



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Бела Црква

(назив унутрашње јединице)

Бела Црква

(седиште)

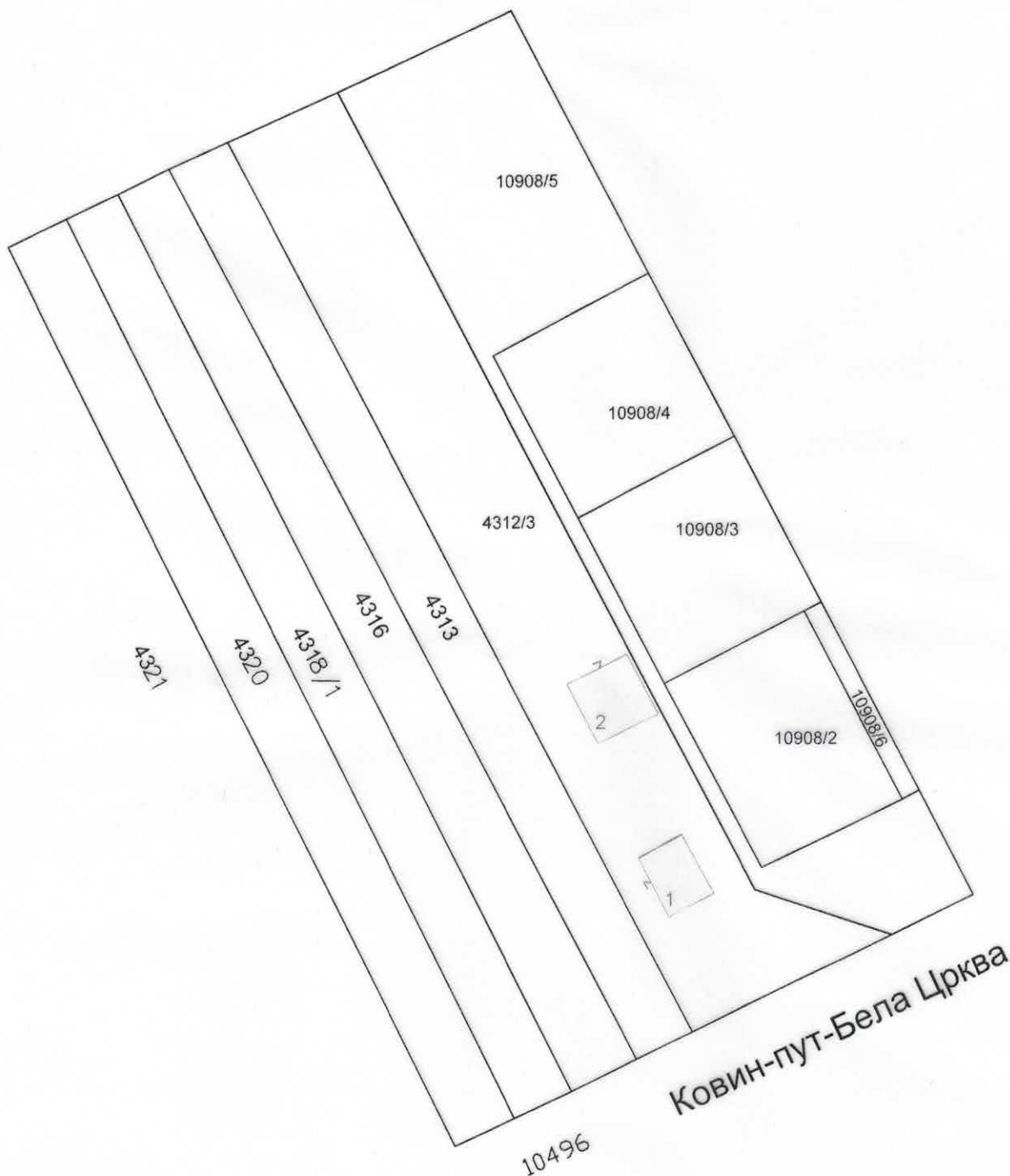
КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Број 953-109-2917/2023

Размера Р=1:1000

Катастарска општина... Бела Црква

Катастарска парцела број... 4318/1.4320



Датум и време издавања

..... 25.01.2023год.



Овлашћено лице:

М.П.

[Handwritten signature]



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 5240

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 30.01.2023. 15:42:47

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	8d8a2f52-1cee-45fd-a3e5-269024d02287
Матични број општине:	80098
Општина:	БЕЛА ЦРКВА
Матични број катастарске општине:	800333
Катастарска општина:	БЕЛА ЦРКВА
Датум ажурности:	27.01.2023. 14:12
Служба:	БЕЛА ЦРКВА
Извор податка:	БЕЛА ЦРКВА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СЕНОПУТ
Број парцеле:	4320
Површина м²:	1446
Број листа непокретности:	5240

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 2. КЛАСЕ
Површина м²:	1446

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ГОЈКОВИЋ (МИРОСЛАВ) ЗОРАН
Адреса:	БЕЛА ЦРКВА, ДЕЈАНА БРАНКОВА 136
Матични број лица:	0103987870218
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 5240

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 30.01.2023. 15:44:43

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	760ab399-8a34-4257-939b-1e72ef0c1b6e
Матични број општине:	80098
Општина:	БЕЛА ЦРКВА
Матични број катастарске општине:	800333
Катастарска општина:	БЕЛА ЦРКВА
Датум ажурности:	27.01.2023. 14:12
Служба:	БЕЛА ЦРКВА
Извор податка:	БЕЛА ЦРКВА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СЕНОПУТ
Број парцеле:	4318/1
Површина м²:	1471
Број листа непокретности:	5240

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 2. КЛАСЕ
Површина м²:	1471

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ГОЈКОВИЋ (МИРОСЛАВ) ЗОРАН
Адреса:	БЕЛА ЦРКВА, ДЕЈАНА БРАНКОВА 136
Матични број лица:	0103987870218
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове
Број: 353-53/2022-05
Дана: 30.05.2022. године
Бела Црква, Милетићева бр. 2
Тел: 851-224, лок.113

Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву **Гојковић Зорана** из Беле Цркве, ул. **Дејана Бранкова** бр.136, сагласно чл.53. Закона о планирању и изградњи (“Службени гласник РС” бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) , и чл.17. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје :

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

за изградњу помоћног објекта –стално надкривено складиште за смештај пољопривредних производа П+0 на кат.парцелама број 4318/1 и 4320 К.О. Бела Црква

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

План генералне регулације насеља Бела Црква („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.11/2016 и 15/2016 исправка) и План детаљне регулације блока број 27 у Белој Цркви. („ Сл.лист општине Бела Црква“ бр.6/2015).

2. **Целина зоне** где се налазе катаст.парцеле број: 4318/1 површине 1.471 м² и бр. 4320, К.О. Бела Црква, површине 1.446 м² , потес „ Сенопут“ културе њива 2.класе, је градско грађевинско земљиште, и налази се према ПГР-у насеља Бела Црква блоку бр. 27. Предметне парцеле су у приватној својини 1/1, Влајић Млађе, ЛН бр.1007, К.О.Бела Црква, На парцелама има забележба да је покренут поступак купопродаје. Парцеле се налазе у зони намењеној за породично становање типа вила у туристичкој зони насеља Бела Црква.

3. **Намена земљишта:** Блок бр. 27, Планом генералне регулације насеља Беле Цркве намењује се:

Блок бр. 27	Намењен је породичном становању типа вила. Уређење и изградњу вршити на основу плана детаљне регулације.
-------------	--

Намена: породично становање типа вила Индекс заузетости парцеле: максимум 40% Спратност: максимум: П+1+Пк

4. Регулациона и грађевинска линија: Положај грађевинских парцела је утврђен регулационом линијом у односу на површину јавне намене и разделним границама парцела према суседним парцелама, према Плану детаљне регулације блока број 27 у Белој Цркви („Сл.лист општине Бела Црква“ бр.6/2015) карта 2 „План намене“ и карта 3.1. „План регулације и нивелације и саобраћајно решење са предлогом парцелације“.

Предметна парцела се граничи са јужне стране са парцелом улице Београдске, која је јавна својина, државни пут II - А реда, бр.134, деоница пута у насељу Бела Црква .
Према ППР-у, грађевинске линије се у већем делу насеља поклапају са регулационим линијама. Где је прописана обавезна израда плана детаљне регулације и урбанистичког пројекта грађевинска линија ће се утврдити усвојеном планском документацијом.

За предметни блок 27, је израђен План детаљне регулације блока број 27 у Белој Цркви. („Сл.лист општине Бела Црква“ бр.6/2015), у којем су дате регулационе линије и границе парцела јавне намене. Планом се предвиђа и изградња објеката комуналне инфраструктуре. Планиране градске улице и јавне зелене површине деле простор блока 27. Подела на зоне извршена према планираној намени простора приказана је на графичким прилозима карте 2- 4 у размери 1:1000. Као карактеристичне издвајају се зоне: А, Б, В, Г и Д.

Зона А је стамбена зона предвиђена за породично становање – тип вила.

Кат. парцела бр. 4318/1, КО Бела Црква, се налази у оквиру блока број 27, у целини А.1, која је намењена породичном становању типа вила. Међутим на делу парцеле су планиране јавне зелене површине - зона Г, за јавну зелену површину са заштитном улогом, и саобраћајнице С4 интегрисана колско-пешачка улица, и С8 која је предвиђена за сервисну улицу.

Кат. парцела бр. 4320, КО Бела Црква, се налази у оквиру блока број 27, у целини А.1, која је намењена породичном становању типа вила. Међутим на делу парцеле су планиране саобраћајнице С4, С6б, интегрисане колско-пешачке улице, и С8 која је предвиђена за сервисну улицу и приступ на државни пут II - А реда, бр.134, деоница пута у насељу Бела Црква .

Уређење и изградња на предметним парцелама, биће према условима из Плана детаљне регулације блока број 27 у Белој Цркви, разрадом површина намене израдом урбанистичког пројекта.

Површине јавне намене у оквиру границе обухвата Плана су :

- саобраћајне површине (улични коридори);
- зелене површине (паркови, скверови и заштитно зеленило);

5. П.1.1.3 Компатибилност намена:

У оквиру намена датих овим планом, у детаљној разради урбанистичким пројектом може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена.

Компатибилност намена: (компатибилно, планирана намена може да се промени у компатибилну намену и условно компатибилно, планирана намена може да се промени у компатибилну намену, уз сагласност власника суседних парцела и израду Студије о процени утицаја на животну средину).

Планирана намена може да се промени у компатибилну намену – породично становање тип вила компатибилна намена је: јавне зелене површине, централни комерцијални садржаји и јавне службе.

условно компатибилно: спорт и рекреација;

Напомена: За предметни блок 27, је израђен План детаљне регулације блока број 27 у Белој Цркви. („Сл.лист општине Бела Црква“ бр.6/2015), који је остао на снази доношењем Плана генералне регулације Бела Црква („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.11/2016 и 15/2016 исправка). Према овом ПДР-у, на предметним парцелама је предвиђено становање типа вила, на делу парцела су планиране саобраћајнице и заштитно зеленило према постојећој бензинској пумпи.

За потребе изградње на предметним парцелама према Плану детаљне регулације за блок 27, потребно је урадити Урбанистички пројекат за предвиђено становање типа вила у коме ће се предвидети сви потребни садржаји на парцели, који су у функцији понуде (главни, помоћни и пратећи објекти) у смислу компатибилности са важећим урбанистичким планом. У складу са поглављем П.1.1.2. „Површине осталих намена“, у оквиру сваке намене одређене овим планом, могућа је изградња и објеката других компатибилних намена, а према табели 4. „Компатибилност намена“.

Евентуална промена и прецизно дефинисање намене утврђује се Урбанистичким пројектом, у складу са чл. 61. Закона о планирању и изградњи, с тим да се мора назначити да у у целини А.1, која је намењена породичном становању типа вила, нису реализоване предвиђене саобраћајнице преко којих би предметне парцеле имале приступ на јавну површину на улици Београдску која је и државни пут II - А реда, бр.134, деоница пута у насељу Бела Црква .

6. Правила за изградњу и услови за уређење површина из ПДР-а за блок 27 у Белој Цркви *Правила за изградњу објеката у зони породичног становања типа вила:*

Блок бр. 27, намењен је: породичном становању типа вила:

Намена: породично становање типа вила

Индекс заузетости парцеле: максимум 40%

Спратност: максимум: П+1+Пк

Према ПДР-у за блок 27 - Породично становање – тип вила:

Намену предметне зоне (зона А), представља *породично становање – тип вила*. Ова намена подразумева стамбену изградњу за трајно или повремено (резиденцијално) становање.

У оквиру грађевинске парцеле овог типа могу се градити:

- главни објекат (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат). Објекат може да се гради као - слободностојећи;
- пратећи објекат (пословни објекат; под појмом *пословни* подразумева се објекат намене - централни комерцијални садржаји) ако је изграђен главни објекат или су обезбеђени просторни услови за његову изградњу).
Објекат може да се гради као слободностојећи;
- помоћни објекат (уз главни или пратећи објекат: гаража, ограда). Објекат може да се гради као слободностојећи.
- могуће је вршење туристичке делатности (смештај туриста, пратеће услуге у туризму).

Минимална површина грађевинске парцеле у зони А је 800 m². Максимална површина грађевинске парцеле није ограничена.

Ширина фронта грађевинске парцеле према улици, односно путу прописане ширине мора бити минимум 15 до 25 m.

Грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину. Решење парцелације површина јавне намене и предлог парцелације површина осталих намена са аналитичко-геодетским елементима, приказано је на графичком прилогу – карта 3.1 „План регулације и нивелације и саобраћајно решење са предлогом парцелације“ Р – 1:1000.

Предлог парцелације површина осталих намена дат овим планом није обавезујући.

III.3. ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Регулација земљишта у оквиру територије плана обезбеђује заштиту јавног интереса и резервацију површина за јавне намене, у том смислу регулациона линија раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Грађевинска линија јесте линија, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Грађевинска линија се утврђује овим планом у односу на регулациону линију и представља крајњу линију до које се може вршити изградња објеката. Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит главног слободностојећег објекта са испадима може да се дозволи на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације;
- основни габарит главног слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.

III.3.1. Међусобна удаљеност објеката:

За слободностојеће објекте међусобна удаљеност је минимално 5,0 m, односно минимално половина висине вишег објекта. Удаљеност између главног и пратећег објекта на парцели је пола висине вишег објекта а минимално 4,0 m. Међусобна удаљеност објеката на истој парцели може да се смањи на четвртину висине вишег објекта с тим да се на наспрамним странама не могу предвиђати отвори стамбених просторија и да та међусобна удаљеност није мања од 4 m.

III.3.2. Заштита суседних објеката:

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 2,5 m;
- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 2,5 m.

Грађевински елементи као дократи, еркери, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата смеју да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу према предњем дворишту мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% од уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне или западне оријентације мање од 0,6 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% од бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне или источне оријентације мање од 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% од бочне фасаде изнад приземља.

- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 0,5 m) еркери не смеју прелазити грађевинску линију.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 5 m и ако те степенице савлађују висину до 0,9 m. Степенице које савлађују висину вишу од 0,9 m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже могу прећи грађевинску, односно регулациону линију рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и

то стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m;

Отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак објеката једнак или већи од 4,0 m и растојање објекта од границе парцеле једнако или веће од 3,0 m.

Ако је међусобни размак од 3-4 m и растојање парцеле од 1-3 m дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се оставља отвор буде једнака или виша од 1,8 m од коте пода.

Хоризонтална пројекција крова не сме изаћи изван граница парцеле а одводњавање атмосферских вода са крова се мора решити у оквиру грађевинске парцеле. Одводњавање атмосферских падавина се мора решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

III.3.4. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

Индекс заузетости парцеле је однос габарита хоризонталне пројекције објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима (не рачунају се прилазна степеништа и надстрешнице изнад улаза).

У зони А габарит објекта у основи не сме бити већи од 320 m².

Уколико урбанистички показатељи омогућају додатну изградњу, дозвољена је изградња више објеката који могу бити повезани топлотом или везом, уз услов да је та веза транспарентна.

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле је 40% (за зоне А и Б).

III.3.5. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ

Индекс изграђености је однос бруто развијене грађевинске површине (БРГП) свих објеката на парцели и укупне површине грађевинске парцеле. Подземне корисне етаже, као и поткровне етаже, улазе у обрачун БРГП и индекса изграђености (БРГП корисних подземних етажа множи се са коефицијентом 0,6), осим подземних гаража, површина за паркирање возила, смештај неопходних инсталација и остава. Подземне корисне етаже, као и поткровне етаже (део у којем је светла висина најмање 1,5 m), улазе у обрачун БРГП и индекса изграђености (БРГП корисних подземних етажа множи се са коефицијентом 0,6), осим подземних гаража, површина за паркирање возила, смештај неопходне инфраструктуре и станарских остава. Највећи дозвољени индекс изграђености парцеле је 1,0 (за зоне А и Б).

III.3.6. СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Спратност главног објекта у зони А је највише П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина главног објекта од коте заштитног тротоара објекта је максимално 10,6 m до венца, односно 12,0 m до слемена.

спратност пратећег објекта у зони А је максимално П+1 (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Висина објекта од коте заштитног тротоара објекта до венца је максимално 7,2 m. Помоћни објекат је максималне спратности П, а максималне висине до 3,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

спратност објеката у зони Б је највише П+1. Висина главног објекта од коте заштитног тротоара објекта је максимално 10,6 m до венца, односно 12,0 m до слемена.

спратност објеката у зони В највише П. Висина главног објекта од коте заштитног тротоара објекта је максимално 3,0 m до венца.

III.3.7. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На свим грађевинским парцелама у зони А дозвољена је изградња више објеката у функцији основне намене („главни објекти“), с тим да највећи објекат не сме бити већи од 320 m² у основи.

Објекти могу да буду повезани топлом или сувом везом, уз услов да је та веза транспарентна. Минимално растојање између два главна објекта је 5,0 m или ½ висине вишег објекта.

На грађевинској парцели је дозвољена је изградња пратећег и помоћног објекта уз главни објекат ако услови на парцели то дозвољавају. Није дозвољена изградња пратећег или помоћног објекта уколико није изграђен главни објекат. Пратећи и помоћни објекат не могу излазити директно на улицу, односно, могу се градити само у дубини парцеле, иза главног објекта.

Помоћни објекат се гради на минимално 4,0 m од главног објекта и на мин. 1,0 m од границе парцеле уз услов да се објекат гради уз границу парцеле претежно северне, односно западне оријентације и у линији са главним објектом. Максимална ширина помоћних објеката је 6,0 m.

III.3.9. АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене претежно у бело, затим од црвене фасадне опеке или керамичке облоге или у комбинацији ових материјала и стаклених површина. Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције до 35°. Материјализацију кровног покривача ускладити са нагибом кровне конструкције. Нису дозвољени кровови на више од 2 „воде“. Стрехе пројектовати по дужој страни основе. Материјализација свих објеката на парцели мора бити међусобно усклађена, а архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

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

Кровне „баце“ нису дозвољене (изузетак су балконска врата).

Забрањује се примена псеудостилских елемената. Архитектонско обликовање објеката треба да буде савремено или у регионалном духу, али без копирања елемената традиционалне архитектуре.

III.3.10. ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Зелене површине у оквиру породичног становања – тип вила:

Корисници, односно власници земљишта могу своје баште уређивати према личним афинитетима, с тим да проценат озелењености индивидуалних парцела буде најмање 30%.

Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, вртно-архитектонски елементи и мобилијар. У врту могу да постоје следеће функционалне зоне: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак и економски део. Планирати садњу

садница средњих лишћара односно четинара уз границу према улици. Растојање стабала од објеката не би требало да буде мање од 4,5 -7 m, а што зависи од избора врста.

Зелене површине у оквиру зоне бензинске станице са пратећим садржајима

Дуж граница комплекса станице, где услови дозвољавају, пројектовати тампон зону ниског и средњег раста са циљем додатног смањења аерозагађења и буке.

III.3.11. ПРАВИЛА ЗА ОГРАЂИВАЊЕ

Ограде на регулационој линији парцела са породичним објектима се планирају као комбинација зидане и транспарентне ограде с тим да укупна висина ограде не прелази 1,4 m, и да зидани део није нижи од 0,20 m ни виши од 0,90 m. Бочне и задња стране парцеле могу се оградаживати живом оградом, транспарентном оградом до висине максимално 1,8 m или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе висину од 0,90 m. Ограда објеката на углу не сме бити виша од 0,90 m од коте тротоара због прегледности на раскрсници.

Капије на регулационој линији се не могу отворити ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској линији која се оградажује.

За сваку грађевинску парцелу дозвољава се постављање само једне колске капије.

Уколико парцела излази на више улица, према свакој је дозвољено поставити колску капију.

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

Дозвољено је оградаживање грађевинских парцеле мале привреде и бензинске пумпе, као и зона заштите на парцели бензинске пумпе, оградом до висине 2,0 m, с тим да ограда мора бити транспарентна и озелењена.

III.3.12. ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки приступ ширине мин 3,0 m и директан излаз на јавну саобраћајну површину. У складу са условима ЈП „Путеви Србије“, није дозвољен директан колски приступ новим објектима из Београдске улице, односно дела државног пута ПА реда бр. 134 у насељу, осим за објекат на планираној грађевинској парцели ГП 94, за који је другачије решење немогуће, и за бензинску пумпу.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место у оквиру предметне грађевинске парцеле.

Потребно је придржавати се важећих норматива за одређивање потребног броја паркинг места.

IV. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овај План детаљне регулације представља правни и плански основ за издавање информација о локацији, локацијских и грађевинских дозвола за изградњу објеката и уређење површина, за израду пројеката парцелације и препарцелације, као и за израду урбанистичких пројеката и расписивање архитектонских и урбанистичких конкурса по потреби, а према правилима из овог Плана, у складу са Законом о планирању и изградњи.

За све планиране интервенције, пре израде техничке документације, неопходно је прибавити услове, а након тога и сагласности које издају надлежни органи, организације и јавна предузећа.

У оквиру сваке намене одређене овим планом, могућа је изградња и објеката других компатибилних намена, а према табели 4. „Компатибилност намена“.

Евентуална промена и прецизно дефинисање планиране намене утврђује се Урбанистичким пројектом, у складу са чл. 61. Закона о планирању и изградњи, с тим да није дозвољена промена намене у целом блоку.

IV.1. ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА

Фазна изградња објеката на појединачним парцелама могућа је само уколико свака фаза чини заокружену функционалну, техничко-технолошку и обликовну целину.

НАПОМЕНА: Објекти за смештај пољопривредних производа могу се градити на пољопривредном земљишту и на грађевинском земљишту где је то планском документацијом дозвољено.

Изградња помоћног објекта - стално надкривено складиште за смештај пољопривредних производа П+0 на кат.парцелама број 4318/1 и 4320 К.О. Бела Црква према Плану детаљне регулације блока број 27 у Белој Цркви. (, Сл.лист општине Бела Црква“ бр.6/2015) се не може дозволити у овом блоку, јер класификација 125231, категорије А спада под индустријске зграде - Стално наткривена складишта (с кровом) на отвореном, с мање од три зида или без зидова, према Правилнику о класификацији објеката (“Службени гласник РС” бр. 22/2015) .

У предходном тексту наведено је који објекти могу да се граде у блоку 27.

7. Услови за уређење и прикључење на саобраћајну и другу инфраструктуру:

Сви прикључци на потребну инфраструктуру ће бити према техничким условима надлежних јавних предузећа, исходованих приликом израде урбанистичког пројекта за изградњу на кат.парцелама број 4318/1 и 4320 К.О. Бела Црква .

За све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас државног пута II А реда бр. 134, (Ковин- Врачев Гај – Бела Црква) потребно је затражити услове и сагласност од стране ЈП „Путеви Србије“ за израду пројектне документације за изградњу и постављање истих.

8. Посебни урбанистичко технички услови:

У објектима са строгим захтевима у погледу микроклиме предвидети хлађење просторија а према условима из технолошког пројекта и климатизацију према потребама за пословни простор. За просторије са штетним испарењима предвидети локалну или општу вентилацију. Сви објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара.

Придржавати се Правилника о енергетској ефикасности зграда.

Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине.

Извођење радова на изградњи објекта може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање околине.

Контејнери за привремено одлагање смећа, се постављају у оквиру грађевинске парцеле.

9. Заштита културних добара: Према условима Завода за заштиту споменика културе у Панчеву (бр. 216/2 од 15.04.2011. године) блок 27 се граничи са археолошким налазиштем „Шљункара“ (материјални остаци сарматског насеља и могући слојеви из периода праисторије), које се налази северозападно од њега.

Блок 27 спада у заштићену околину археолошког налазишта, која обухвата зону од око 1 km око „Шљункаре“, па су за овај простор потребни услови од надлежног Завода.

10. **Инжењерско-геолошки услови:** Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8° МЦС скале (Сеизмолошка карта за повратни период од 50 година; Сеизмолошки завод Србије, 1987. године).

Угроженост од екстремно неповољних климатолошких вредности

На подручју општине Бела Црква могу се јавити у одређеним условима, екстремно неповољне вредности климатских фактора (ветар, олуја, град, пожар..), који могу неповољно утицати на насељске и ваннасељске просторе и на ремећење редовних активности становништва.

Напомена: Предметне кат. парцеле се налазе у блоку број 27, који је ПДР-ом, намењена целини А.1, која је намењена становању типа вила, саобраћајницама и зеленим површинама. Да би се реализовала изградња на парцелама потребно је израдити урбанистички пројекат, да би се утврдиле могуће компатибилности, разрада локације и спајање парцела истог власника.

Где је прописана обавезна израда плана детаљне регулације и урбанистичког пројекта, грађевинска линија ће се утврдити усвојеном планском документацијом.

Промена садржаја и прецизно дефинисање планиране намене утврђује се Урбанистичким пројектом, у складу са чл. 60-63. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021).

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

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Архиви

Самостални стручни саветник у одељењу
Татјана Брадваровић, дипл.инж.арх.

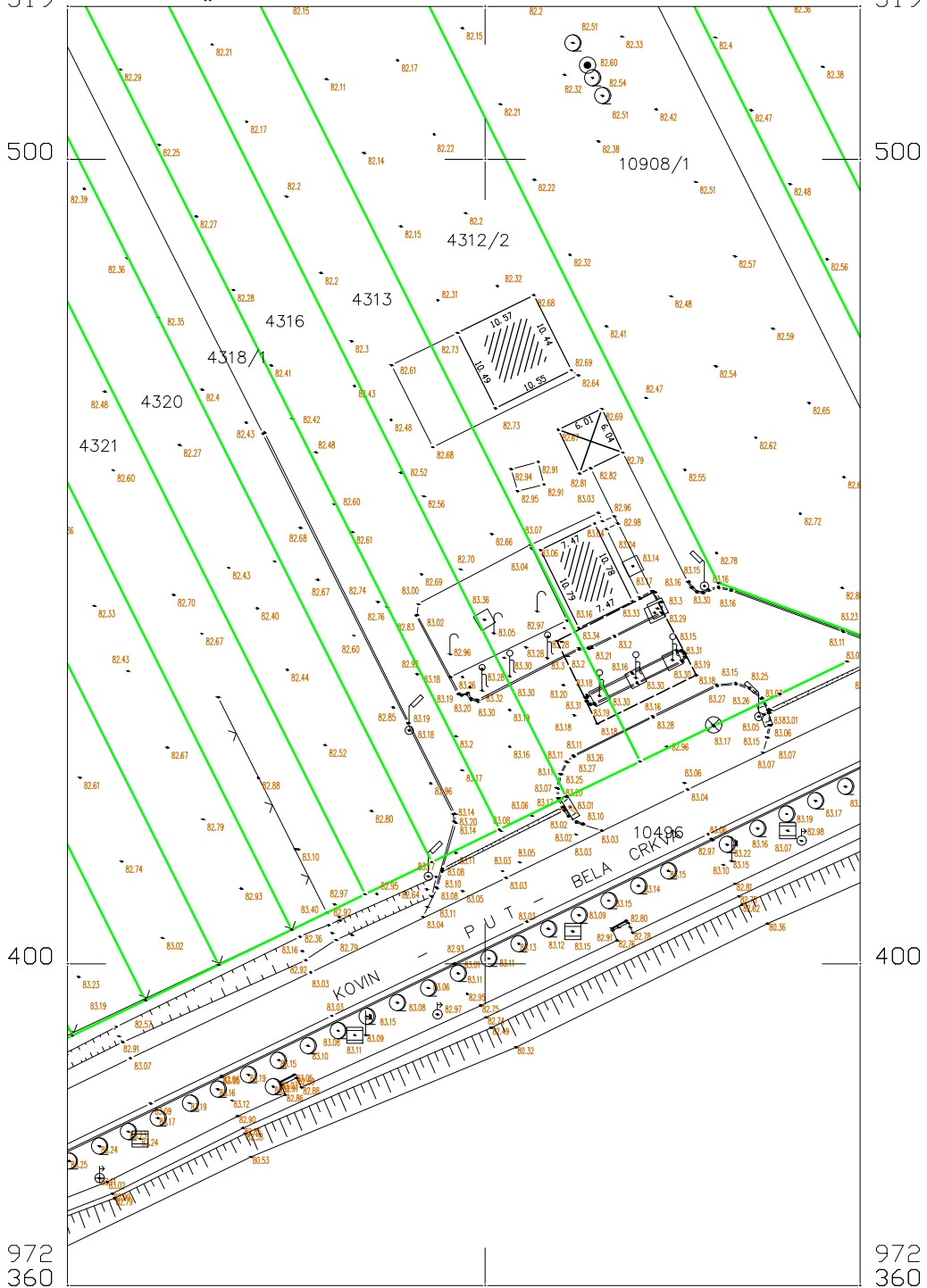


КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН парц. бр. 4318/1 и 4320

СО.Бела Црква
К.О. Бела Црква

ДЛ 1 972
519

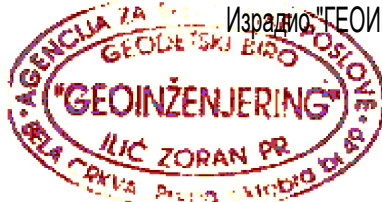
972
519



РАЗМЕРА 1 : 1000

Бела Црква, јун 2022.године

Израдио "ГЕОИНЖЕЊЕРИНГ". Б. Црква



ДЈУП “ Белоцркванска језера“

Дејан Бранкова бр. 22

Број: 2281-02/2022-02

Дана: 21.10.2022. година

Б Е Л А Ц Р К В А

ДЈУП „Белоцркванска језера“ Бела Црква, сектор општински путеви – комуналне услуге (у даљем тексту: Предузеће), поступајући по захтеву број 2281-02/2022 од 13.10.2022. године инвеститора Зорана Гојковића ул. Дејан Бранкова бр. 138 из Беле Цркве издаје следеће:

ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

У поступку издавања техничких услова за потребе израде техничке документације Урбанистичког пројекта за изградњу самоуслугне перионице аутомобила спратности П + 0 у Белој Цркви у улици Војске Београдској бб на катастарској парцели бр. 4320 и 4318/1 К.О. Бела Црква

- У зони прикључења приступног пута на улицу Београдску пројектовати геометрију која ће обезбедити правилно каналисање саобраћајних токова и задовољити противпожарне услове;
- Посебану пажњу обратити на саобраћајно манипулативне површине намењене за маневрисање возила и лоцирати их тако да не угрожавају саобраћајне токове на јавним или унутрашњим саобраћајницама.
- Концепт стационарног саобраћаја планирати у складу са наменом комплекса, а сва паркирања возила предвидети на уређеним унутрашњим просторима. Анализирати и потребе за стационарањем возила и њихову присутност у оквиру планираних садржаја.
- Потребно је размотрити и разрешити све аспекте коришћења и несметаног приступа паркингу од стране инвалидних – хендикепираних особа;
- Предвидети заштитне појасеве у погледу умањења буке и осталих загађења, те планирати појасеве заштитног зеленила по ободима зоне, колико је то могуће, а у складу са постојећим позитивни прописима.

Ова техничка информација може се користити у сврху израде техничке документације Урбанистичког пројекта и у друге сврхе се не може користити.

По овлашћењу
Шиман Кровић



Број: 2325-03/2022.
Датум: 19.10.2022

Зоран Гојковић
Дејана Бранкова број 138.
26340 Бела Црква

Предмет : Одговор на Захтев број 2281-02/2022. од 13.10.2022.

На основу Вашег захтева за израду Урбанистичког пројекта за изградњу самоуслугне перионице аутомобила П+0 у Белој Цркви у улици Београдској бб, на катастарској парцели број 4320 и 4318/1 К.О. Бела Црква, достављају се :

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

На делу катастарске парцеле број 10496 К.О. Бела Црква, део Београдске улице, која се граничи са катастарским парцелама број 4320 и 4318/1 К.О. Бела Црква, са десне стране асфалтног пута Бела Црква – Врачев Гај, гледано из правца Бела Црква, у зеленој површини, изграђена је водоводна мрежа од PVC цеви DN 160. Дубина укопаних цеви је 1,2 до 2,5 м. Дубина прикључака на водоводну мрежу је 0,8 до 1,2 м. Притисак воде у мрежи је сса 3,5 бара.

На делу катастарске парцеле број 10496 К.О. Бела Црква, део улице Београдске, са леве стране асфалтног пута Бела Црква – Врачев Гај, у зеленој површини, изграђена је канализациона мрежа од PVC цеви DN 250.

Ускладу са постојећим комуналним капацитетима можемо да обезбедимо следеће услове :

- Санитарну воду 3 л/с,
- Прикључак на фекалну канализацију ускладу са Правилником о квалитету упуштене отпадне воде у канализациони систем за предметни пословни објекат.

Атмосферске отпадне воде упустити у отворене упојне канале за атмосферску воду.

Приликом изградње објеката и подземних инсталација обавезно се удаљити на Законом прописано растојање од наших водоводних и канализационих инсталација и објеката. За потребна микро усаглашавања обратити се техничкој служби предузећа. Трошак евентуалног оштећења наших инсталација и објеката сноси инвеститор.


Руководилац В и К
Драгутин Јовановић

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
Огранак Електродистрибуција Панчево

Панчево, Милоша Обреновића 6, 26000 Панчево, тел.: 013/315-020, факс: 013/335004

Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-446431-22

ЗОРАН ГОЈКОВИЋ
Ваш број:
ДЕЈАНА БРАНКА бр. 136

Панчево, 03.11.2022

26340 БЕЛА ЦРКВА

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Панчево (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев поднет у име ЗОРАН ГОЈКОВИЋ, БЕЛА ЦРКВА, ДЕЈАНА БРАНКА бр. 136, (у даљем тексту: Странка). На основу чланова 140-144. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14), члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. 71/17), Одлуке директора Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд о преносу овлашћења и утврђивању надлежности и одговорности бр. 05.0.0.0.-08.01.-23077/1-21 од 25.01.2021 доноси се

УСЛОВИ

за израду техничке документације за објекат САМОУСЛУЖНА АУТОПЕРИОНИЦА, (1 САМОУСЛУЖНА АУТОПЕРИОНИЦА), БЕЛА ЦРКВА, БЕОГРАДСКА ББ парцела број 4320, 4318/1, К.О. БЕЛА ЦРКВА, .

Према члану 143. Закона о енергетици, енергетски субјекат за дистрибуцију електричне енергије одређује место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Огранак Електродистрибуција Панчево, у складу са важећим прописима.

На основу увида у ситуациони план/ситуационо решење 96/22-UP од 03.09.2022, обавештавамо Вас следеће :

1. Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак

Намена објекта: САМОУСЛУЖНА ПЕРИОНИЦА

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Максимална снага: 17,25 kW

Називна струја главних осигурача: 25А А

Опис простора и положаја мерног места: Типски орман мерног места тип ПОММ-1 са доводним каблом ће се поставити на најближем дистрибутивном стубу.

Остали услови за извођење прикључка: Странка је дужна да свој главни инсталациони кабал доведе до будућег мерног места где ће бити прикључен.

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: Као заштиту од превисоког напона додира применити заштиту аутоматским искључењем напајања уз услов изједначавања потенцијала. У мрежи 0,4kV изведена је заштита од опасних напона додира системом напајања ТТ (заштитно уземљење), а инсталација потрошаче мора извести тако да постоји могућност лаког преласка на систем напајања ТН (заштита нуловањем).

Инсталација индивидуалних потрошача мора да поседује заштитну струјну склопку која искључује струје земљоспоја од 0,5А најкасније за 0,1 сек. и има нараву за испитивање.

Услови постављања инсталације у објекту иза прикључка:

Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

Од ормана мерног места (ОММ) до разводне табле (РТ) у објекту обезбедити четворожилни вод максималног пресека 16 mm² одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.

Уколико странка жели да обезбеди непрекидно напајање својих уређаја у случају квара, неопходно је да као алтернативно напајање обезбеди могућност агрегатског напајања своје опреме, под условом да се, претходном обавезном уградњом одговарајуће блокаде, напон агрегата не пласира у мрежу дистрибутивног система електричне енергије Огранак Електродистрибуција Панчево.

2. Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: Постојећа нисконапонска ваздушна мрежа у улици Београдска, на изводу из ТС "Белоцркванска језера", нн извод Бензинска пумпа.

Опис прикључка до мерног места: Уградити доводни кабал РР00-А 4*16 mm² на прикључном стубу до ормана мерног места (одводне каблове од ормана обезбеђује потрошач).

Опис мерног места: Типски орман мерног места тип ПОММ-1 за један мерни уређај смештен на најближем дистрибутивном стуб НН мреже.

Мерни уређај: Бројила активне енергије морају бити најмање класе 2, односно индекс класе А, 3x 230/400V, 5 (10) -> 40А.

Заштитни уређаји: Једнополни аутоматски прекидачи (аутоматски осигурачи), карактеристике прекидања С, прекидне моћи 6кА.

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 6 кА.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5 s,
- на изводима 20/10 kV у ТС 110/20/10 kV/kV се примењује аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом покушају се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 сек. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 min (споро АПУ). Уколико је и надаље присутан квар, заштита извршава трајно искључење 20/10 kV извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

Услови испоруке и квалитет електричне енергије на месту прикључења су у складу са Законом о енергетици, Уредбом о условима испоруке и снабдевања електричном енергијом, Правилима о раду дистрибутивног система и другим техничким прописима.

4. Ови Услови имају важност 12 месеци и могу се користити искључиво у сврху:

- израде урбанистичког пројекта за изградњу објекта

5. Наведени Услови нису довољни за израду техничке документације. У даљем поступку је потребно поднети захтев за издавање Улова за пројектовање и прикључење, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14 и 83/18) на основу којих се може приступити изради техничке документације. У условима за пројектовање и прикључење ће бити дефинисани остали услови, рок и трошкови прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије.
6. Није дозвољена изградња прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, која је у супротности са Законом о енергетици, Правилима о раду дистрибутивног система и овим Условима.

Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између Дистрибутера и Странке. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво Дистрибутера, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво Странке. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

Мерно место је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

Прикључак је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са дистрибутивним системом електричне енергије, од места разграничења одговорности за предату енергију до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће, укључујући и мерни уређај.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
3. Служби за енергетику



Директор огранка

Славиша Перенчевић,
дипл.инж.орг.наука

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/420069/2-2022

ДАТУМ: 27.10.2022.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

Служба за планирање и изградњу мреже „Београд“

Одељење за планирање и изградњу мреже Панчево

Панчево, Светог Саве 11

ЗОРАН ГОЈКОВИЋ

Ул. Дејана Бранка бр. 138
26340 Бела Црква

ПРЕДМЕТ: Услови за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу самоуслугне перионице аутомобила спратности П+0 у Белој Цркви, у ул. Београдска бб, на КП бр. 4320 и 4318/1 КО Бела Црква

Веза број: 420069/1 од 14.10.2022

Поштовани,

У вези са Захтевом за услове за израду Урбанистичког пројекта за изградњу самоуслугне перионице аутомобила спратности П+0 у Белој Цркви, у ул. Београдска бб, на КП бр. 4320 и 4318/1 КО Бела Црква, достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д..

Постојеће стање тк објеката

На предметним парцелама: 4320 и 4318/1 КО Бела Црква постоје изграђени објекти ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ а.д., подземни оптички кабл (пролази кроз парцеле на шездесетак метара од регулационе линије).

Сагледавањем достављене ситуације у електронској форми и увидом у техничку документацију изведеног стања постојећих тк објеката, утврђено је да планираним радовима неће доћи до угрожавања истих.

За изградњу приступне саобраћајнице неопходно је обратити се захтевом за израду ТУ обзиром да на парцели 10496 КО Бела Црква постоје тк објекти који би били угрожени.

❖ Општи услови

Планиране трасе будућих комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих тк објеката. Постављањем планираних комуналних инсталација и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих тк објеката приказаних на ситуацији.

У складу са важећим правилником који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих и планираних тк објеката, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).

Урбанистички пројекат предметног објекта, урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Законом о заштити од пожара, ЗЈПТТ, СРПС, упутствима, прописима и препорукама за ову врсту делатности.

Приликом израде Урбанистичког пројекта предметног објекта, сарађивати са Предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д..

Важност горњих услова је годину дана од дана издавања. После тог рока инвеститор је у обавези да тражи обнову важности истих.

Напомена: за потребе издавања Локацијских услова потребно је да се обратите надлежном органу.

Контакт особа: Душица Бокић, тел. 013/331-155, 064/6511-625.

С поштовањем,

Овлашћено лице

Дејан Грујић, спец. инж. ел.

Dejan	Digitally signed
Grujić	by Dejan Grujić
20002813	200028130
0	Date:
	2022.10.27
	13:11:21 +02'00'