

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општина Бела Црква  
Општинска управа Бела Црква  
Одељење за урбанизам, привреду  
и инспекцијске послове  
Број: 353-службено/2021-05  
Дана: 27.04.2021. године  
Бела Црква, Милетићева бр. 2  
Тел: 851-224, лок.113

Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву Општине Бела Црква, ул. Милетићева бр.2, МБ 08108005, сагласно чл. 53. Закона о планирању и изградњи ( "Службени гласник РС", бр. 72 од 3. септембра 2009, 81 од 2. октобра 2009 - исправка, 64 од 10. септембра 2010 - УС, 24 од 4. априла 2011, 121 од 24. децембра 2012, 42 од 14. маја 2013 - УС, 50 од 7. јуна 2013 - УС, 98 од 8. новембра 2013 - УС, 132 од 9. децембра 2014, 145/2014, 31/2019, 37/2019 други закон и 9/2020) и чл.17. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје :

### ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

за изградњу у ауто кампу на главном језеру на кат. парц. бр. 2893/38, 2893/39, 2893/40, 2893/41, 2893/42, 2893/43, 2893/44, 2893/45, 2893/46, 2893/47, 2893/48, 2893/49, 2893/50, 2893/51, 2893/52, 2893/53, 2893/54, 2893/57, 2893/59, 2893/60, 2893/62, 2893/63 и 2893/64, К.О. Бела Црква

#### 1. Назив планског документа на основу којег се издаје информација о локацији:

Информација о локацији издаје се на основу Плана генералне регулације насеља Бела Црква („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.11/2016 и 15/2016) и Измена плана детаљне регулације подручја регулационог плана аутокампа Градског језера у Белој Цркви („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.3/2009).

2. Целина зоне где се налазе катастарске парцеле бр. 2893/38, 2893/39, 2893/40, 2893/41, 2893/42, 2893/43, 2893/44, 2893/45, 2893/46, 2893/47, 2893/48, 2893/49, 2893/50, 2893/51, 2893/52, 2893/53, 2893/54, 2893/57, 2893/59, 2893/60, 2893/62, 2893/63 и 2893/64, К.О. Бела Црква, је земљиште у грађевинском подручју насеља Бела Црква, која је према ППР-у у блоку бр 28, у ауто кампу Градског језера у Белој Цркви и представља групацију парцела у јужном делу комплекса .

Предметне парцеле представљају групацију парцела формираних око предвиђеног малог језера у подцелини 12, ПДР-а. Површина групације је око 2,85ха.

Грађевинско земљиште унутар простора обухваћеног Планом, подељено је на: јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште.

Постојеће јавно грађевинско земљиште чине саобраћајнице. Јавно грађевинско земљиште не може се отуђивати.

Остало грађевинско земљиште су све подцелине обухваћене Планом, изузев подцелине 15,16 и 17.

Намена земљишта ових површина је угоститељство са изградњом објеката за смештај различитог облика услуге и за исхрану, као и простор предвиђен за зелене површине.

Ово земљиште може бити у свим облицима својине и у промету је, давање у закуп или продају се врши по Законом прописаној процедури.

**3. Намена земљишта:** према Плану генералне регулације Бела Црква , блок број 28, је намењен :

Блок бр. 28	<p>Намењен је воденој површини – Главном језеру и површинама за туризам, спорт и рекреацију и мањи део за породично становање типа вила.</p> <p>За уређење и изградњу површина за туризам, спорт и рекреацију обавезна је израда плана детаљне регулације.</p> <p><b>На делу кампа важи постојећи план детаљне регулације.</b></p> <p>На делу породичног становања типа вила уређење и изградњу вршити у складу са условима из овог Плана.</p> <p>Намена: туризам, спорт и рекреација</p> <p>Индекс заузетости укупне површине: максимум 20%</p> <p>Спратност: максимум: П+1+Пк</p> <p>Уређене зелене површине: мин. 40%</p> <p>Намена: породично становање типа вила</p> <p>Индекс заузетости парцеле: максимум 40%</p> <p>Спратност: максимум: П+1+Пк</p>
-------------	---

Предметне парцеле се не налазе на површини намењеној за изградњу објеката јавне намене, и нису у првом и другом степену заштите природног добра.

**А) Катастарске парцеле бр. 2893/38, 2893/39, и 2893/40, се налазе у подцелини 10, која је између обале новоформираног језера и ободне саобраћајнице за потребе блока.**

Зона градње је паралелна обали односно осовини саобраћајнице. Дубина зоне градње је 7м што налаже просторну организацију будућих објеката као групацију три објеката са више улаза у оквиру истог.

**Спратност објекта предвиђена је П+Пк. Намена објекта је за туристичке апартмане.** Индекс изграђене подцелине је до 45%, а степен заузетости до 0,25.

Ободна саобраћајница до сада није изграђена и ове парцеле немају приступ јавној површини.

**Б) Катастарске парцеле бр. 2893/41, 2893/42, 2893/43, 2893/44, 2893/45, и 2893/46, се налазе у подцелини 13, која представља крајње јужни потез обухвата плана, и предвиђена је за изградњу викенд кућа-објекта у непрекинутом низу, постављеним на јужној обали новоформираног језера.**

Дубина зоне градње до 20м. Спратност објекта је П+Пк до П+1.

Индекс изграђености подцелине до 32%, степен заузетости до 0,20.

**Ц) Катастарске парцеле бр. 2893/47, 2893/48, 2893/49, 2893/50, 2893/51, 2893/52, 2893/53, 2893/54, 2893/57, 2893/59, 2893/60, се налазе у подцелини 14, која је највећа и обухвата зону предвиђених објеката и планираних саобраћајница за потребе блока.**

Планом предвиђена саобраћајница је повезана са централном јавном саобраћајницом, ширина коловоза је 3.0 м, и уздуж осовине смештени су инфраструктурни прикључци.

Зоне градња објекта оријентисане су на квалитетне визуре новоформираног језера и западне обале Градског језера.

**По намени предвиђени су туристички апартмани и викенд куће.**

Објекти се постављају у групацијама, заступљена је мешовита изградња карактеристична за подцелине 10 и 13. **Спратност објекта је од П+Пк до П+1.**

Индекс изграђености подцелине је 35%, а степен заузетости је 0,20.

Предвиђена планом приступна саобраћајница до сада није изграђена, и горе наведене парцеле немају приступ јавној површини, сем парцела кат.бр. 2893/57, 2893/59, и 2893/60, које би се могле прикључити на централну јавни пут, на кат парцели бр. 10696/1 -10696/6 К.О. Бела Црква.

**Д) Катастарске парцеле бр. 2893/62, 2893/63, и 2893/64, налазе се у подцелини 11, која се налази се у северном делу и протеже се уз регулациону линију дуж јавне саобраћајнице својом северном границом, а јужном границом је окренута према обали новоформираног језера.**

Атрактивност целине произилази из њеног положаја и сходно томе намена објекта је за угоститељство, комерцијално пословање и туризам.

Графичким прилогом је дефинисано минимално удаљење грађевинске линије од регулационе. Дубина зоне градње је 7 м.

Објекти се постављају као слободностојећи са више улаза у оквиру једног објекта.

Индекс изграђености за подцелину је до 30%, а степен заузетости до 0,20.

**Предвиђена спратност објекта од П+Пк до П+1.**

Парцеле кат. бр. 2893/62, 2893/63, и 2893/64, К.О. Бела Црква имају приступ на јавну површину на централни јавни пут, на кат парцели бр. 10696/1 -10696/6 К.О. Бела Црква.

**Зона језера и вишенаменског појаса-пешачке стазе**

Ова зона, посебно водена површина језера, заузима највећу појединачну површину у блоку, у подцелини 12, и то 0.684 ха или скоро 24% територије и намењена је спортом риболову. Зона језера дефинисана је у графичком прилогу бр. 4, ПДР-а.

Обала језера треба да буде уређена у складу са потребама риболоваца, односно треба формирати пецарошка гнезда, која погодним хортикултурним решењем треба раздвојити и заштити од пешака и осталих корисника простора и садржаја.

### **Вишенаменски појас :**

Пружа се дуж обале језера. Његова функција поред шетње је да омогући кретање моторним возилима ради инспекције и чишћење обале језера. Појас је минималне ширине 5м.

На пригодним местима дуж стазе планирана су проширења за одмор и смештај клупа.

### **Зона зеленикла :**

Формирање зелених површина у складу са планираном наменом простора, треба да буде спроведено на земљишту на коме је извршена техничка рекултивација простора (равнање терена, корекција косина, заштита од површинских вода и ерозије, одвођење комуналних вода и насипање хумусом).

Стилом пејсажног обликовања зеленила треба тежити успостављању целине композиције, а при томе водити рачуна да се не наруши лепота предела, истицањем природних и других компоненти, као што су рељеф, биљне групе, водене површине, архитектонски комплекси, без разлике да ли се ради о „јавном“ или „осталом“ земљишту.

Озелењавање комплекса ће представљати и биолошку рекултивацију укупног простора и његово враћање природном амбијенту. То ће се спроводити етапно, у зависности од планираних намена.

Зеленило ће допринети заштити земљишта од ерозије, заштити подземних ресурса воде и поправци квалитета ваздуха.

## **3.ОПРЕМЉЕНОСТ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ИНФРАСТРУКТУРОМ**

### **3.1. Саобраћајна инфраструктура**

Планирано саобраћајно уређење комплекса подручја аутокампа настало је као разрада решења утврђеног плановима вишег реда. Такође, тежња аутора саобраћајног решења је и да се формира систем саобраћајница различитог хијерархијског нивоа који ће оптимално задовољити све функционално-технолошке захтеве свих потенцијалних посетилаца.

Саобраћајно решење у оквиру блока подразумева проходност и доступност свим возилима (ургентним) при свим временским условима.

Да би се обезбедио комфор и ниво услуге, планира се у окружењу одређених угоститељских капацитета, успостављање капацитета за стационарање путничких возила, како би посетиоци могли да оду до жељених одредишта.

Предвиђене планом приступне саобраћајнице до сада нису изграђене, постоји главна, јавна неасфалтирана саобраћајница на кат парцелама бр. 10696/1 -10696/6 К.О. Бела Црква. Потребна је израда пројекта препарцелације за издвајање приступних саобраћајница на кат.парц. бр.2893/67, и израда пројектно-техничке документације за објекте инфраструктуре.

### 3.2. Водна и канализациона инфраструктура

1. Концепција уређења планираног простора је да се максимално заштити створена водена површина од спољног штетног утицаја на природни квалитет воде.
2. Из претходне концепције, проистекло је следеће техничко решење водне инфраструктуре:
  - снабдевање пијаћом водом спровести проширењем насељског градског водовода за планирани простор;
  - прикључак извршити на уличну водоводну мрежу у улици Језерској.
  - за сваку подцелину предвидети посебно мерно место.
  - на планираном простору обезбедити: кишну канализацију за максимално прихватање и спровођење сувишне атмосферске воде
  - Одвођење отпадних вода спровести проширењем насељске канализације за планирани простор;

Постојећи изграђени водовод и канализација у кампу дата је у прилогу:  
Скица извод из водова бр. 952-224/2016, од РГЗ,СКН, Бела Црква.

За сваку појединачну парцелу предвиђену за изградњу, путем обједињене процедуре електронским путем издаваће се локацијски услови, који ће садржати све услове од имаоца јавних овлашћења, за прикључење на инфраструктуру.

### 3.3. Електроенергетска инфраструктура

Концепција формирања електроенергетске инфраструктуре на подручју обухвата плана је дефинисана у складу са концепцијом ширег планског решења, односно регулационог плана. Планирану електроенергетску мрежу повезати са новом МБТС са трансформатором од 630 kVA која ће бити изграђена у складу са инвестиционим програмом ЕПС, Електродистрибуција Панчево.

Положај нове МБТС одредиће се у складу са техничким условима за прикључење на енергетску мрежу који ће бити реализоване кроз међусобни уговор „Електродистрибуције“ Панчево и ДЈУП „Белоцркванска језера“.

Од трафостанице ће се положити нисконапонски кабловски водови у зеленим појасевима дуж саобраћајница, за снабдевање свих потрошача.

Осветљење простора обезбедиће се декоративним канделабрима.

Постојећи изграђени елект.вод у кампу дат је у прилогу:

Скица извод из водова ел.енергетски кабл је од 27.06.2016. год., од РГЗ,СКН, Бела Црква.

За сваку појединачну парцелу предвиђену за изградњу, путем обједињене процедуре електронским путем издаваће се локацијски услови, који ће садржати услове за прикључење на електродистрибутивну мрежу.

### 3.4. Телекомуникациона инфраструктура

Телекомуникациона инфраструктура, и њен развој зависе од развоја телекомуникационе мреже ширег подручја аутокампа. Са развојем исте прикључили би се и корисници у оквиру обухвата плана.

Планиране водове положити у зелене површине поред саобраћајница.

### 3.5. Гасоводна инфраструктура

На подручју обухвата плана не постоји изграђена гасоводна инфраструктура .

За планиране потрошаче топлотне енергије, планира се да се као енергент за производњу топлотне енергије користи природни гас, као еколошки најчистије фосилно гориво.

Гас би се обезбедио прикључењем на дистрибутивну гасоводну мрежу у насељу, када се за то стекну услови, односно изгради гасоводна инфраструктура у насељу Бела Црква.

До изградње гасоводне инфраструктуре, за производњу топлотне енергије користеће чврсто или течено гориво као и електрична енергија.

## 4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА и УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Општи урбанистички услови, који се односе на све Планом обухваћене садржаје, су:

- Поштовање планираних регулационих и грађевинских линија;
- Поштовање планиране намене и садржаја;
- Изградња објеката и бављење делатношћу могу се вршити под условом да не изазивају деградацију животне средине,
- Објекти морају бити изграђени у складу са позитивним законским прописима и правилницима, који регулишу изградњу конкретних садржаја,
- Конструкција објекта мора бити статички прорачуната на земљотрес јачине 8 степени МЦС.
- При избору материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите,
- Приликом израде техничке документације могуће је дефинисати фазну изградњу, као и међусобне односе појединачних садржаја унутар комплекса;
- Вертикална регулација објеката у подцелинама одређена је врстом изградње. Код индивидуалних туристичких апартмана спратност је ограничена на Приземље+Поткровље (спрат), због уклапања у доминантни природни амбијент.

- Димензије објекта прилагођене су оптималној варијанти квалитетног и функционалног туристичког апартмана, који се постављају у групацијама или као јединични објекти, а у циљу што бољег уклапања у створени амбијент Градског језера.
- У угоститељским и услужним објектима намењених окупљању већег броја људи спратност може да буде максимално Пр+1+Пк, с тим што поткровље не носи карактер високог поткровља што захтева капацитет до 1.6м, већ подразумева коришћење косине крова у тавану, где је то могуће.
- За све врсте објеката из обухвата плана могућа је изградња подрумских или сутеренских етажа, где то дозвољавају геотехнички услови уз неопходно спровођење мера заштите.
- На подручју обухвата Плана за изградњу индивидуалних објеката важи правило да зона градње објекта обухвата комплетну парцелу и да је парцела предвиђена за одређену врсту својине комплетно намењена изградњи.  
Степен заузетости таквих парцела је 100%.
- Изван формираних парцела забрањена је изградња било каквих елемената објеката (степеништа, терасе, надстрешнице и сл.).
- Дозвољено је хортикултурно уређење околног терена и формирање приступних стаза до објеката.
- **Положај објекта на парцели:** грађевинске линије дате су на графичком прилогу бр. 4, односно тачна позиција објекта на парцели утврђена је овим планом.
- **Архитектонско обликовање и материјализација:** у циљу формирања јединствених просторно-функционалних целина, при пројектовању планираних објеката унутар подцелина, водити рачуна о примени истих или сличних грађевинских материјала, посебно применити природне материјале: опеку, дрво, цреп, трску, примена косих кровних равни и др.
- Тежити јединственом ликовном и обликовном приступу обраде планираних објеката, употребљеним бојама и слично, без обзира да ли ће се изградња реализовати етапно и фазно.

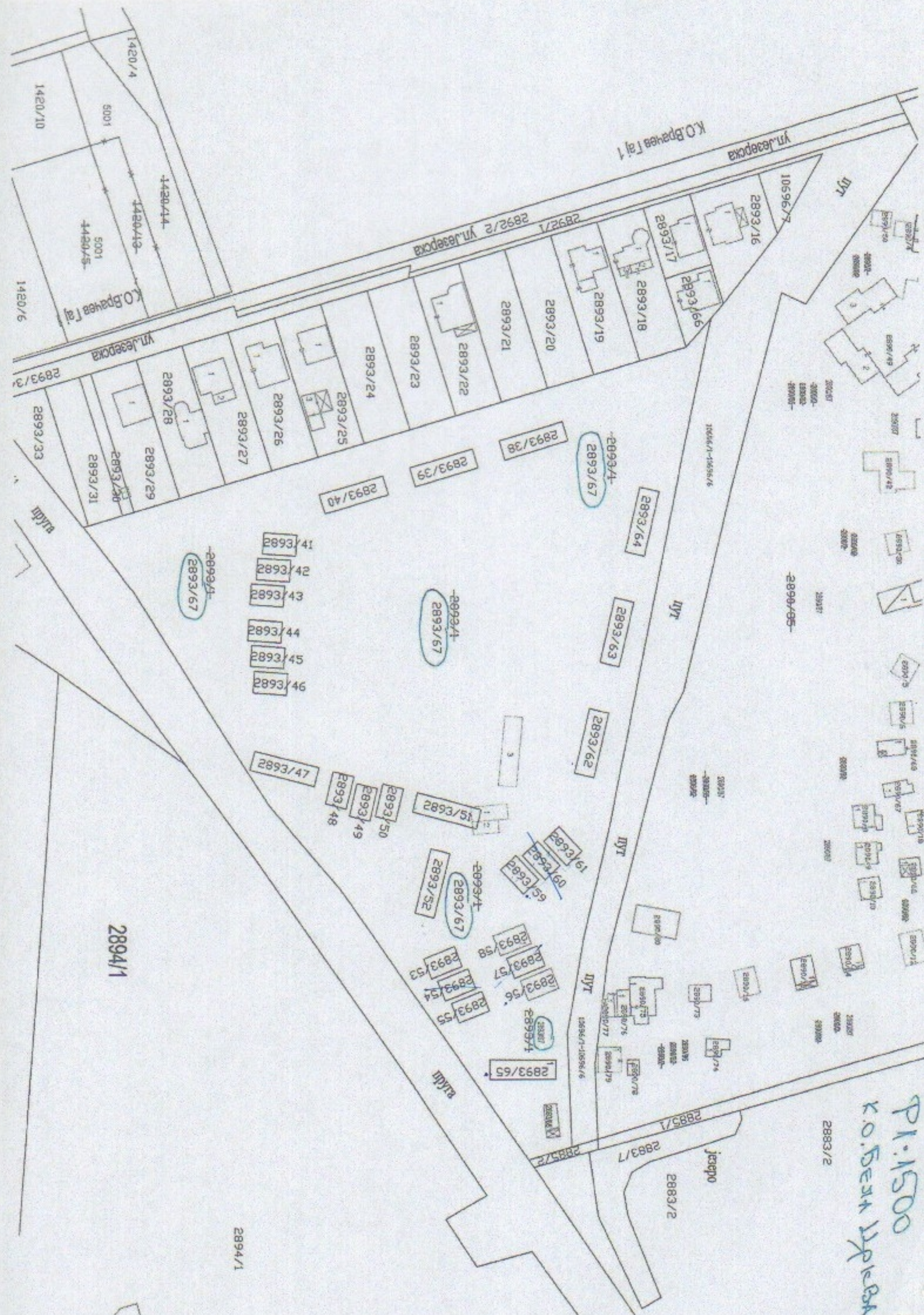
Стручна и техничка обрада:	Татјана Брадваровић дипл.инж.арх.
----------------------------	-----------------------------------

ТАТЈАНА  
 БРАДВАРОВИЋ  
 Ћ  
 070196387501  
 9-07019638750  
 19

Digitally signed  
 by ТАТЈАНА  
 БРАДВАРОВИЋ  
 0701963875019-  
 0701963875019  
 Date: 2021.04.27  
 12:50:29 +02'00'







ул. Лесопосадка  
К.О. Боровая Гай 1

ул. Лесопосадка  
К.О. Боровая Гай

Р.1.1500  
К.О. Боровая Д.П.И.Е.С.А.

2894/1

2894/1

ул. Мухоморова

ул. Мухоморова

ул. Мухоморова

ул. Мухоморова

ул. Мухоморова

ул. Мухоморова

ул. Мухоморова

ул. Мухоморова

ул. Мухоморова

ул. Мухоморова

ул. Мухоморова

ул. Мухоморова

ул. Мухоморова

ул. Мухоморова

ул. Мухоморова

ул. Мухоморова

ул. Мухоморова

ул. Мухоморова

2883/2

2883/2

2883/7

2883/1

2883/2

2883/1

2883/2

2883/1

2883/2

2883/1

2883/2

2883/1

2883/2

2883/1

2883/2

2883/1

2883/2

2883/1

2883/2

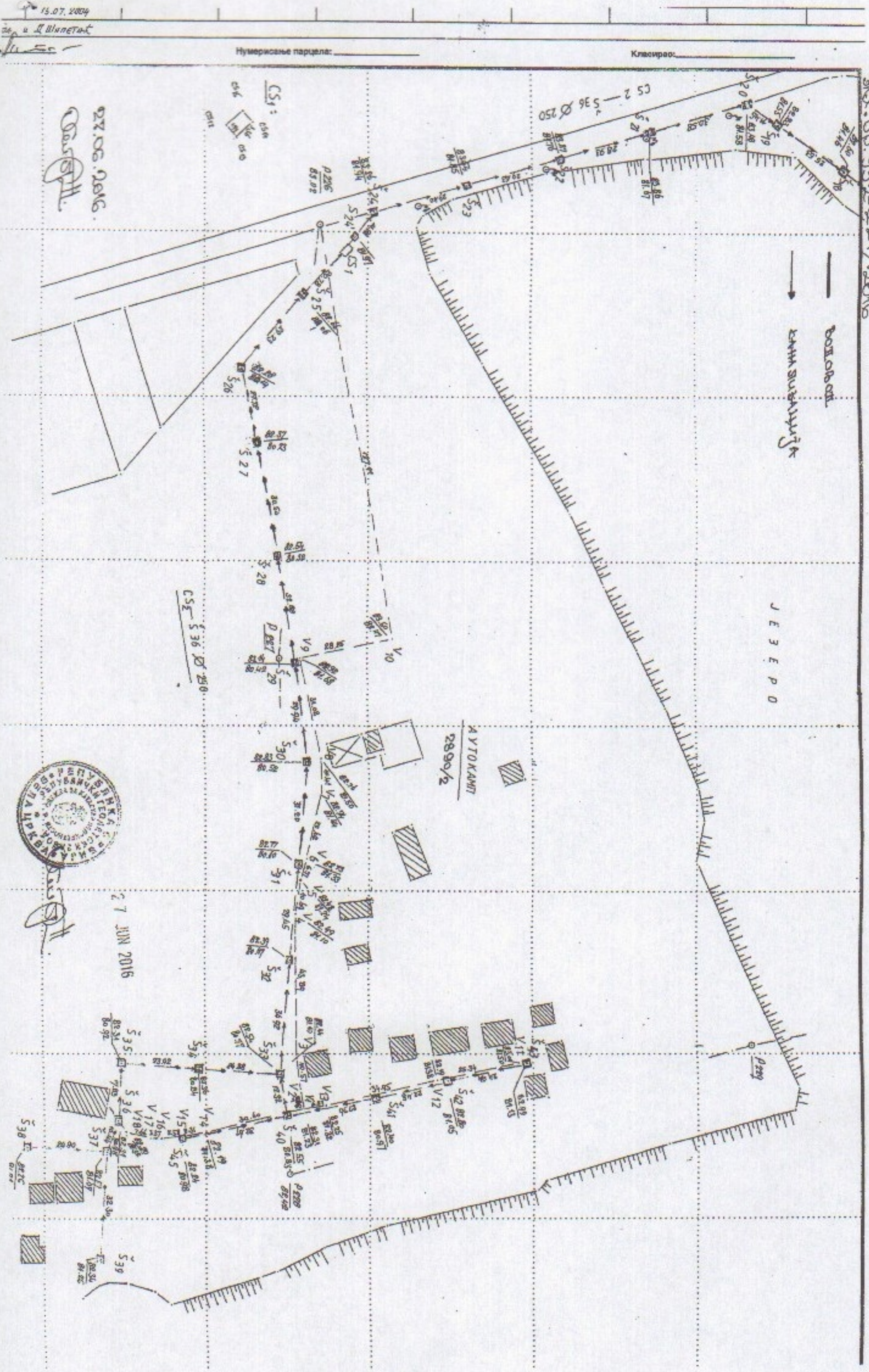
1	2
3	

Знак: БД. 959-0114/0206

ВОЈАРНА  
КАНА СУВАНИЈАК

ЈЕЗЕРО

А УТОКАНИТ  
2890/2



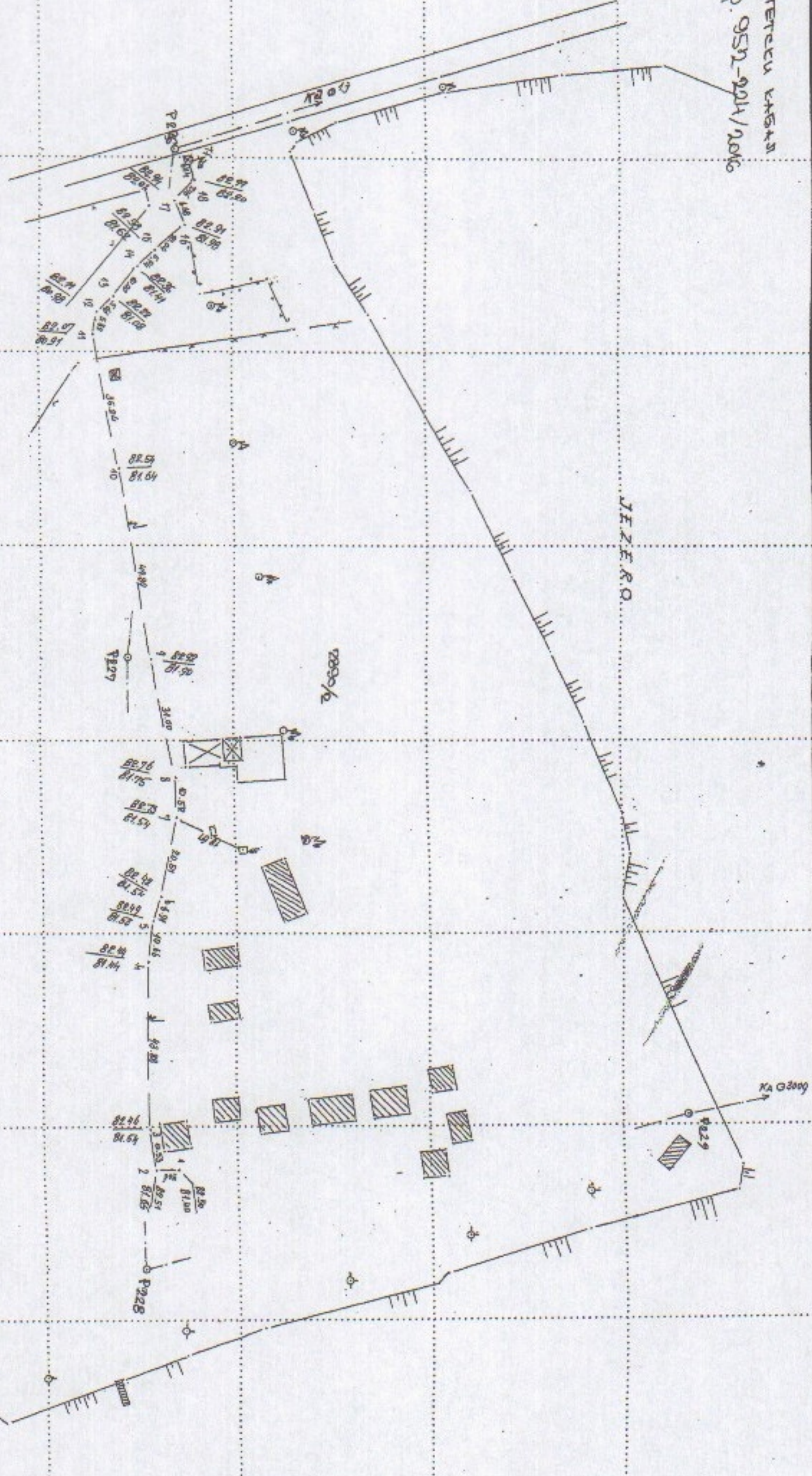
02.06.2016.  
[Signature]

27 JUN 2016





Е. ЕКСПЕРТУ КАСА  
Закљ. 957-2014/2016



07.06.2016

Handwritten signature

