретања

и њихова оријентација у простору оствариће се смисленим озелењавањем овог дела простора и увођењем репера у виду скулптура, споменика и фонтана.

Обавезно је потпуно опремање урбаним мобилијаром.

У овом делу простора, изградња јесте дозвољена али само на површини одређеној грађевинским линијама како је то приказано на графичком прилогу број 5. „Урбанистичка регулација са грађевинским линијама“.

Садржаји који се могу наћи у оквиру изграђених објеката јесу сви садржаји из области угоститељства и услуга (ресторан, национални ресторан, ловачки ресторан, рибљи ресторан, кафе-бар, посластичара, сувенирница, инфо-пулт, туристичка агенција...)

Објекти угоститељства и услуга на овом делу простора могу бити у низу или на растојању које не сме бити мање од 5 m.

У овом делу простора предвидети постављање наутичко споменичке ознаке 871. километра пловног пута Дунава као својеврсне атракције овог дела простора. Водити рачуна о визурама са воде и копна као и о ограничењима које даје планирање овог дела простора у смислу забране постављања објекта у зони водног земљишта. Приликом детаљног одређивања локације споменичке ознаке, водити рачуна да она ни у ком случају не ремети постојећу и планирану функционалност намена и садржаја. Такође, потребно је да локација споменика омогући лак и једноставан приступ пешацима.

Индекс заузетости	до 30%
Уређене зелене површине max.	20%
спратност	
П+0	

Архитектура: Савремено обликовање уз примену савремених конструкција и завршне обраде објеката. Водити рачуна о целини и објектима у оклини. Визуелно објединити објекте и архитектонски израз уклопити у свеобухватну идеју о обликовно-функционалном решавању целог простора у обухвату Плана.

Ограђивање: Простор се не ограђује.

Паркирање: Паркирање је обезбеђено на јавној површини.

Етно-село

У делу Плана на површини од 1,12 ha предвиђа се изградња репрезентативне поставке традиционалне српске архитектуре са објектима из различитих делова Србије. Овај простор ће, у планском периоду, представљати својеврсну галерију на отвореном.

Дозвољено је постављање објеката старе српске куће. Други садржаји нису дозвољени. Све слободне површине уредити зеленилом, поплочавањем и урбаним мобилијаром.

Индекс заузетости	до 70%
Уређене зелене површине max.	20%
спратност	
П+0	

Архитектура:

Ограђивање: Простор се не ограђује.

Паркирање: Паркирање је обезбеђено на јавној површини.

2.5.3. Спорт и рекреација

У делу плана, јужно од моста преко реке Замне, предвиђа се значајнија површина за организовање спорта и рекреације. Ова површина је у постојећем стању потпуно

неискоришћена. Увођењем намене спорта и рекреације, овај део простора ће у већој мери добити на квалитету и значају за цело подручје. Предвиђа се увођење терена за мале спортове и као могући спортови могу се јавити: одбојка, кошарка, рукомет, тенис, мали фудбал, стазе за боћање итд...

У зони спорта и рекреације није дозвољена изградња објеката осим објеката инфраструктуре и објеката намењених спорту и рекреацији (спортски клуб-свлачионице, рецепција, управа, тоалети, помоћне просторије за реквизите, сквош терени, куглање...). Такође, дозвољава се изградња помоћних објеката у функцији марине (техничке просторије, марина клуб...).

Индекс заузетости	до 10%
Уређене зелене површине max.	20%
спратност	
	П+0

2.6. Правила уређења и грађења за изградњу површина и објеката ван грађевинског подручја

2.6.1. Река (Дунав – акумулација „Ђердап II“)

Део Плана захвата и део воденог огледала реке Дунав. На овој површини предвиђа се изградња марине и постављање сплавова у диспозицији према графичком прилогу.

Будућа марина ће бити пристаниште искључиво за прихват, чување и опрему пловила која су намењена за рекреацију и спорт. Пристајање других пловила није дозвољено.

Марина треба пружати услуге веза као главну услугу и секундарне услуге као што су прикључци на електричну енергију и воду, одлагање смећа, испуштање употребљене техничке воде из пловила у систем канализације, помоћ при спуштању и вађењу пловила, сервис пловила, снабдевање намирницама и спортском опремом...

Приликом детаљнијег одређивања капацитета, величине и положаја марине посебно водити рачуна о томе да се негативни утицај на околину сведе на минимум. При том се, нарочито мисли на очување потенцијалних мрестилишта риба и уопште, ушћа реке Замне у Дунав као атрактивног места за одвијање спортског риболова.

Сплавови се постављају искључиво према диспозицији и на површини како је то представљено у графичким прилозима. У растеру од 10x10 m постављати сплавове, није дозвољено постављање сплавова ван овог растера. На сплавовима није дозвољено постављање објеката било које врсте. Не предвиђа се увођење комуналне инфраструктуре на овој површини. Сплавови ће се, превенствено користити као површине за сунчање, боравак на води као и за директан улазак купача у дубоку воду. Неопходно је организовање надгледања купача у сезони. Такође, сплавови се могу користити као површине за спортски риболов.

У зони реке изградња других објеката није дозвољена.

2.6.2. Водно земљиште

На водном земљишту је забрањена изградња објеката високоградње.

Дозвољена је изузетно:

- изградња објеката у функцији водопривреде и одржавања водотока
- изградња објеката инфраструктуре у складу са урбанистичким планом.
- изградња објеката намењених туризму и рекреацији, према решењима Плана.
- увођење везова за чамце

- изградња шеталишта и бициклическе стазе, према решењима у Плану и у равни терена

На водном земљишту се дозвољава и изградња објекта који ће бити искључиво у функцији пристаништа у диспозицији и на површини која је означена на графичком прилогу бр. 5 “Урбанистичка регулација са грађевинским линијама“. Дозвољава се изградња објекта спратности П+0 и индексом заузетости означене површине до 50%. Није дозвољена изградња објекта друге намене и функције осим објекта који ће бити у функцији пристаништа.

2.7. Остали услови изградње и уређења простора

2.7.1. Мере заштите непокретних културних добара, добара под предходном заштитом, евидентираних културних добара и археолошких локалитета

На подручју Плана нема утврђених непокретних културних добара али постоји добро које ужива предходну заштиту а то је археолошки локалитет „Блато“ који се налази на крајњем југоисточном делу обухвата Плана. На мањем рту, у непосредној близини пристаништа, на око 250 m од нове основне школе, виде се остаци утврђења димензија приближно 36x36 m. У средишњем простору, налази се квадратна кула са тетра пилонима димензија 19,31x19,54 m

Непокретна културна добра и добра која су под предходном заштитом чувају се Законом о заштити културних добара и прописана су правила како за саме објекте који су под заштитом тако и за њихову околину.

Услови заштите непокретних културних добара и добара која уживају предходну заштиту подразумевају очување и заштиту културних добара односно, свих карактеристика на основу којих је утврђено њихово културно својство. Услови заштите односе се на све категорије непокретних културних добара и подразумевају конзервацију и презентацију већ истражених непокретних културних добара, као и истраживање угрожених локалитета и спречавање њиховог даљег урушавања. За непокретна културна добра утврђују се следеће мере заштите:

- Очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала и конструктивног склопа
- Очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера
- Очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објекта
- Остали објекти на парцели не подлежу режиму главног објекта, решавају се у складу са валоризацијом али тако да не угрозе главни објекат. Накнадно дограђени неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни објекти се уклањају са парцеле и окружења. Дворишни простор у свему ускладити са главним објектом.
- Све интервенције на објекту и у његовој непосредној околини се могу изводити искључиво према условима надлежне установе заштите споменика културе.

Услови заштите археолошких налазишта: Планом се утврђује обавеза извођача радова, да уколико у току радова наиђе на археолошко налазиште које није евидентирано од стране надлежног Завода за заштиту споменика културе, Сходно Закону о заштити културних добара обавести надлежни Завод о налазишту и предузме све мере како би се налазиште заштитило до доласка овлашћеног лица. На свим налазиштима условљавају се будући грађевински захвати и земљани радови обавезом инвеститора да обезбеди стручни

археолошки надзор и заштитна археолошка истраживања а у зависности од значаја налазишта, и системска ископавања.

Завод за заштиту споменика културе, посебним правним актом, утврђује конкретне услове чувања, коришћења и одржавања као и услове за предузимање конкретних мера за свако појединачно непокретно културно добро или добро под предходном заштитом. Акт о мерама техничке заштите, који прописује надлежни завод, прибавља се пре израде локацијске дозволе. Пројектна документација доставља се надлежном Заводу на сагласност.

Планирају се интервенције у простору која не угрожавају добро под предходном заштитом, већ оне доприносе њиховој трајној заштити и пуној афирмацији споменичких вредности.

Све интервенције које се планирају а односе се на заштићена непокретна културна добра и добра под предходном заштитом могу се предузимати само под посебним конкретним условима које утврђује надлежни Завод за заштиту споменика културе.

Потпуна и трајна заштита културних добара и добара под предходном заштитом вршиће се кроз ревитализацију и презентацију, конзерваторско-рестаураторским радовима и другим одговарајућим методама.

Корисник, сопственик или други субјекат који располажу непокретним културним добрима треба посветити пуну пажњу кроз прибављање и спровођење посебних услова и мера заштите надлежног Завода, приликом интервенција у простору.

Повећање габарита доградњом и сличне интервенције треба планирати са највећом одговорношћу и само у изузетним, оправданим случајевима и то у непосредној консултацији са надлежним Заводом.

Овим Планом стварају се предуслови за корекцију свих негативних појава у односу према свим непокретним културним добрима и добрима која уживају предходну заштиту. Такође, прописује се и инсистира на успостављању хармоничног просторног склада кроз пројектовање у контексту.

2.7.2. Заштита природних добара

На подручју Плана нема евидентираних природних добара па се овим Планом не прописују посебни услови заштите природних добара

Планом се утврђује обавеза извођача радова, да уколико у току радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералолошко-петрографске појаве за које се предпоставља да имају својства природног добра, сходно Закону о заштити животне средине, обавести Завод за заштиту природе Србије и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

2.7.3. Услови за заштиту животне средине

Циљеви заштите животне средине

- очување квалитета животне средине: ваздуха, екосистема и биолошке разноврсности

- рационално коришћење природних ресурса, а нарочито необновљивих

Посебни циљеви произлазе из интегралног приступа у очувању ресурса и решавања проблема у животној средини:

- заштита флоре и фауне

- заштита предеоних карактеристика

- заштита основних чинилаца животне средине

Општа оцена природних услова и квалитета животне средине је апсолутно позитивна.

У циљу заштите здравља људи и очувања средине:

- План предвиђа очување и подизање засада високе вегетације, као и формирање уређених зелених површина, у складу са утврђеним наменама површина.

- Површине спорта и рекреације са пратећим зеленилом и шеталишта доприносе повећању квалитета и стварању услова за унапређење животне средине. Зелене површине уредити и очувати у свом природном стању.

- Обавезно је очување и подизање засада високе вегетације према општим урбанистичким и еколошким условима станишта, а у складу са утврђеним наменама површна.

- За власнике индивидуалних парцела, обавезно је озелењавање окућнице и изградње паркинг места у оквиру саме локације. Ово се односи и на друге инвеститоре и власнике услужних и других објеката.

- Обезбедити највиши ниво комуналне хигијене спречавањем неадекватног депоновања отпада. Опремити предметне локације са довољно специјалних судова за сакупљање отпада на одговарајућим бетонским површинама.

-Изградња комплетне комуналне инфраструктуре, треба да буде планирана на основу услова надлежних комуналних организација.

У оквиру обухвата плана није дозвољена:

- изградња објеката и намене које могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ објектима и парцелама;

- изградња објеката и намене које могу бити константни извор буке, вибрације или било каквог загађења ваздуха и земљишта.

Основне мере заштите животне средине спроводе се кроз мере заштите, и то: ваздуха; земљишта и шума и од јонизујућег и нејонизујућег зрачења.

Заштита ваздуха

На подручју плана може се констатовати да не постоји извор загађења ваздуха. Загађивање ваздуха у оквиру плана може настати као последица грејања из индивидуалних ложишта. Коришћењем обновљивих извора енергије за загревање доприноси се смањењу загађења ваздуха.

Заштита од буке

Проблеми везани за буку нису заступљени у већој мери. Извори буке који потенцијално могу допринети њеном повећању изнад дозвољеног нивоа везују се за саобраћајнице.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

По природи технолошког процеса, у току редовног рада, у трафостаницама и преносним системима (кабловима под напоном), постоје електрична и магнетна поља као вид нејонизујућег зрачења, које се стварају провођењем наизменичне електричне струје у надземни проводницима, а зависе од висине напона, јачине струје и растојања. Такође, ова зрачења се могу јавити и у антенским стубовима и репетиторима мобилне телефоније. Приликом избора локације и технологије ових објеката, потребно је евентуално нејонизујуће (електормагнетно зрачење) свести на минимум, избором најповољнијих и најсавременијих технологија, а у складу са прописима.

Посебне мере из домена заштите од нејонизујућег зрачења су:

За објекте трафостаница и преносне мреже који представљају изворе нејонизујућег зрачења нискофреквентног електромагнетног поља од посебног интереса, као и изворе високофреквентног електромагнетног поља треба обезбедити да у зонама повећане осетљивости буду испоштована базична ограничења изложености становништва, електричним, магнетским и електромагнетским пољима, према Правилнику о границама излагања нејонизујућим зрачењима.

При избору локације за постављање антенских система базних станица мобилне телефоније узети у обзир следеће:

- могућност постављања антенских система на постојећим антенским стубовима других оператера, и сл.,

- неопходност поштовања постојећих природних обележја локација и пејзажа, избегавати просторе излетишта, парковске површине и сл.
 - удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу износи најмање 30m
- Инвеститор је дужан да се обрати надлежном органу за заштиту животне средине који ће утврдити потребу израде Студије о процени утицаја.

2.7.4. Општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи и заштита од елементарних непогода

Заштита од пожара

Да би се обезбедила заштита од пожара потребно је примењивати следеће смернице:

- при изградњи објекта поштовати важеће прописе противпожарне заштите
- правилним размештајем објекта на прописаним одстојањима од суседних објекта смањити опасност преношења пожара
- обезбедити правилном диспозицијом објекта у односу на саобраћајнице несметан приступ противпожарних возила
- у склопу изградње мреже водоводних инсталација реализовати противпожарне хидранте. лако запаљиве и експлозивне материје складиштити и чувати под законом прописаним условима уз одговарајућу сагласност надлежних органа на планиране мере заштите од пожара

Заштита од земљотреса

Подручје плана се налази у сеизмичкој зони од 7° МКС.

У циљу заштите од земљотреса треба примењивати следеће смернице:

- обавезна примена важећих сеизмичких прописа при изградњи нових објекта
- обезбедити довољно слободних површина, водећи рачуна да се поштују планирани проценти изграђености парцела, системи изградње, габарити, спратност и темељење објекта
- главне коридоре комуналне инфраструктуре треба водити дуж саобраћајница и кроз зелене површине, кроз за то планиране коридоре и на одговарајућем одстојању од грађевина.

Могућа заштита односи се на усклађен размештај функција и намена у простору и строго поштовање законских прописа о сеизмичким дејствима на конструкције, уз детаљно истраживање терена.

Услови заштите од ратних дејстава

Евакуација становништва и материјалних добара у условима непосредне ратне опасности, задатак је надлежних служби Министарства одбране и цивилне заштите. Решењем система саобраћаја, пре свега, и планираним профилима саобраћајница, омогућена је израда ових планова и формирање алтернативних праваца.

У све сегменте плана уграђени су елементи заштите становништва и материјалних добара, који су дефинисани кроз:

- повезивање простора са ПТТ системом и високонапонском електроенергетском мрежом из најмање два правца кроз прстенасто повезивање чиме се омогућује функционисање у случају разарања једног од праваца
- прстен примарних саобраћајница обезбеђује, у случају ратних разарања, нормално функционисање насеља и могућност несметане евакуације становништва, коришћењем алтернативних праваца.

Заштита становништва и материјалних добара обезбеђује се уз поштовање следећих услова:

-планирана изградња и размештај објеката обезбеђује оптималну проходност у условима рушења и пожара, при чему се коридори саобраћајница својом ширином обезбеђују од домета рушења и пожара, а у склопу тога обезбеђене су слободне површине које прожимају изграђену структуру насеља

-планирана мрежа саобраћајница обезбеђује несметан саобраћај уз могућност лаке и брзе промене праваца саобраћајних токова

-да би се обезбедило поуздано функционисање инфраструктурне мреже (ПТТ линије, електроенергетска мрежа и водовод) у ванредним приликама.

2.7.5. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом

У складу са правилником ("Службени гласник РС", бр 18/97) дефинисани су услови за планирање простора јавних саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима, којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Да би лица са посебним потребама у простору имала услов да се крећу тротоарима, пешачким стазама, трговима, шеталиштима, паркинг површинама, ове површине морају имати максимални нагиб од 5% (изузетно 8.3%).

Ради несметаног кретања особа у инвалидским колицима ширина тротоара и пешачких стаза треба да износи 180 см изузетно 120 см, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90 см. Ове површине треба да су чврсте, равне и отпорне на клизање.

У пешачким коридорима се не постављају стубови, рекламни панои или друге препреке, док се постојеће препреке видно обележавају. Делови зграда као што су балкони, еркери, доњи делови крошњи и сл, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре уздигнути су најмање 250 см у односу на површину којом се пешаци крећу.

Место пешачких прелаза је означено тако да се јасно разликује од подлоге тротоара. Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару. За савладавање висинске разлике између коловоза и тротоара могу се користити закошени ивичњаци, ширине 45см са максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

Најмања ширина места за паркирање возила са посебним потребама у простору износи 350 см.

Паркинг површине које се предвиђају за потребе паркирања ових лица су:

-На паркиралиштима са мање од 20 паркинг места који се налазе уз апотеку, пошту, вртић, амбуланту, продавницу прехранбених производа, амбуланту, најмање једно место за паркирање.

За савладавање висинских разлика до 76 см између две пешачке површине и на прилазу до објекта врши се применом рампи тако да :

-Да нагиб рампе није већи од 1:20, изузетно 1:12

-Најмања чиста ширина рампе за једносмерни пролаз треба да је 90 см.

-Рампе треба да су заштићене ивичњацима висине 5 см, ширине 5-10 см.

-Рампа треба да је чврста, равна и отпорна на клизање.

Степенице и степеништа прилагођавају се коришћењу лица са посебним потребама у простору тако да :

-Најмања ширина степенишног крака треба да буде 120 см

-Најмања ширина базишта 30 см, а највећа дозвољена висина степеника је 15 см

-Чела степеника у односу на површину базишта требало би да буду благо закошена, без избочења и затворена.

-Површина чела степеника треба да је у контрастној боји у односу на базишта

-Између одморишта и степеника у дну и врху степеника постоји контраст у бојама

-Приступ степеништу, заштитне ограде са руковатима и површинска обрада степеника треба да спроводи услове који омогућавају безбедно кретање особама са посебним потребама.

Савладавање висинских препрека од и преко 90 см, када не постоји могућност савладавања ове висине рампама, степеницама врши се покретним рампама.

Улаз у зграду прилагођава се коришћењу лица са посебним потребама у простору, тако да:

1) испред улазних врата буде раван пешачки плато димензија најмање 150x150 см

2) је светла ширина улазних врата најмање 90 см, а код објеката у којима је учестало кретање инвалидних лица, најмање 183 см; најмања дубина ветробранског простора, ако се овакав простор предвиђа за случај да се спољна и унутрашња врата отварају у истом смеру износи 210 см, а за случај да се и једна и друга врата отварају према простору ветробрана износи најмање 300 см

3) улаз у зграду буде наткривен увлачењем у објекат или помоћу надстрешнице, и довољно уочљив за особе оштећеног вида

4) за повезивање две равне комуникацијске површине са висинском разликом од 76 см. поред степеница могу се пројектовати рампе

Знакови за оријентацију треба да су читљиви, видљиви и препознатљиви. Ти знакови су:

-Знакови за оријентацију (скице, планови, макете)

-Путокази

-Функционални знакови којима се дају обавештења о намени простора (гараже, лифтови, санитарне просторије).

Знакови се на зидовима постављају на висини од 140 см -160 см изнад нивоа пода или тла, или ако то није могуће на висини која је погодна за читање. Висина слова на знаковима не сме бити мања од 1.5 см за унутрашњу, односно 10 см за спољашњу употребу.

Препознавање врата, степеница, лифтова, рампи лифтова, опреме за противпожарну заштиту, опреме за спашавање и путева за евакуацију врши се употребом контрастних боја одговарајућим осветљењем и обрадом зидова и подова. Ради побољшања пријема звука за особе које користе слушне апарате, у јавним просторијама се могу поставити индукционе петље, бежични инфрацрвени системи или друга техничка средства за појачање звука.

2.7.6. Мере енергетске ефикасности изградње

Када је реч о мерама, под енергетском ефикасношћу подразумевају се мере које се примењују у циљу смањења потрошње 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. Најчешће мере које се предузимају у циљу смањења губитака енергије и повећања енергетске ефикасности су:

- замена необновљивих енергената обновљивим
- замена енергетски неефикасних портошача ефикасним
- изолација простора који се греје
- замена дотрајале столарије у просторима који се греју
- уградња мерних и регулационих уређаја за потрошаче енергије
- увођење тарифних система од стране дистрибутера који ће подстицати штедњу енергије и сл.

У сектору зградарства дефинисане су следеће мере и активности, које је потребно реализовати у поступку спровођења Плана:

- увођење нових видова и облика загревања (прелазак са грејања на електричну енергију)
- употреба нове генерације расветних уређаја/сијалица у домаћинствима и пословним објектима

- примена ЈУС У Ј5.600 (1987. године) и других пратећих стандарда о пројектовању стамбених зграда и термичкој заштити, чиме је могуће смањити пројектну инсталисану снагу за грејање за 30-40 % и остварити приближно толику уштеду у енергији за грејање
- прелазак са паушалног обрачуна потрошње енергије на обрачун према мерењу потрошње топлотне енергије увођењем додатних уређаја
- оснивање подстицајних фондова за побољшање топлотне заштите постојећих стамбених зграда

2.7.7. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама који је потребан за издавање локацијске дозволе

Минимално опремање грађевинске парцеле, локалитета и зоне подразумева обезбеђење следећих инфраструктурних објеката: приступни пут, водоснабдевање, прикупљање и пречишћавање отпадних вода, прикључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу, уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила и посебне просторије или ограда простора са посудама за прикупљање отпада.

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање локацијске и грађевинске дозволе, зависи од зоне у којој се гради објекат, као и врсте и намене објекта. Неопходно је прибављање услова надлежних јавних предузећа и организација.

ЗОНА I: Зона туризма и угоститељства

- нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, телекомуникациону мрежу и електрични прикључак.

ЗОНА II: Општа стамбена зона

- нови објекат мора имати прикључак на водоводну мрежу и електричну енергију.
- до реализације градске канализационе мреже на парцелама се, за потребе евакуације отпадних вода, дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама) у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

ЗОНА III: Зона спорта и рекреације

- нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу и електричну енергију.

ЗОНА IV: Зона реке

- нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу и електричну енергију.

ЗОНА V: Зона плаже

- нови објекат мора имати прикључак на водоводну мрежу и електричну енергију.

3. УПОРЕДНИ БИЛАНС ПОВРШИНА

НАМЕНА ПРОСТОРА	Постојећа површина (ha)	Постојећа површина (%)	Планирана површина (ha)	Планирана површина (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ				
ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ				
Саобраћајне површине – путно земљиште	4,56	9,77	9,38	16,09
Основна Школа „Павле Илић Вељко“	0,80	1,72	0,80	1,72
Комуналне површине и објекти	/	/	0,29	0,62
Парк	/	/	2,53	5,43
Заштитно зеленило	/	/	1,29	2,73
Уређено зеленило	/	/	4,37	9,39
Плажа	/	/	4,78	10,57
Водно земљиште	/	/	0,63	5,12
Сортски терен	0,73	1,57	/	/
Марина	/	/	0,34	0,73
Неуређено зеленило на јавним површинама	26,69	57,21	/	/
Канал	0,02	0,04	0,03	0,06
Неизграђено грађевинско земљиште	0,10	0,21	/	/
УКУПНО Σ	32,72	70,51	24,44	51,70
ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛИХ НАМЕНА				
Становање ниске густине (10-40 st/ha)	6,01	12,88	6,86	14,87
Туризам и угоститељство/ Хотел-смештај бунгаловског типа	/	/	2,29	4,91
Туризам и угоститељство/ Плато-трг са услужним садржајима	/	/	3,88	8,32
Туризам и угоститељство/ Етно село	/	/	1,12	2,40
Спорт и рекреација	/	/	3,10	7,57
Археолошко налазиште-Блато	0,09	0,19	0,10	0,19
Неуређено зеленило на осталом земљишту	2,97	6,37	/	/
УКУПНО Σ	9,07	19,44	17,35	38,26
ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА				
Река (Дунав-акумулација „Ђердап II“)	4,69	10,05	4,69	10,05

УКУПНО	Σ	4,69	10,05	4,69	10,05
УКУПНА ПОВРШИНА ПЛАНА	Σ	46,48	100	46,48	100

III. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План детаљане регулације ће се, на територији његовог обухвата, спроводити:

1. Директно на основу правила уређења и грађења из Плана
2. Израдом урбанистичког пројекта

- Спровођење директно, на основу правила уређења и грађења из Плана

План детаљане регулације за туристичко рекреативни комплекс “Дунавски Бисер” у Михајловцу је плански основ за издавање локацијских услова (или другог акта у складу са законом) на целој територији обухвата Плана, директно на основу правила уређења и грађења, или израдом урбанистичког пројекта за површине и намене за које је Планом прописана обавеза његове израде.

Правила уређења и грађења дата у текстуалном делу Плана и графички прилози су основ за израду урбанистичког пројекта и издавање локацијске дозволе за изградњу на грађевинском и водном земљишту у планском обухвату.

- Спровођење израдом урбанистичког пројекта

План детаљане регулације ће се, за зону марине, за зону V – Зона плаже као и за изградњу и реконструкцију јавних објеката, спроводити обавезном израдом Урбанистичког пројекта.

IV. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Ступањем на снагу Плана детаљане регулације за туристичко рекреативни комплекс “Дунавски Бисер” у Михајловцу, СО Неготин има обавезу да све пратеће Одлуке усагласи са мерама и условима из Плана детаљане регулације за туристичко рекреативни комплекс “Дунавски Бисер” у Михајловцу.

План детаљане регулације за туристичко рекреативни комплекс “Дунавски Бисер” у Михајловцу ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном листу општине Неготин.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ НЕГОТИН

Број: 350-126/2015-И/08 од 01.10.2015.године

ПРИЛОЗИ

1. Координате осовинских тачака
2. Елементи кривина за саобраћајнице
3. Координате граничних тачака површина јавне намене

1. Координате осовинских тачака

КООРДИНАТЕ О ТАЧАКА

О	Y	X
O1	7619948.73	4915397.20
O2	7619960.22	4915380.32
O3	7619872.37	4915342.32
O4	7619882.50	4915327.44
O5	7619527.09	4915075.01
O6	7619527.43	4915073.95
O7	7619523.08	4914888.59
O8	7619712.66	4914459.83
O9	7619793.05	4914654.61
O10	7619794.84	4914665.04
O11	7619880.44	4914578.79
O12	7619882.39	4914521.35
O13	7619914.00	4914574.36
O14	7619986.78	4914681.56
O15	7619971.08	4914549.93
O16	7619989.71	4914510.18
O17	7620066.87	4914683.57
O18	7620043.06	4914503.14
O19	7620135.39	4914685.28
O20	7620135.44	4914685.29
O21	7620109.15	4914493.48
O22	7620216.01	4914467.34
O23	7620294.22	4914545.35
O24	7620323.57	4914574.62
O25	7620330.17	4914581.20
O26	7620335.93	4914503.93
O27	7620326.22	4914362.36
O28	7620325.99	4914296.75
O29	7620359.15	4914329.85
O30	7620470.19	4914440.72
O31	7620528.53	4914382.29
O32	7620579.63	4914549.99
O33	7620437.04	4914522.44
O34	7620446.42	4914531.80
O35	7620458.80	4914544.17
O36	7620468.18	4914553.53
O37	7620495.00	4914483.15

ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС
„ДУНАВСКИ БИСЕР“ У МИХАЈЛОВЦУ

O38	7620507.38	4914495.51
O39	7620494.45	4914464.94
O40	7620525.59	4914496.03

КООРДИНАТЕ Т ТАЧАКА

T	Y	X
T1	7620009.53	4915461.77
T2	7619953.14	4915397.27
T3	7619844.55	4915323.39
T4	7619748.75	4915269.71
T5	7619675.21	4915216.12
T6	7619625.42	4915170.95
T7	7619582.93	4915140.73
T8	7619550.02	4915097.40
T9	7619547.23	4915012.33
T10	7619521.26	4914923.61
T11	7619528.45	4914785.41
T12	7619530.51	4914356.71
T13	7619730.64	4914544.07
T14	7619779.29	4914574.52
T15	7619843.30	4914528.90
T16	7619885.30	4914607.09
T17	7619898.93	4914581.18
T18	7619983.93	4914658.12
T19	7619975.43	4914625.15
T20	7619971.46	4914584.35
T21	7619969.33	4914549.32
T22	7619992.46	4914545.62
T23	7620062.72	4914649.09
T24	7620048.23	4914542.33
T25	7620208.08	4914479.02
T26	7620341.18	4914347.59
T27	7620031.07	4914504.89

2. Елементи кривина за саобраћајнице

Е Л Е М Е Н Т И К Р И В И Н А

Т	а	R	Tg	Lk	S
	[d ' "]	[m]	[m]	[m]	[m]
T1	57 33 01	55	30.21	55.24	7.75
T2	14 36 21	350	44.85	89.22	2.86
T3	04 57 47	450	19.50	38.98	0.42
T4	06 48 39	450	26.78	53.49	0.80
T5	06 08 25	450	24.14	48.23	0.65
T6	06 47 49	135	8.02	16.02	0.24
T7	17 21 41	135	20.61	40.91	1.56
T8	08 28 11	100	7.40	14.78	0.27
T9	34 08 16	120	36.85	71.50	5.53
T10	19 17 46	120	20.40	40.41	1.72
T11	02 42 11	750	17.69	35.38	0.21
T12	118 33 23	140	235.58	289.69	134.04
T13	45 54 36	75	31.77	60.10	6.45
T14	48 12 25	50	22.37	42.07	4.78
T15	36 07 07	225	73.36	141.84	11.66
T16	34 59 16	49.3	15.54	30.11	2.39
T17	37 53 58	40	13.73	26.46	2.29
T18	07 31 33	200	13.15	26.27	0.43
T19	08 54 03	100	7.78	15.53	0.30
T20	04 54 35	100	4.29	8.57	0.09
T21	15 14 33	120	16.06	31.92	1.07
T22	85 20 41	8	7.38	11.92	2.88
T23	00 52 00	1500	11.35	22.69	0.04
T24	00 12 15	1500	2.67	5.35	0.01
T25	36 19 31	120	39.37	76.08	6.29
T26	61 59 39	35	21.03	37.87	5.83
T27	01 01 37	300	2.69	5.38	0.10

3. Координате граничних тачака површина јавне намене

ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС
„ДУНАВСКИ БИСЕР“ У МИХАЈЛОВЦУ

КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА								
Број тачке	Координате		Број тачке	Координате		Број тачке	Координате	
Т	У	Х	Т	У	Х	Т	У	Х
	[m]	[m]		[m]	[m]		[m]	[m]
1	7 620 369.33	4 914 612.38	51	7 619 970.67	4 915 374.73	101	7 620 286.71	4 914 811.60
2	7 620 413.43	4 914 568.09	52	7 619 958.65	4 915 392.39	102	7 619 535.20	4 915 066.45
3	7 620 427.98	4 914 553.55	53	7 619 959.55	4 915 400.18	103	7 619 503.08	4 914 897.38
4	7 619 675.74	4 915 055.62	54	7 619 986.42	4 915 427.75	104	7 619 514.17	4 914 890.37
5	7 619 676.11	4 915 048.59	55	7 619 993.41	4 915 435.74	105	7 619 518.35	4 914 883.23
6	7 619 671.39	4 915 038.99	56	7 620 005.80	4 915 492.16	106	7 619 522.54	4 914 802.82
7	7 619 668.02	4 915 030.07	57	7 619 937.03	4 915 393.91	107	7 619 523.53	4 914 767.69
8	7 619 638.52	4 915 000.26	58	7 619 937.70	4 915 404.14	108	7 619 524.38	4 914 592.27
9	7 619 588.49	4 914 980.78	59	7 619 913.24	4 915 376.17	109	7 619 739.30	4 914 465.94
10	7 619 539.21	4 914 918.36	60	7 619 862.19	4 915 341.44	110	7 619 781.44	4 914 489.14
11	7 619 539.13	4 914 917.82	61	7 619 678.22	4 915 224.11	111	7 619 868.24	4 914 515.56
12	7 619 538.81	4 914 899.38	62	7 619 666.64	4 915 214.68	112	7 619 875.81	4 914 507.78
13	7 619 534.76	4 914 899.85	63	7 619 647.00	4 915 197.28	113	7 619 508.66	4 915 058.28
14	7 619 671.51	4 915 039.31	64	7 619 627.99	4 915 180.04	114	7 619 529.99	4 915 049.63
15	7 619 681.76	4 915 049.19	65	7 619 625.27	4 915 177.63	115	7 619 531.20	4 915 045.88
16	7 619 702.09	4 915 049.94	66	7 619 620.95	4 915 174.09	116	7 619 532.08	4 914 978.38
17	7 619 718.78	4 915 048.22	67	7 619 615.99	4 915 170.37	117	7 619 522.19	4 914 944.60
18	7 619 786.09	4 915 045.26	68	7 619 596.83	4 915 156.75	118	7 619 517.16	4 914 909.94
19	7 619 815.62	4 915 044.22	69	7 619 566.48	4 915 127.34	119	7 620 480.21	4 914 440.83
20	7 619 856.63	4 915 050.37	70	7 619 550.52	4 915 106.32	120	7 620 541.26	4 914 501.78
21	7 619 879.39	4 915 078.00	71	7 619 541.23	4 915 095.81	121	7 620 558.92	4 914 495.08
22	7 619 911.54	4 915 109.10	72	7 619 527.43	4 915 082.33	122	7 620 563.53	4 914 491.95
23	7 619 936.76	4 915 121.13	73	7 619 513.73	4 915 072.31	123	7 620 634.01	4 914 414.72
24	7 619 953.40	4 915 123.01	74	7 619 504.07	4 915 067.17	124	7 620 635.25	4 914 415.01
25	7 619 984.88	4 915 120.35	75	7 620 004.71	4 915 454.95	125	7 620 635.78	4 914 412.78
26	7 619 997.40	4 915 466.09	76	7 619 969.28	4 915 237.32	126	7 620 636.53	4 914 409.82
27	7 619 985.33	4 915 466.09	77	7 619 876.60	4 915 159.83	127	7 620 641.35	4 914 389.34
28	7 619 985.33	4 915 473.44	78	7 619 855.27	4 915 160.18	128	7 620 641.56	4 914 388.46
29	7 619 998.21	4 915 473.44	79	7 619 681.56	4 915 065.06	129	7 620 640.82	4 914 388.28
30	7 619 554.89	4 914 974.85	80	7 619 990.56	4 915 432.48	130	7 620 624.84	4 914 378.37
31	7 619 548.61	4 914 981.11	81	7 619 959.06	4 915 238.99	131	7 620 422.74	4 914 370.86
32	7 619 545.23	4 914 991.46	82	7 619 876.77	4 915 170.17	132	7 620 419.51	4 914 371.05
33	7 619 760.98	4 915 185.14	83	7 619 855.44	4 915 170.53	133	7 620 411.60	4 914 372.33
34	7 619 605.73	4 915 146.14	84	7 619 672.74	4 915 070.49	134	7 620 470.06	4 914 430.70
35	7 619 603.23	4 915 148.30	85	7 619 666.59	4 915 060.50	135	7 620 283.93	4 914 413.26
36	7 619 587.94	4 915 136.45	86	7 619 662.38	4 915 051.93	136	7 620 350.64	4 914 347.38

ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС
„ДУНАВСКИ БИСЕР“ У МИХАЈЛОВЦУ

37	7 619 601.00	4 915 147.42	87	7 619 655.86	4 915 034.66	137	7 620 366.85	4 914 347.43
38	7 619 609.56	4 915 151.12	88	7 619 633.81	4 915 012.37	138	7 620 387.71	4 914 368.26
39	7 619 609.38	4 915 153.41	89	7 619 583.77	4 914 992.90	139	7 620 299.77	4 914 532.09
40	7 619 621.78	4 915 162.23	90	7 619 540.93	4 914 781.27	140	7 620 299.17	4 914 532.68
41	7 619 634.71	4 915 172.63	91	7 619 542.01	4 914 752.75	141	7 620 291.41	4 914 532.67
42	7 619 660.69	4 915 196.20	92	7 619 543.62	4 914 684.00	142	7 620 244.30	4 914 485.67
43	7 619 664.46	4 915 199.58	93	7 619 552.37	4 914 672.73	143	7 620 244.38	4 914 452.31
44	7 619 771.89	4 915 276.93	94	7 619 586.57	4 914 663.10	144	7 620 261.51	4 914 435.40
45	7 619 774.56	4 915 278.44	95	7 619 647.10	4 914 658.79	145	7 620 287.44	4 914 416.82
46	7 619 829.98	4 915 309.50	96	7 619 800.54	4 914 679.25	146	7 620 265.02	4 914 438.95
47	7 619 863.48	4 915 330.23	97	7 619 791.45	4 914 678.07	147	7 620 331.69	4 914 502.50
48	7 619 865.68	4 915 331.72	98	7 620 069.45	4 914 713.08	148	7 620 326.76	4 914 497.53
49	7 619 874.01	4 915 330.13	99	7 620 127.47	4 914 745.66	149	7 620 295.89	4 914 528.19
50	7 619 883.86	4 915 315.67	100	7 620 176.73	4 914 807.79	150	7 620 333.82	4 914 500.38
151	7 620 339.46	4 914 506.06	201	7 619 974.41	4 914 580.03	251	7 620 384.18	4 914 371.80
152	7 620 305.94	4 914 539.35	202	7 619 984.97	4 914 691.57	252	7 620 425.22	4 914 412.78
153	7 620 305.93	4 914 549.27	203	7 619 982.54	4 914 671.54	253	7 620 428.76	4 914 409.24
154	7 620 413.39	4 914 656.48	204	7 619 977.74	4 914 646.13	254	7 620 478.36	4 914 458.77
155	7 620 405.96	4 914 664.61	205	7 619 974.47	4 914 633.43	255	7 620 421.83	4 914 515.38
156	7 620 325.60	4 914 584.44	206	7 619 971.69	4 914 617.69	256	7 620 475.44	4 914 568.90
157	7 620 318.32	4 914 583.51	207	7 619 968.89	4 914 588.91	257	7 620 070.80	4 914 702.17
158	7 620 141.46	4 914 687.54	208	7 619 968.41	4 914 580.10	258	7 620 136.09	4 914 738.82
159	7 620 139.06	4 914 692.63	209	7 619 968.23	4 914 563.92	259	7 620 185.35	4 914 800.95
160	7 620 140.19	4 914 699.82	210	7 619 984.38	4 914 515.14	260	7 620 278.59	4 914 804.19
161	7 620 231.71	4 914 490.77	211	7 619 988.54	4 914 521.01	261	7 620 470.19	4 914 594.24
162	7 620 308.59	4 914 567.47	212	7 619 989.90	4 914 538.42	262	7 620 473.30	4 914 585.36
163	7 620 307.19	4 914 578.46	213	7 619 984.87	4 914 544.81	263	7 620 472.94	4 914 579.97
164	7 620 146.99	4 914 672.69	214	7 619 953.87	4 914 554.12	264	7 620 478.75	4 914 564.53
165	7 620 136.50	4 914 667.61	215	7 619 916.81	4 914 570.89	265	7 620 532.49	4 914 510.70
166	7 620 114.50	4 914 506.76	216	7 619 909.77	4 914 572.90	266	7 620 487.19	4 914 590.19
167	7 620 122.12	4 914 496.64	217	7 619 880.40	4 914 576.78	267	7 620 484.33	4 914 585.46
168	7 620 210.43	4 914 483.73	218	7 619 958.50	4 914 557.55	268	7 620 483.92	4 914 579.25
169	7 620 122.86	4 914 679.47	219	7 619 955.94	4 914 558.68	269	7 620 486.53	4 914 572.30
170	7 620 075.79	4 914 678.29	220	7 619 912.68	4 914 578.25	270	7 620 540.28	4 914 518.47
171	7 620 069.02	4 914 672.13	221	7 619 895.19	4 914 594.73	271	7 620 540.07	4 914 586.27
172	7 620 067.55	4 914 659.93	222	7 619 872.86	4 914 616.87	272	7 620 545.45	4 914 590.16
173	7 620 064.66	4 914 637.37	223	7 619 802.43	4 914 653.15	273	7 620 554.01	4 914 516.64
174	7 620 052.06	4 914 544.51	224	7 619 799.80	4 914 658.44	274	7 620 547.48	4 914 510.12
175	7 620 051.35	4 914 539.22	225	7 619 801.49	4 914 668.28	275	7 620 482.21	4 914 435.05
176	7 620 048.34	4 914 516.39	226	7 619 881.83	4 914 587.41	276	7 620 541.88	4 914 375.29
177	7 620 055.96	4 914 506.30	227	7 619 884.83	4 914 595.51	277	7 620 520.75	4 914 374.50
178	7 620 097.38	4 914 500.25	228	7 619 885.65	4 914 597.80	278	7 620 516.21	4 914 379.07
179	7 620 107.60	4 914 507.94	229	7 619 883.97	4 914 600.61	279	7 620 515.58	4 914 380.14
180	7 620 129.97	4 914 671.52	230	7 619 870.11	4 914 611.54	280	7 620 512.49	4 914 391.00
181	7 619 974.18	4 914 559.60	231	7 619 808.00	4 914 643.54	281	7 620 511.10	4 914 393.38
182	7 619 979.98	4 914 552.62	232	7 619 724.07	4 914 477.33	282	7 620 475.84	4 914 428.69
183	7 619 995.39	4 914 549.92	233	7 619 731.34	4 914 511.43	283	7 619 510.51	4 914 901.68
184	7 619 993.74	4 914 516.56	234	7 619 761.54	4 914 554.56	284	7 619 513.84	4 914 911.11
185	7 619 995.48	4 914 514.48	235	7 619 764.31	4 914 556.29	285	7 619 518.66	4 914 909.41
186	7 620 031.22	4 914 509.92	236	7 619 790.47	4 914 595.30	286	7 619 518.69	4 914 906.81
187	7 619 950.50	4 914 519.48	237	7 619 797.89	4 914 638.50	287	7 619 517.04	4 914 902.15
188	7 620 041.44	4 914 517.65	238	7 620 513.40	4 914 545.39	288	7 619 514.44	4 914 900.30
189	7 620 044.41	4 914 540.14	239	7 619 726.08	4 914 474.87	289	7 619 505.80	4 914 903.35

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС
„ДУНАВСКИ БИСЕР“ У МИХАЈЛОВЦУ

190	7 620 045.12	4 914 545.45	240	7 619 732.55	4 914 478.20	290	7 619 525.59	4 914 902.88
191	7 620 057.73	4 914 638.32	241	7 619 774.69	4 914 501.40	291	7 619 531.94	4 914 780.80
192	7 620 060.60	4 914 660.77	242	7 619 804.13	4 914 515.04	292	7 619 533.01	4 914 752.54
193	7 620 061.70	4 914 669.92	243	7 620 407.25	4 914 361.38	293	7 619 534.79	4 914 676.74
194	7 620 054.58	4 914 677.76	244	7 620 390.13	4 914 342.56	294	7 619 545.72	4 914 662.66
195	7 619 995.18	4 914 676.27	245	7 620 384.68	4 914 337.63	295	7 619 582.78	4 914 652.22
196	7 619 988.41	4 914 670.12	246	7 620 380.82	4 914 334.76	296	7 619 646.84	4 914 647.66
197	7 619 983.55	4 914 644.63	247	7 620 377.30	4 914 331.72	297	7 619 616.75	4 915 062.47
198	7 619 980.28	4 914 631.93	248	7 620 352.81	4 914 307.27	298	7 619 996.21	4 915 489.34
199	7 619 977.66	4 914 617.11	249	7 620 328.41	4 914 266.39	299	7 619 609.78	4 915 054.65
200	7 619 974.86	4 914 588.33	250	7 620 321.72	4 914 244.00	300	7 619 951.29	4 915 406.52
301	7 619 943.03	4 915 407.96	351	7 620 111.51	4 914 690.19	401	7 620 168.41	4 914 479.77
302	7 619 784.23	4 914 647.55	352	7 620 126.49	4 914 690.56	402	7 620 232.58	4 914 447.80
303	7 619 777.33	4 914 648.74	353	7 620 131.30	4 914 694.79	403	7 620 245.53	4 914 435.01
304	7 619 768.79	4 914 599.02	354	7 620 132.88	4 914 704.82	404	7 620 232.24	4 914 667.41
305	7 619 752.64	4 914 574.94	355	7 619 558.89	4 915 094.41	405	7 620 217.81	4 914 673.94
306	7 619 749.87	4 914 573.21	356	7 619 556.64	4 915 095.89	406	7 620 200.24	4 914 683.91
307	7 619 708.85	4 914 510.61	357	7 620 010.77	4 915 119.23	407	7 620 171.17	4 914 701.59
308	7 619 715.53	4 914 509.19	358	7 620 021.95	4 915 129.96	408	7 620 154.53	4 914 711.67
309	7 619 706.84	4 914 468.48	359	7 620 031.93	4 915 142.68	409	7 620 142.48	4 914 719.81
310	7 619 545.71	4 914 552.88	360	7 620 042.93	4 915 157.93	410	7 620 127.50	4 914 729.32
311	7 619 543.10	4 914 663.67	361	7 620 083.15	4 915 197.47	411	7 620 112.99	4 914 717.68
312	7 619 787.47	4 914 666.44	362	7 620 094.71	4 915 219.20	412	7 620 135.88	4 914 702.89
313	7 620 239.77	4 914 629.87	363	7 620 081.63	4 915 253.15	413	7 620 144.96	4 914 696.43
314	7 620 240.61	4 914 650.52	364	7 620 055.17	4 915 308.73	414	7 620 186.89	4 914 670.71
315	7 620 243.47	4 914 673.82	365	7 620 041.73	4 915 345.86	415	7 620 207.52	4 914 658.29
316	7 620 222.26	4 914 682.91	366	7 620 029.80	4 915 399.66	416	7 620 230.25	4 914 646.12
317	7 620 205.30	4 914 692.53	367	7 620 022.49	4 915 431.75	417	7 620 359.79	4 914 485.38
318	7 620 176.36	4 914 710.13	368	7 620 021.10	4 915 459.11	418	7 620 373.35	4 914 498.59
319	7 620 159.93	4 914 720.10	369	7 620 020.79	4 915 465.28	419	7 620 385.88	4 914 510.89
320	7 620 147.92	4 914 728.20	370	7 620 056.64	4 915 481.24	420	7 620 408.20	4 914 533.38
321	7 620 134.32	4 914 736.66	371	7 620 081.16	4 915 491.76	421	7 620 444.00	4 914 537.51
322	7 619 911.32	4 914 581.33	372	7 620 080.64	4 915 494.90	422	7 620 348.94	4 914 496.13
323	7 619 920.08	4 914 598.98	373	7 620 055.11	4 915 484.82	423	7 620 339.25	4 914 505.85
324	7 619 930.32	4 914 622.49	374	7 620 007.43	4 915 465.56	424	7 619 969.44	4 914 700.74
325	7 619 934.69	4 914 633.98	375	7 620 328.56	4 914 242.01	425	7 619 963.75	4 914 700.03
326	7 619 937.52	4 914 643.82	376	7 620 330.95	4 914 242.62	426	7 620 505.62	4 914 537.61
327	7 619 944.52	4 914 686.49	377	7 620 346.57	4 914 239.13	427	7 620 423.17	4 914 359.36
328	7 619 942.05	4 914 686.18	378	7 620 355.03	4 914 236.84	428	7 620 417.68	4 914 359.70
329	7 619 934.24	4 914 646.36	379	7 620 573.36	4 914 362.30	429	7 619 765.89	4 915 285.02
330	7 619 932.20	4 914 634.55	380	7 620 594.84	4 914 363.19	430	7 619 724.17	4 915 257.98
331	7 619 926.47	4 914 618.60	381	7 619 525.74	4 914 900.05	431	7 620 484.23	4 914 595.16
332	7 619 919.86	4 914 603.93	382	7 620 085.38	4 914 806.40	432	7 620 546.02	4 914 511.77
333	7 619 907.84	4 914 582.38	383	7 620 093.10	4 914 726.27	433	7 620 495.18	4 914 473.44
334	7 619 792.90	4 914 667.16	384	7 620 556.66	4 914 513.69	434	7 620 515.74	4 914 493.97
335	7 619 801.93	4 914 668.34	385	7 620 561.01	4 914 517.59	435	7 620 526.32	4 914 504.53
336	7 619 965.14	4 914 689.12	386	7 620 545.05	4 914 506.86	436	7 619 727.98	4 915 248.39
337	7 619 970.79	4 914 689.82	387	7 620 546.02	4 914 506.39	437	7 619 883.04	4 914 587.08
338	7 619 820.13	4 914 520.27	388	7 620 563.43	4 914 499.79	438	7 619 892.53	4 914 582.28
339	7 619 820.84	4 914 525.38	389	7 620 429.10	4 914 389.80	439	7 619 895.09	4 914 585.38
340	7 619 801.65	4 914 536.18	390	7 620 434.68	4 914 383.96	440	7 619 890.54	4 914 592.29
341	7 619 801.91	4 914 529.37	391	7 620 441.62	4 914 376.70	441	7 619 887.05	4 914 597.92
342	7 619 802.24	4 914 529.33	392	7 620 442.56	4 914 375.71	442	7 619 721.26	4 915 255.86

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС
„ДУНАВСКИ БИСЕР“ У МИХАЈЛОВЦУ

343	7 619 883.57	4 914 505.69	393	7 620 446.10	4 914 379.11	443	7 619 737.31	4 915 255.08
344	7 619 880.54	4 914 583.69	394	7 620 452.79	4 914 385.54	444	7 619 730.05	4 915 249.90
345	7 620 314.58	4 914 245.93	395	7 620 445.61	4 914 393.02	445	7 619 547.57	4 914 998.97
346	7 620 306.22	4 914 248.61	396	7 620 439.11	4 914 399.79	446	7 619 546.16	4 914 998.94
347	7 620 316.98	4 914 245.38	397	7 619 884.48	4 914 510.64	447	7 619 544.38	4 914 740.29
348	7 620 111.39	4 914 695.19	398	7 619 891.49	4 914 516.37	448	7 619 542.30	4 914 740.33
349	7 620 018.92	4 914 692.87	399	7 619 915.44	4 914 514.63	449	7 619 535.36	4 914 740.28
350	7 620 018.85	4 914 695.75	400	7 620 030.39	4 914 499.93	450	7 619 533.75	4 914 743.55
451	7 619 531.51	4 914 743.59	501	7 620 396.39	4 914 655.06	551	7 620 436.48	4 914 631.17
452	7 619 525.22	4 914 743.20	502	7 620 190.08	4 914 647.34	552	7 620 402.78	4 914 668.10
453	7 619 523.65	4 914 743.16	503	7 620 233.18	4 914 621.99	553	7 620 369.07	4 914 705.03
454	7 619 538.75	4 914 896.68	504	7 620 276.28	4 914 596.64	554	7 620 335.37	4 914 741.97
455	7 619 540.45	4 914 862.86	505	7 620 184.56	4 914 662.19	555	7 620 301.67	4 914 778.90
456	7 619 542.08	4 914 817.15	506	7 620 227.66	4 914 636.84	556	7 620 450.53	4 914 632.10
457	7 619 545.69	4 914 750.28	507	7 620 270.75	4 914 611.49	557	7 620 416.82	4 914 669.03
458	7 619 523.93	4 914 684.89	508	7 620 313.85	4 914 586.14	558	7 620 383.12	4 914 705.96
459	7 619 530.55	4 914 684.92	509	7 620 065.15	4 914 694.03	559	7 620 349.41	4 914 742.89
460	7 620 568.03	4 914 496.66	510	7 620 024.88	4 914 677.01	560	7 620 315.71	4 914 779.83
461	7 620 601.74	4 914 459.73	511	7 620 051.43	4 914 591.88	561	7 619 542.82	4 914 718.38
462	7 620 635.44	4 914 422.79	512	7 620 058.36	4 914 590.94	562	7 619 533.90	4 914 714.64
463	7 620 642.96	4 914 414.55	513	7 620 020.80	4 914 695.99	563	7 619 543.89	4 914 783.71
464	7 620 625.08	4 914 371.88	514	7 620 019.45	4 914 706.91	564	7 619 520.44	4 914 843.02
465	7 619 996.67	4 915 405.60	515	7 619 837.65	4 914 635.01	565	7 619 752.44	4 915 046.74
466	7 619 988.64	4 915 356.25	516	7 619 838.35	4 914 627.90	566	7 620 063.04	4 915 177.70
467	7 619 980.60	4 915 306.90	517	7 620 166.28	4 914 490.18	567	7 620 068.40	4 915 280.94
468	7 619 972.57	4 915 257.55	518	7 620 267.85	4 914 509.17	568	7 620 035.77	4 915 372.76
469	7 619 982.53	4 915 383.13	519	7 620 317.28	4 914 380.32	569	7 619 882.13	4 915 355.01
470	7 619 974.49	4 915 333.78	520	7 620 404.70	4 914 392.29	570	7 619 802.27	4 915 293.97
471	7 619 966.46	4 915 284.43	521	7 620 391.38	4 914 590.24	571	7 619 889.03	4 915 359.70
472	7 619 929.33	4 915 346.60	522	7 620 448.64	4 914 542.14	572	7 619 533.22	4 914 743.56
473	7 619 887.99	4 915 318.48	523	7 620 450.10	4 914 487.07	573	7 619 594.01	4 914 746.35
474	7 619 528.19	4 914 852.94	524	7 620 453.56	4 914 434.00	574	7 619 643.64	4 914 752.42
475	7 619 530.79	4 914 803.01	525	7 620 440.83	4 914 401.51	575	7 619 693.27	4 914 758.48
476	7 619 537.36	4 914 849.92	526	7 620 512.04	4 914 405.17	576	7 619 742.90	4 914 764.55
477	7 619 539.96	4 914 799.99	527	7 620 472.71	4 914 372.71	577	7 619 792.53	4 914 770.61
478	7 619 523.77	4 914 717.69	528	7 620 522.68	4 914 374.57	578	7 619 842.16	4 914 776.68
479	7 619 524.01	4 914 667.69	529	7 620 572.64	4 914 376.43	579	7 619 891.80	4 914 782.74
480	7 619 524.25	4 914 617.69	530	7 620 622.61	4 914 378.29	580	7 619 941.43	4 914 788.81
481	7 619 544.28	4 914 613.68	531	7 620 575.11	4 914 370.02	581	7 619 991.06	4 914 794.87
482	7 619 545.45	4 914 563.70	532	7 620 525.15	4 914 368.16	582	7 620 040.69	4 914 800.94
483	7 619 916.62	4 914 523.81	533	7 620 510.73	4 914 471.31	583	7 619 551.15	4 915 091.63
484	7 619 866.90	4 914 529.16	534	7 620 600.30	4 914 451.65	584	7 619 608.79	4 915 002.64
485	7 619 817.19	4 914 534.51	535	7 620 566.60	4 914 488.59	585	7 619 613.51	4 914 990.52
486	7 619 965.04	4 914 508.29	536	7 620 475.18	4 914 366.30	586	7 620 031.27	4 915 475.19
487	7 620 014.63	4 914 501.95	537	7 620 425.22	4 914 364.44	587	7 620 409.14	4 914 366.14
488	7 620 079.87	4 914 492.70	538	7 619 743.34	4 914 660.55	588	7 620 418.47	4 914 364.64
489	7 620 129.34	4 914 485.47	539	7 619 693.78	4 914 653.93	589	7 620 422.99	4 914 364.36
490	7 620 114.37	4 914 557.48	540	7 619 741.89	4 914 671.45	590	7 620 446.06	4 914 360.21
491	7 620 121.15	4 914 607.01	541	7 619 692.33	4 914 664.83	591	7 619 539.44	4 915 080.08
492	7 620 127.93	4 914 656.55	542	7 619 851.53	4 914 674.65	592	7 619 548.22	4 915 088.65
493	7 620 121.28	4 914 556.30	543	7 619 901.13	4 914 680.97	593	7 619 675.37	4 915 208.30
494	7 620 128.05	4 914 605.84	544	7 619 950.73	4 914 687.28	594	7 619 677.75	4 915 206.75
495	7 620 134.83	4 914 655.38	545	7 619 850.14	4 914 685.56	595	7 619 680.74	4 915 213.19

496	7 620 273.19	4 914 532.15	546	7 619 899.74	4 914 691.88	596	7 619 681.20	4 915 211.06
497	7 620 237.79	4 914 496.84	547	7 619 949.34	4 914 698.19	597	7 619 750.04	4 915 213.65
498	7 620 341.32	4 914 584.59	548	7 620 089.24	4 914 766.34	598	7 619 756.81	4 915 203.25
499	7 620 376.72	4 914 619.90	549	7 620 152.10	4 914 776.72	599	7 619 761.84	4 915 194.40
500	7 620 361.00	4 914 619.75	550	7 620 160.72	4 914 769.89	600	7 619 764.72	4 915 186.50
601	7619617.98	4 915 057.72						
602	7 619 610.15	4 915 055.85						

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из простроног Плана општине Неготин Р 1:16 000
2. Катастарско-топографски план са границом Плана Р 1:2 500
3. План саобраћаја са нивелационим и регулационим решењем Р 1:2 500
4. Постојећа намена површина са поделом на зоне
према просторним карактеристикама локације Р 1:2 500
5. Планирана намена површина и подела простора на
урбанистичке зоне и просторне целине Р 1:2 500
6. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама Р 1:2 500
7. План регулације површина јавне намене
са аналитичко-геодетским елементима Р 1:2 500
8. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре Р 1:2 500
9. Начин спровођења Плана Р 1:2 500

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

1. Одлука о изради урбанистичког плана
2. Услови надлежних органа и институција
3. Извод из Плана вишег реда
4. Концепт Плана
5. Стратешка процена утицаја Плана на животну средину
6. Стручна контрола Плана
7. Оверен катастарско-топографски план
8. Одлука о усвајању Плана

1. Одлука о изради Плана

2. Услови надлежних органа и институција

3. Извод из Плана вишег реда

4. Концепт Плана

5. Стратешка процена утицаја Плана на животну средину

6. Стручна контрола Плана

7. Оверен катастарско-топографски план

8. Одлука о усвајању Плана