

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕЛА ЦРКВА
Број: 011-24/2015-01**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА БРОЈ 27
У БЕЛОЈ ЦРКВИ**

**ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ БЕЛА ЦРКВА**

Ненад Живановић, с. р.



ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА БРОЈ 27
У БЕЛОЈ ЦРКВИ**

август 2015. године



ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ

Наручилац и
носилац израде плана:

Општина Бела Црква
Бела Црква, Улица Милетићева 2

Председник општине Станко Петровић
Председник Скупштине општине Ненад Живановић

Обрађивач:

Институт за архитектуру и урбанизам Србије,
Булевар краља Александра 73/II,
11000 Београд

Директор др Саша Милијић, дипл.простор.план.

Одговорни урбаниста:

мр Божидар Манић, дипл.инж.арх.

Синтеза:

мр Божидар Манић, дипл.инж.арх
др Ана Никовић, дипл.инж.арх.
др Игор Марић, дипл.инж.арх.

Инжењерскогеолошки
услови:

Милан Иветић, дипл.инж.геол.

Саобраћајна
инфраструктура:

Светозар Теофиловић, дипл.грађ.инж.
Јулија Лазић, дипл.грађ.инж.

Електроенергетика и
телекомуникације:

Слободан Миљанић, дипл.ел.инж.

Водовод и
канализација:

Бранислав Котрањац, дипл.арх.техн.

Термотехника:

Милорад Богдановић, дипл.маш.инж.

Зелене површине:

др Тијана Црнчевић, дипл.инж.пејз.арх.

Заштита животне
средине:

др Бошко Јосимовић, дипл.простор.план.

Сарадник:

Катарина Мајхеншек, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I	ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ	1
I.1.	ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА	1
I.2.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	1
I.2.1.	Правни основ	1
I.2.2.	Плански основ	1
I.3.	ОБУХВАТ ПЛАНА	2
I.3.1.	Граница плана детаљне регулације и граница грађевинског подручја	2
I.3.2.	Постојећа намена простора и стање изграђености	2
I.4.	ИЗВОД ИЗ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА	3
II	ПЛАНСКИ ДЕО – ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	5
II.1.	КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ	5
II.1.1.	Планирана намена простора	5
II.1.2.	Урбанистички показатељи	7
II.2.	УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	8
II.2.1.	Саобраћајне површине и објекти	8
II.2.2.	Зелене површине	9
II.3.	УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ	11
II.3.1.	Водоводна мрежа	12
II.3.2.	Канализациона мрежа	13
II.3.3.	Електроенергетска мрежа	14
II.3.4.	Телекомуникациона мрежа	15
II.3.5.	Гасоводна мрежа	15
II.3.6.	Смештај водова у профилу улица	17
II.3.7.	Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта	18
II.4.	ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	18
II.5.	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ НАСЛЕЂА	19
II.6.	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДЕ И ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	20
II.7.	ОСТАЛИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ	21
II.7.1.	Цивилна заштита	21
II.7.2.	Заштита од елементарних непогода	21
II.7.3.	Заштита од пожара	22
II.8.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	23
II.9.	УСЛОВИ ЗА ПРИКУПЉАЊЕ И ОДНОШЕЊЕ ОТПАДА	24
II.10.	ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ	24
II.11.	ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ	24
III	ПЛАНСКИ ДЕО – ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	25
III.1.	ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА	25
III.2.	ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	26
III.3.	ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	27
III.3.1.	Међусобна удаљеност објекта	27
III.3.2.	Заштита суседних објекта	27
III.4.	ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	28
III.5.	ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	28
III.6.	СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	28
III.7.	УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	29
III.8.	УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА	29
III.9.	АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА	29
III.10.	ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	30
III.11.	ПРАВИЛА ЗА ОГРАЂИВАЊЕ	30
III.12.	ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА	31
IV	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	31
IV.1.	ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА	31

ГРАФИЧКИ ДЕО

карта 1 – Постојеће стање	1:1000
карта 2 – План намене	1:1000
карта 3.1 – План регулације и нивелације и саобраћајно решење са предлогом парцелације	1:1000
карта 3.2 – План регулације и нивелације и саобраћајно решење (II фаза)	1:1000
карта 4 – Водоводна и канализациона мрежа	1:1000
карта 5 – Електроенергетска и телекомуникациона мрежа	1:1000
карта 6 – Гасоводна мрежа	1:1000
карта 7 – Синхрон план инфраструктуре	1:1000

ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

Одлука о изради плана	
Извод из Генералног плана Беле Цркве	
Услови надлежних органа, организација и јавних предузећа	
Подлоге	
Катастарско-топографски план	1:1000
Катастарско-топографски план са границом Плана детаљне регулације	1:1000
Ортофото са границом Плана детаљне регулације	1:1000
Катастар подземних инсталација	1:2880 1:1000
Концепт плана	
Извештај о стручној контроли концепта плана	
Извештај о стручној контроли нацрта плана	
Извештај о обављеном јавном увиду	
Мишљења надлежних органа и институција	
Остала документација	
Закључак Комисије за планове са 76. седнице, бр. 350-20/2011-05 од 30.06.2011.	
Закључак Комисије за планове бр. 350-22/2012-05 од 23.11.2012.	
Записник Комисије за планове са 91. седнице, бр. 350-8/2013-05 од 02.08.2013.	
Записник Комисије за планове са 99. седнице, бр. 350-3/2015-05 од 12.05.2015.	

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1 FI 12/15

Посл. бр.

Privredni

Beogradu

суд у

судија

Ivanka Kozić Knežević

као судија појединац у судско-регистарској правној ствари предлагача Institut za arhitekturu i

urbanizam Srbije, Beograd, ul. Bulevar kralja Aleksandra br. 73/II

ради уписа promene lica ovlašćenih za zastupanje

21.01.2015.g

дана донео је

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев предлагача за упис у судски регистар и одређује се упис у судски регистар, у регистарски уложак

5-71-00

бр. података садржаних у прилозима уз пријаву бр. 4

који су саставни део овог решења.



Судија

Ivanka Kozić Knežević

Поука о правном леку: Против овог решења може се изјавити жалба, преко овог суда, Privrednom apelacionom

суду у Beogradu у року од 8 дана од дана достављања преписа решења.

4. Препис решења

Фирма и седиште subjekta upisa	ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ са ПО, Београд, Булевар рево- луције 73/II			Прилог уз решење број	1
Број регистарског улошка регистарског суда и његово седиште		5-71-90, Београд			
Датум уписа	Ознака и број решења	Број уписа	Назив суда		
19.9.2002.	IV.FI.8160/02	4	TS.BEOGRAD		
1.	Фирма и седиште субјекта уписа и његов матични број				
Институт за архитектуру и урбанизам Србије, Београд, Булевар краља Александра 73/II матични број: 07032684 жиро рачун број: 40803-603-3-3004431					
2.	Овлашћење субјекта уписа у правном промету				
Институт је правно лице и има право да у правном промету закључује уговоре и врши друге правне послове и радње у оквиру своје правне способности.					
3.	Врста и обим одговорности за обавезе субјекта уписа у правном промету и врста и обим одговорности за обавезе других субјеката				
Институт одговара за своје обавезе у правном промету целокупном својом имовином.					
4.	Одговорност оснивача за обавезе субјекта уписа				
Оснивачи одговарају за обавезе Института у случајевима и под условима прописаним Законом.					
Следи наставак број:					



Судија
 Ivanka Kozic Knezevic, s.r
 За ТАСНОСТ ОТПРАВКА ОВЕРАВА

4. Прилог уз препис решења

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 1



Број регистарског улошка регистарског суда
и његово седиште

5-71-00, Београд

Ред. број	Фирма, односно назив и седиште, ознака регистра и број регистарског уписа, матични број и број рачуна оснивача односно име и адреса, лични број и број личне карте оснивача и члана	Број и датум акта о оснивању	Датум приступања
1	2	3	4
1	ПОДПИСНА СРЕДБА	Урешбн бр. 363 од 13.5.1961. год.	
2			
3			
4			
5			

Уписани и уплаћени основни капитал; повећање, односно смањење основног капитала

4. Прилог уз препис решења

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија — прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 2

Издавач: ЈП Службени лист СРЈ, Београд
Ознака за поруџбину: Обр. бр. 161531

Ред. број	Укупан износ улога оснивача и члана	Врста и обим одговорности за обавезе субјекта уписа	Датум иступања
5	6	7	8
1			
2			
3			
4			
5			

Уписани и уплаћени основни капитал; повећање, односно смањење основног капитала



Судија,

Ivanka Kozic Knezević, S.
ZA TACNOST ODPRAVKA OVERAVA

4. Прилог уз препис решења

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија — прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 2



Издавач: ЈП Службени лист СРЈ, Београд
Ознака за поруџбину: Обр. бр. 161531

Број регистарског улошка регистарског суда
и његово седиште

3-71-00

Датум
уписа

Ознака и број решења

Број уписа

Назив суда

28.04.2011.

1 F1 251/11

9

PS Beograd

1.

Делатности, односно послови и послови спољнотрговинског промета субјекта уписа

7219 Истраживање и развој у осталим природним и техничко-технолошким наукама

7220 Истраживање и развој у друштвеним и хуманистичким наукама

7111 Архитектонска делатност

7112 Инжењерске делатности и техничко саветовање

8559 Остало образовање

8560 Помоћне образовне делатности

5811 Издавање књига

5814 Издавање часописа и периодичних издања

6201 Рачунарско програмирање

6311 Обрада података, хостинг и сл.

Institut ima pravo da obavlja usluge u spoljnotrgovinskom prometu u okviru upisane delatnosti.



Следи наставак број:


zto

4. Прилог уз препис решења

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 3



			Прилог уз решење број	4
Број регистарског улошка регистарског суда и његово седиште		5-71-00 Привредни суд у Београду		
Датум уписа	Ознака и број решења	Број уписа	Назив суда	
21.01.2015.	1 FI 12/2015	16	Privredni sud u Beogradu	
1.	Имена лица овлашћених за заступање субјекта уписа и границе њихових овлашћења			
<p>Брише се:</p> <p>др ИГОР МАРИЋ, директор, неограничено ЈМБГ: 170990710031</p> <p>др САША МИЛИЈИЋ, помоћник директора, неограничено ЈМБГ: 3007969710086</p> <p>Уписује се:</p> <p>др САША МИЛИЈИЋ, Директор, неограничено, ЈМБГ: 3007969710086.</p> <p>др ИГОР МАРИЋ, Помоћник директора, без ограничења овлашћења, ЈМБГ: 1709950710031.</p>				
2.	Имена лица овлашћених за заступање субјекта уписа у обављању послова спољнотрговинског промета и границе њихових овлашћења			
<div style="text-align: right;">  <p>Судија, _____</p> <p>_____</p> </div>				
Следи наставак број:			4. Прилог уз препис решења	

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 4



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Божидар Ј. Манић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0305976710105

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1101 08



У Београду,
27. новембра 2008. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Број: 12-02/148271
Београд, 05.11.2014. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 88/05 и 16/09), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Божидар Ј. Манић, дипл.инж.арх.
лиценца број

200 1101 08

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 06.11.2015.
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Председник Инжењерске коморе Србије

Мр Милован Главоњић дипл.инж.ел.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

Скупштина општине Бела Црква, на седници одржаној 18.08.2015. године, на основу чл. 35. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14) и чл. 14. и 35. Статута општине Бела Црква („Сл.лист општине Бела Црква“ бр. 8/08, 1/09, 3/10 и 4/14), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА БРОЈ 27 У БЕЛОЈ ЦРКВИ

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

I.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Изради Плана се приступа на основу Одлуке Скупштине општине Бела Црква о изради Плана детаљне регулације блока број 27 („Сл.лист општине Бела Црква“ бр. 5/10 и 6/10).

Повод за израду Плана детаљне регулације је иницијатива да се уреди и изгради блок 27 у Белој Цркви, у складу са одредбама за спровођење и реализацију Генералног плана Беле Цркве (у даљем тексту ГПБЦ), којима је предвиђена обавезна израда Плана детаљне регулације за овај блок.

Планом се утврђују правила уређења и грађења блока 27 у Белој Цркви, у циљу привођења намени предвиђеној ГПБЦ: породично становање – тип вила.

Циљеви израде Плана:

- активирати простор који се налази у зони Белоцркванских језера, на улазу у Белу Цркву, и искористити његове потенцијале, а посебно туристичке;
- утврдити правила уређења и грађења за градски блок, у циљу привођења намени предвиђеној ГПБЦ уз поштовање стечених урбанистичких обавеза;
- одредити површине јавне намене које су неопходне за функционисање градског блока и створити планске услове за њихову изградњу и уређење, као и изградњу објеката комуналне инфраструктуре;
- створити планске услове за формирање грађевинских парцела и изградњу објеката примерених атрактивној локацији;
- створити услове за будућу реализацију саобраћајне везе између државног пута првог (IБ) реда бр. 18 и државног пута другог (IIА) реда бр. 134 предвиђене ГПБЦ.

I.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

I.2.1. Правни основ

Правни основ за израду и доношење овог Плана су:

- Закон о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14);
- самостални члан 130. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ бр. 132/14);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл.гласник РС“ бр. 31/10, 69/10 и 16/11), и
- Одлука о изради Плана детаљне регулације блока број 27 („Сл.лист општине Бела Црква“ бр. 5/10 и 6/10).

I.2.2. Плански основ

Плански основ за израду и доношење овог плана је:

- Генерални план Беле Цркве (ГПБЦ) („Сл.лист општине Бела Црква“ бр. 2/04).

I.3. ОБУХВАТ ПЛАНА

I.3.1. Граница плана детаљне регулације и граница грађевинског подручја

Граница плана детаљне регулације блока број 27 дефинисана је ГПБЦ, на графичком прилогу бр. 2.1 „План површина за јавне потребе са поделом грађевинског рејона на блокове“ Р – 1:10000. Граница обухвата Плана детаљне регулације блока бр. 27 према северу и западу дефинисана је тачкама 59, 60 и 61 из описа грађевинског подручја датог у текстуалном делу и на графичком прилогу ГПБЦ бр. 1 „Катастарско-топографска карта са границом грађевинског рејона и границе грађевинског земљишта изван грађевинског рејона“ Р – 1:5000. Југозападна граница плана прати међу катастарских парцела 10495 и 4340/2, односно 10495 и 4340/3. Северозападна граница плана је паралелна са северозападном границом катастарских парцела 4340/3, 4306, 4305, 4304, 4332, 4303, 4302, 4300, 4299, 4297, 4296, 4295/1, 4295/2, 4294, 4293, 4301, 4298/1, 4298/2, 4292, 4291, 4290, 4289, 4288, 4287, 4286, 4285, 4284, 4283, 4282 и 4281, на одстојању од 25 m. Североисточна граница плана прати међу катастарских парцела 4280 и 4281. Југоистична граница плана паралелна је са делом државног пута IIA реда бр. 134 у насељу (Београдска улица), на растојању од 1 m од крајње линије попречног профила пута, на спољну страну.

Укупна површина обухвата плана приказана учртаном границом плана у графичким прилозима у размери 1:1000 износи 15,53 ha.

На основу катастарско-топографског плана блока 27 у Белој Цркви, размере 1:1000 може се констатовати да се у границама овог плана детаљне регулације налазе следеће катастарске парцеле: 4281, 4282, 4283, 4284, 4285, 4286, 4287, 4288, 4289, 4290, 4291, 4292, 4293, 4294, 4295/1, 4295/2, 4296, 4297, 4298/1, 4298/2, 4299, 4300, 4301, 4302, 4303, 4304, 4305, 4306, 4307, 4309, 4312/1, 4312/2, 4313, 4316, 4318, 4320, 4321, 4324, 4325, 4328, 4329, 4330, 4332, 4333, 4337, 4338, 4339, 4340/1, 4340/2, 4340/3, 4340/4 и део катастарске парцеле 10496, све КО Бела Црква. На основу катастарског плана, лист 19, може се констатовати да се у границама овог плана детаљне регулације налазе и делови катастарских парцела: 4350, 4354, 4355, 4357/1, 4357/2, 4357/3, 4359, 4361, 4362, 4363, 4364, 4365, 4368, 4371, 4372, 4373, 4374, 4375, 4421 и 10494.

У случају неслагања текстуалног дела са графичким прилогом у документационој основи – „Катастарско-топографски план са границом Плана детаљне регулације“ Р – 1:1000, важе подаци са графичког прилога.

Граница грађевинског подручја се поклапа са границом плана на североистоку, југоистоку и југозападу. На северозападу, граница грађевинског подручја поклапа се са северозападном границом катастарских парцела 4340/3, 4306, 4305, 4304, 4332, 4303, 4302, 4300, 4299, 4297, 4296, 4295/1, 4295/2, 4294, 4293, 4301, 4298/1, 4298/2, 4292, 4291, 4290, 4289, 4288, 4287, 4286, 4285, 4284, 4283, 4282 и 4281. Граница грађевинског подручја приказана је на графичком прилогу – карта 2 „План намене“ Р – 1:1000.

I.3.2. Постојећа намена простора и стање изграђености

Блок 27 који је предмет овог плана детаљне регулације налази се у југозападном делу града и ограничен је са југоистока Београдском улицом која у систему улица актуелног ГПБЦ представља сабирну саобраћајницу (тренутно функционише као део постојећег државног пута другог (IIA) реда бр. 134 у насељу), са североистока границом блока 26 а са северозапада и југозапада постојећим атарским путевима.

У блоку су заступљене следеће намене: пољопривреда, мала привреда (модна конфекција), и бензинска пумпа са пратећим садржајима. На пољопривредном земљишту су изграђена три мања објекта. Сви постојећи објекти који су легално изграђени, односно легализовани, поштују се као стечена обавеза. У границама плана детаљне регулације налазе се и саобраћајне површине – Београдска улица (део државног пута IIA реда бр. 134 у насељу) и делови атарских путева, као и узак појас зелене површине уз Београдску улицу, према Главном језеру.

Бензинска пумпа са пратећим садржајима се тренутно простире на неколико катастарских парцела 4309, 4312/1, 4312/2, 4313, 4316, 4318 те је потребно формирати јединствену припадајућу парцелу.

Табела 1. Постојећа претежна намена простора – биланси површина.

Намена	ha a m ²	%
Површине јавне намене	73 86	4,76
Саобраћајне површине	67 19	4,33
Зелене површине	6 67	0,43
Површине осталих намена	14 78 68	95,24
Пољопривреда	14 37 58	92,59
Бензинска пумпа и пратећи садржаји	24 36	1,57
Мала привреда	16 74	1,08
Укупно	15 52 54	100,00

Постојеће стање приказано је на графичком прилогу – карта 1 „Постојеће стање“ Р – 1:1000.

I.4. ИЗВОД ИЗ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Повод за израду Плана детаљне регулације је иницијатива да се уреди и изгради блок 27 у Белој Цркви, у складу са одредбама за спровођење и реализацију Генералног плана Беле Цркве, којима је предвиђена обавезна израда Плана детаљне регулације за овај блок.

Предметним планом утврђује се концепција уређивања и изградње блока 27 у Белој Цркви, у циљу привођења намени предвиђеној Генералним планом Беле Цркве – породично становање – тип вила.

СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

Постојећи објекти, изграђени са дозволом или легализовани представљају стечену урбанистичку обавезу за израду овог плана детаљне регулације.

КОНЦЕПЦИЈА ПЛАНА

Уређењем и наменским коришћењем простора формирала би се јединствена архитектонско-урбанистичка целина овог градског блока примерена атрактивној локацији у градском ткиву, на самом улазу у град из правца Ковина, која се непосредно наслања на главно градско језеро, раздвојена од њега регионалним путем Р-115.

Планом се предвиђа фазност у реализацији, тако што се резервише земљиште за будућу изградњу везе државних путева која је предвиђена ГП Беле Цркве. Ову везу државних путева могуће је и потребно планирати посебним планским документом, који би обухватио читаву њену трасу. У границама обухвата овог плана детаљне регулације, оставља се коридор довољне ширине, и предвиђа прва фаза коју је могуће без већих промена интегрисати у коначно саобраћајно решење.

ПЛАНИРАНА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Породично становање – тип вила подразумева становање у породичним стамбеним објектима резиденцијалног типа, приземним или спратним до П+1+Пк (приземље + спрат + поткровље). Због атрактивне локације овог вида становања (близина језера) у склопу основне стамбене намене, предвиђа се могућност вршења туристичке делатности, у смислу смештаја туриста, као и пратећих услуга у туризму.

Генералним планом Беле Цркве предвиђа се задржавање постојећег објекта бензинске пумпе, за који је потребно формирати јединствену парцелу.

С обзиром да се постојеће катастарске парцеле због свог облика и површине не могу рационално уредити и користити, планом се одређују површине јавне намене, даје предлог парцелације земљишта остале намене и препоручује спровођење поступка урбане комасације, у складу са чл. 109а Закона о планирању и изградњи.

УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ Саобраћајне површине и објекти

Предметну локацију са јужне стране тангира Београдска улица која је према систематизацији улица у Генералном плану Беле Цркве планирана као сабирна саобраћајница (тренутно функционише као део постојећег државног пута другог реда Р-115). На западној и северној граници локације постоје атарски путеви.

Генерални планом Беле Цркве, на западној граници локације предвиђена је веза између државног пута првог реда М-7/1 и државног пута другог реда Р-115. С обзиром да је ову саобраћајницу потребно планирати интегрално, у целини, посебним планским документом, овим планом детаљне регулације резервише се земљиште потребно за њену будућу изградњу. У складу са прелиминарним условима ЈП „Путеви Србије“, на раскрсници постојећег државног пута другог реда Р-115 и планиране везе државних путева, планира се кружни ток, који ће бити реализован у другој фази.

ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА

Реализација планских решења у оквиру блока 27 ће се одвијати фазно:

1. фаза – уређење простора целог блока, и резервисање земљишта за изградњу везе државних путева и кружне раскрснице; и
2. фаза – изградња везе државних путева и кружне раскрснице.

Друга фаза је условљена усвајањем израдом посебног планског документа и одговарајуће пројектне документације.

II ПЛАНСКИ ДЕО – ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

II.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ

Планом детаљне регулације стварају се услови да се пољопривредно земљиште, које по ГПБЦ припада грађевинском подручју (рејону), претвори у грађевинско земљиште и да се активира атрактивна локација на уласку у град, преко пута Главног језера. Уређењем овог простора и изградњом објекта формирала би се јединствена архитектонско-урбанистичка целина блока 27, примерена атрактивној локацији у градском ткиву на самом улазу у град из правца Ковина, која се непосредно наслања на главно градско језеро, раздвојена од њега Београдском улицом.

Планирана је мрежа градских улица, које ће са центром Беле Цркве и окружењем бити повезана преко Београдске улице (део државног пута другог (IIA) реда бр. 134 у насељу). Важећим ГПБЦ предвиђена је изградња везе државног пута другог (IIA) реда бр. 134 и првог (IB) реда бр. 18. Ову саобраћајницу је потребно планирати посебним планским документом, који би обухватио читаву њену трасу. С обзиром да тренутно не постоје услови за њену изградњу, овим планом детаљне регулације се предвиђа фазна реализација. У првој фази резервише се земљиште и планира изградња градске саобраћајнице у оквиру и за потребе блока 27. Ова улица у другој фази постаће део планиране везе саобраћајнице, с тим да ће бити потребна изградња кружног тока на њеном укрштању са Београдском улицом.

Планом се предвиђа и изградња мрежа и објекта 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. У зони Б се планира задржавање постојеће намене – бензинска пумпа и пратећи садржаји. Зона В је планирана за изградњу и уређење јавног градског простора – сквера са зеленим површинама и дечјим игралиштима, а зона Г за јавну зелену површину са заштитном улогом. Зона Д се налази ван грађевинског подручја и њена намена је пољопривреда. Ова зона је део шире целине која се простире ван граница овог плана детаљне регулације.

Табела 2. Подела на карактеристичне зоне.

Ознака зоне	Намена	ha a m ²	%
А	Породично становање – тип вила	9 56 96	61,64
Б	Бензинска пумпа и пратећи садржаји	26 12	1,68
В	Сквер	59 42	3,83
Г	Јавне зелене површине	22 55	1,45
Д	Пољопривреда	1 03 08	6,64
	Саобраћајне површине	3 84 41	24,76
	Укупно	15 52 54	100,00

II.1.1. Планирана намена простора

II.1.1.1 Површине јавне намене

У површине јавне намене спадају:

- саобраћајне површине, и то:
 - колске улице: постојећа Београдска улица, која чини део државног пута другог (IIA) реда бр. 134 у насељу; и планиране улице С 1, С 2 и С 3;
 - интегрисане колско-пешачке улице: С 4, С 5, С 6 и С 7; и
 - сервисне улице С 8 и С 9;

- партерно и пејзажно-архитектонски уређење јавне површине, и то:
 - сквер, јавни градски простор са зеленим површинама и дечјим игралиштима (зона В); и
 - јавна зелена површина, са заштитном улогом (зона Г); и
- парцеле са објектима комуналне инфраструктуре (трафо-станице – ТС1 и ТС2).

На графичким прилозима – карте 2 и 3.1 у размери 1:1000, приказане су површине планиране за јавне намене. На графичком прилогу – карта 3.1 „План регулације и нивелације и саобраћајно решење са предлогом парцелације“ Р – 1:1000 аналитички су дефинисане парцеле јавне намене. Границе парцела одређене су растојањем од осовина саобраћајница и појединачним детаљним тачкама у делу где регулациона линија није паралелна осовини саобраћајница.

Табела 3. Попис катастарских парцела за површине јавне намене.

Намена	Број кат. парц.	Ознака грађ. парц.	Површина (m ²)
Улица (део државног пута IIA реда)	10496	ДП	6279,47
Улица (колска)	делови 4306, 4340/2, 4340/3	С 1	5647,58
Улица (колска)	делови 4306, 4305, 4304, 4332, 4303, 4302, 4300, 4299, 4297, 4296, 4295/1, 4295/2, 4294, 4293, 4301, 4298/1, 4298/2, 4292, 4291, 4290, 4289, 4288, 4287, 4286, 4285, 4284, 4283, 4282 и 4281	С 2	5284,41
Улица (колска)	делови 4284, 4285 и 4286	С 3	5105,37
Улица (интегрисана колско-пешачка)	делови 4286, 4287, 4288, 4289, 4290, 4291, 4292, 4294, 4307, 4309, 4312/1, 4312/2, 4313, 4316, 4318, 4320, 4321, 4324, 4325, 4328, 4329, 4330, 4333, 4337, 4338, 4339, 4340/4, 4340/1 и 4340/2	С 4	3670,71
Улица (интегрисана колско-пешачка)	делови 4340/3, 4306, 4305, 4304, 4332, 4303, 4302, 4300, 4299, 4297, 4296, 4295/2, 4295/1, 4294, 4293, 4301, 4298/1, 4298/2, 4292, 4291, 4290, 4289, 4288, 4287 и 4286	С 5	3515,04
Улица (интегрисана колско-пешачка)	делови 4299 и 4300	С 6а	861,37
Улица (интегрисана колско-пешачка)	делови 4299, 4300, 4320 и 4321	С 6б	858,37
Улица (интегрисана колско-пешачка)	делови 4294 и 4309	С 7	858,37
Улица (сервисна)	делови 4318, 4320, 4321, 4324, 4325, 4328, 4329, 4330, 4333, 4337, 4338, 4339, 4340/4, 4340/1 и 4340/2	С 8	3882,04
Улица (сервисна)	делови 4286, 4287, 4288, 4289, 4290, 4291, 4292, 4294, 4307, 4309 и 4312/1	С 9	2407,01
Сквер	делови 4309, 4312/1, 4312/2, 4313, 4316, 4318, 4320, 4299, 4297, 4296, 4295/2, 4295/1 и 4294	СК	5941,63
Зелена површина	делови 4312/1, 4312/2, 4313, 4316 и 4318	ЗП	2255,00
Трафо-станица	делови 4338 и 4339	ТС 1	35,75
Трафо-станица	делови 4292 и 4307	ТС 2	35,75
Укупно			46637,87

У случају неслагања пописа катастарских парцела са графичким прилогом – карта 3.1 „План регулације и нивелације и саобраћајно решење са предлогом парцелације“ Р – 1:1000, меродаван је графички прилог.

II.1.1.2 Површине осталих намена

Површине осталих намена одвојене су од површина јавне намене регулационим линијама и у њих спадају:

- породично становање – тип вила;
- бензинска пумпа и пратећи садржаји;
- мала привреда; и
- пољопривредно земљиште, ван грађевинског подручја.

На графичком прилогу – карта 2 „План намене“ Р – 1:1000, приказане су површине планиране за остале намене. На графичком прилогу – карта 3.1 „План регулације и нивелације и саобраћајно решење са предлогом парцелације“ Р – 1:1000 дат је предлог парцелације површина остале намене, који није обавезујући. У случају да се за спровођење предлаже другачије решење, обавезна је израда урбанистичког пројекта, за цео блок.

II.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.

Табела 4. Компатибилност намена.

планирана намена	компатибилна намена	пољопривредно земљиште	мала привреда	бензинска пумпа и пратећи садржаји	породично становање – тип вила	јавне зелене површине	скверови	интегрисане колско-пешачке улице	колске улице	спорт и рекреација	централни комерцијални садржаји	јавне службе
колске улице		X	X	X	X	X	X	O		X	X	X
интегрисане колско-пешачке улице		X	X	X	X	X	X		X	X	X	X
сквер		X	X	X	X	O		X	X	X	X	X
зелене површине		X	X	X	X		O	X	X	X	X	X
породично становање – тип вила		X	X	X		O	X	X	X	-	O	O
бензинска пумпа и пратећи садржаји		X	X		O	O	O	X	X	-	O	O
мала привреда		X		X	O	O	O	X	X	-	O	O
пољопривредно земљиште			X	X	X	O	X	X	X	X	X	X

O – компатибилно, планирана намена може да се промени у компатибилну намену

X – није компатибилно, планирана намена не може да се промени у некомпатибилну намену

- – 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

II.1.2. Урбанистички показатељи

Табела 5. Планирана детаљна намена простора – биланси површина и урбанистички показатељи.

Намена	ha a m ²	%	Из	Спратност	Ии	БРГП max.
Површине јавне намене	4 66 38	30,04				
Колске улице	2 23 17	14,37	-	-	-	-
Интегрисане колско-пешачке улице	97 64	6,29	-	-	-	-
Сервисне улице	62 89	4,05				
Сквер	59 42	3,83	5%	П	0,05	297 m ²

Намена	ha a m ²	%	Из	Спратност	Ии	БРГП max.
Зелена површина	22 55	1,45	-	-	-	-
Објекти комуналне инфраструктуре	71	0,05				
<i>Површине осталих намена</i>	<i>10 86 16</i>	<i>69,96</i>				
Породично становање – тип вила	9 43 22	60,75	40%	П+1+Пк	1,0	92 321 m ²
Бензинска пумпа и пратећи садржаји	26 12	1,68	40%	П+1	1,0	2 612 m ²
Мала привреда	13 74	0,89	40%	П+1+Пк	1,0	1 374 m ²
Пољопривредно земљиште	1 03 08	6,64	-	-	-	-
Укупно	15 52 54	100,00		-		96 604 m ²

II.2. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

II.2.1. Саобраћајне површине и објекти

Предметну локацију са југоисточне стране тангира Београдска улица која је према систематизацији улица у ГПБЦ планирана као сабирна саобраћајница, а чини део државног пута другог (IIA) реда бр.134 (раније Р-115) Ковин-Врачев Гај-Бела Црква, у насељу. Овим планом се формира грађевинска парцела дела државног пута у насељу, на графичким прилозима означена са ДП. Потребно је извршити реконструкцију пута и његово проширење на 6,5 m (са издигнутим ивичњацима), са даљином прегледности од најмање 120 m, коловозном конструкцијом за тежак саобраћај (осовинско оптерећење најмање 11,5 t по осовини) и осталим елементима у складу са условима ЈП „Путеви Србије“ бр. 953-2612/13-1 од 08.03.2013. године. Планирана ширина регулације Београдске улице је 13,3 m. Попречни профил је прилагођен карактеристикама и потребама насеља и састоји се из коловоза за двосмерно кретање возила, ширине 6,5 m и зеленог појаса ширине 1,5 m, бицикличке стазе ширине 2,1 m и тротоара ширине 2,2 m, све са леве стране у правцу раста стационаже. Са десне стране, у правцу раста стационаже, планира се зелени појас ширине 1 m, који је повезан са постојећим зеленилом према Главном језеру. Југоисточно од границе парцеле ДП је подручје ван граница овог плана детаљне регулације и у њему се не планирају интервенције.

На југозападној и северозападној граници блока постоје атарски путеви. Планом детаљне регулације се предвиђа просецање нових приступних улица у оквиру блока 27, означених са С 1, С 2, С 3, С 4, С 5, С 6 и С 7, као и сервисне улице С 8 и С 9.

Саобраћајница С 1 планирана је на југозападној граници блока 27. Важећим ГПБЦ предвиђена је изградња везе државних путева другог (IIA) реда бр. 134 и првог (IB) реда бр. 18. Ову саобраћајницу је потребно планирати посебним планским документом, који би обухватио читаву њену трасу. С обзиром да тренутно не постоје услови за њену изградњу, овим планом детаљне регулације се предвиђа фазна реализација. У првој фази резервише се земљиште и планира изградња градске улице С 1 у оквиру и за потребе блока 27. Регулациона ширина ове улице је око 17 m, што омогућује реконструкцију и проширење коловоза у случају потребе у другој фази реализације. Ширина саобраћајног профила је 14,3 m, а зелени појас према југозападној граници плана је променљиве ширине, од 2,7-2,8 m. Ова улица је планирана као двосмерна, са обостраним тротоарима, подужним паркирањем са једне стране и бицикличком стазом са друге. Коловозну конструкцију треба димензионисати за средње тежак саобраћај (осовинско оптерећење најмање 11,5 t по осовини) Позиција ове улице је таква да не угрожава постојећи атарски пут и омогућује његово даље коришћење у функцији парцела југозападно од границе плана детаљне регулације. Улица С 1 у другој фази постаће део планиране везне саобраћајнице, с тим да ће бити потребна изградња кружног тока на њеном укрштању са Београдском улицом, а у складу са условима ЈП „Путеви Србије“.

За све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас државног пута, потребно је затражити услове и сагласност од стране ЈП „Путеви Србије“ за израду пројектне документације за изградњу и постављање истих, у складу са чланом 14. Закона о јавним путевима и чланом 133. став 14. Закона о планирању и изградњи.

Са северозападне стране блока планира се формирање ободне приступне улице С 2 у складу са планом нових уличних јавних површина из ГПБЦ, приказаном на графичком прилогу ГПБЦ – лист бр.2.1 „План површина за јавне потребе са поделом грађевинског рејона на блокове“ Р – 1:10000). Регулациона ширина ове улице је око 13,2 м. Ширина саобраћајног профила је 11,5 м, а зелени појас према северозападној граници плана је променљиве ширине, од 1,7-1,8 м. Улица је планирана као двосмерна, са обостраним тротоарима и подужним паркирањем са једне стране. Позиција ове улице је таква да не угрожава постојећи атарски пут и омогућује његово даље коришћење у функцији парцела северозападно од границе грађевинског подручја.

Улица С 3 се планира као репрезентативна приступна саобраћајница, у складу са карактером локације (резиденцијално становање типа вила, са туристичким садржајима). Ширина регулације ове улице је 17 м. Попречни профил је симетричан, са зеленим острвом у средини и коловозом за једносмеран саобраћај, подужним паркирањем и тротоаром са сваке стране.

Улице С 4, С 5, С 6 и С 7 се планирају као приступне стамбене улице са интегрисаним колским и пешачким саобраћајем. Ширина регулације ових улица је 10 м, што омогућује смештање коловоза за двосмерно кретање ширине 5 м (у складу са ГПБЦ), траке за подужно паркирање ширине 2 м и два тротоара ширине по 1,5 м. Нормални профил ових саобраћајница дат на графичком прилогу је илустративан и није обавезујући у даљој разради. Пројектом треба онемогућити праволинијско кретање возила дуж ових улица у циљу успоравања кретања. Партерно решење ових улица треба да буде јединствено и без денивелација површина намењених за кретање пешака и возила и паркирање.

Улице С 8 и С 9 су сервисне саобраћајнице планиране за потребе приступа парцелама из Београдске улице (дела државног пута другог (IIА) реда бр. 134 у насељу). Слободне површине у оквиру парцела ових улица треба пејзажно-архитектонски и партерно уредити.

Дуж планираних улица предвиђено је подужно паркирање са величином паркинг места 5,5 м x 2,0 м. На овај начин могуће је остварити укупно око 356 паркинг места (С 1 – 54, С 2 – 72, С 3 – 84, С 4 – 58, С 5 – 50, С 6 – 26 и С 7 – 12). При изради техничке документације за изградњу паркинга и саобраћајница, обавезно обезбедити простор без паркинг места за приступ на нове парцеле, најмање ширине 3 м.

Предложено нивелационо решење подложно је минималним променама у фази израде техничке документације, али се концепт одводњавања површинских вода не сме мењати.

Саобраћајно решење је приказано на графичком прилогу – карта 3.1 „План регулације и нивелације и саобраћајно решење са предлогом парцелације“ Р – 1:1000, где је дата ситуација са аналитичко-геодетским елементима и нормални профили улица. Предлог саобраћајног решења у II фази дат је на графичком прилогу – карта 3.2 „План регулације и нивелације и саобраћајно решење (II фаза)“ Р – 1:1000.

II.2.2. Зелене површине

У оквиру подручја предметног плана у циљу очувања и унапређења зелених површина неопходно је извршити валоризацију постојеће вегетације. Постојећу квалитетну вегетацију максимално очувати.

Уважавајући *Условe чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту и утврђене мере заштите за потребе израде Плана детаљне регулације Блока 27 у Белој Цркви* издате од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву (бр.216/2 од 15.04.2011.) забрањено је сађење високе вегетације и пошумљавање простора. Такође, забрањена је обрада земљишта дубоким орањем, риголовањем земљишта за винограде, воћњаке и слично до дубине од 0,30 м.

Врсте које се препоручују за садњу (према *Условима* издатим од стране ЈП за грађевинско земљиште, комуналну делатност и путну привреду бр.1038/2011 од 20.09.2011.):

- Лишћари: Albizia julibrissin Durazz., Cerasus serrulata (Lindl.) Sokotov., Acer palmatum „Atrpulpureum“, Acer platanoides L. „Globosum“, Rhus typhina L., Fraxinus excelsior L. „Globosa“, Cercis siliquastrum L., Carpinus betulus L. „Fastigiata“, Morus alba L. „Pendula“;

- Четинари: *Chamaecyparis lawsoniana* „Keleris gold”, *Chamaecyparis lawsoniana* „Globosa”, *Thuja orinetalis* L. „Aurea”, *Juniperus chinensis* L.;
- Шибље: *Magnolia x soulangeana*, *Cotinus coggygria* Seop., *Buddleia variabilis* Hemst., *Forsythia x intermedia*, *Spirea x vanhouttei*, *Simphoricarpos albus* (L.) Blake, *Lonicera pileata* Oliv., *Viburnum rhytidophyllum* Hemst.

Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина.

Дрвеће садити на минималној удаљености од:

- водовода 1,5 m;
- канализације 1,5 m;
- електрокабла 2,5 m;
- ТТ мреже 1 m;
- гасовода 2 m.

Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1, а саднице I класе старости минимум 4-5 година. Саднице треба да задовоље следеће критеријуме:

- мин. висина саднице 2,5-3 m;
- мин. обим саднице на висини 1 m 10-15 cm;
- мин. висина стабла до крошње, без грана, 2-2,2 m;
- саднице треба да буду одличног здравственог стања; и
- обезбедити заштитне ограде за саднице у дрвореду.

Главни пројекти уређења и озелењавања се раде на основу Техничких услова издатих од ЈП за грађевинско земљиште, комуналну делатност и путну привреду и на ажурираној геодетској подлози са унетом инфраструктуром.

Концепција озелењавања и уређења зелених површина подручја плана заснована је на поштовању и уважавању биолошко-санитарно-хигијенске функције зеленила у смислу побољшања климатских услова као и декоративно-естетске у смислу уклапања у предметни предео и пејзаж и његово усклађивање са архитектонским објектима и амбијентима. Основни концепт заступа повезивање зелених површина у једну целину и одржавање у блиско природном стању са учешћем аутохтоних дрвенастих врста 50-80%, где лишћари имају значајан допринос унапређењу квалитета ваздуха и побољшању климатских карактеристика урбаног простора. Заступљеност четинарских врста је максимално 20%.

У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл.лист СРЈ – Међународни уговори“, бр. 11/2001) и члану 8. који указује на потребу регулисања или управљања „биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности у оквиру и ван заштићених подручја“, успоставља се обавеза спречавања уношења, контроле и искорења „оних страних врста које угрожавају природне екосистеме, станишта или (аутохтоне) врсте“. На нашим просторима сматрају се инвазивним врстама циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилваниски длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоп (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*). Сходно томе, неопходно је избегавање примене инвазивних врста уважавајући чињеницу да њихово постојање не само да угрожава опстанак природне вегетације, већ и знатно повећава трошкове одржавања јавног зеленила.

У оквиру плана заступљене су јавне зелене површине са заштитном улогом, улично линијско зеленило и сквер, као и зелене површине у оквиру породичног становања (поглавље III.9. „Озелењавање“).

Јавна зелена површина (са заштитном улогом) (планирана парцела ЗП) планирана је између новопланиране улице С 4 и парцеле бензинске пумпе. На њој се предвиђа пројектовање тампон зоне ниског и средњег раста са циљем додатног смањења аерозагађења и буке садња врста које би допуниле архитектонску композицију и изоловале те просторе од околних територија и саобраћајница и на тај начин оствариле утицај на побољшање услова за живот. За озелењавање користити оне врсте које су отпорније на аерозагађење и поседују већу способност апсорпције штетних издувних гасова. Дозвољено је пројектовање пешачких стаза и постављање урбаног мобилијара.

Улично линијско зеленило: линеарну садњу дрвећа планирати на индивидуалним парцелама уз границу према улици. Растојање између садница је најмање 5 m, а у зависности од врсте креће се од 5-15 m. За сваку улицу изабрати по једну врсту дрвећа како би се обезбедила индивидуалност улице. При томе неопходно је водити рачуна о карактеру улице, правцу доминатног ветра као и о смени фенолошких аспеката.

Дрворед дуж Београдске улице формирати уважавајући одредбе Закона о јавним путевима („Сл. гласник РС“ бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13). Планирати дрворед од врста већ заступљених на супротној страни улице.

Сквер је зелена површина у изграђеном градском ткиву и користи се за пешачки транзит, краткотрајан одмор и игру. Озелењавање може да буде партерног типа (травњаци, цветњаци) или комбиновано (травњаци, цветњаци, саднице средњег и ниског дрвећа и жбуња). За пројектовање сквера важе следећи услови:

- уважавати правце пешачког кретања;
- стазе, платои могу да заузимају до 35% територије сквера;
- зеленило треба да буде репрезентативно;
- избор материјала и композиција застора треба да буду репрезентативни;
- објекти могу да заузму до 5% територије сквера (јавни тоалети и угоститељски објекти);
- планирати дечја игралишта;
- планирати учешће цветних површина од 2-4%;
- планирати водене површине (фонтане, каскаде и др.).

II.3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Забрањено је прикључење на електроенергетску, гасоводну, телекомуникациону или мрежу даљинског грејања, водовод и канализацију, објекта који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, сходно члану 160. Закона о планирању и изградњи.

За изградњу инфраструктуре у парцели и заштитном појасу дела државног пута другог (IIA) реда бр. 134 у насељу потребно је прибавити сагласност управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове. Трасе инсталација морају бити усаглашене са постојећим инсталацијама поред и испод државног пута. Укрштање траса инсталација са државним путем планира се искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви, на минималној дубини од 1,35 m од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви. Заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака реконструисаног коловоза, увећана по 3 m са сваке стране. Стубови надземних инсталација не смеју бити на растојању мањем од висине стуба, мерено од спољне ивице земљишног појаса пута. Потребно је обезбедити сигурносну висину од 7 m од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима. Инсталације које се воде паралелно са јавним путем морају бити удаљене најмање 3 m од ивице реконструисаног коловоза. На местима где то није могуће мора се пројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута. Сви услови за постављање инсталација у парцели и заштитном појасу државног пута дати су у Условима ЈП „Путеви Србије“ бр. 953-2612/13-1 од 08.03.2013. године. Овим планом се у парцели државног пута задржавају све постојеће инсталације и планира изградња атмосферске канализације (у складу са ГПБЦ, а за потребе одводњавања државног пута), јавног осветљења државног пута и противпожарног водовода (у складу са ГПБЦ). За све предвиђене инсталације које се воде кроз земљишни појас државног пута, потребно је затражити услове и сагласност од стране ЈП „Путеви Србије“ за израду пројектне документације за изградњу и постављање истих, у складу са чланом 14. Закона о јавним путевима и чланом 133. став 14. Закона о планирању и изградњи.

Постојећа и планирана инфраструктура приказана је на графичком прилогу – карта 7 „Синхрон план инфраструктуре“ Р – 1:1000. Позиције инфраструктурних водова дате на ситуацији и карактеристичним пресецима су илустративне и могу се по потреби мењати приликом израде техничке документације, с тим да су минимална растојања и дубине обавезујући.

II.3.1. Водоводна мрежа

Постојеће стање хидротехничких инсталација водовода сагледано је на основу катастра подземних инсталација, геодетске подлоге и услова за израду Плана детаљне регулације за предметни блок, издатих од ЈП „Белоцрквански водовод и канализација“ (бр. 286-02/11 од 22.03.2011.).

У Белој Цркви постоји изграђен је регионални систем снабдевања санитарном водом, на који су прикључена сва насеља општине. Улична мрежа Беле Цркве проширена је и ван грађевинског рејона, на просторе језера. Блок 27 у Белој Цркви покривен је постојећом водоводном мрежом, цевоводом санитарне воде изграђеним са леве стране дела државног пута другог (IIA) бр. 134 у насељу (Београдске улице), гледано према Белој Цркви, на удаљености 6-8 m од осе пута. Сви постојећи-изграђени објекти у блоку (бензинска пумпа) прикључени су на постојећу водоводну мрежу. Водоводна мрежа је изграђена од пе-ве-це цеви пречника DN 160 mm. Притисак у мрежи износи сса 3,5 bar. Дубина укопаних цеви износи 1,5-1,8 m.

II.3.1.1 Снабдевање пијаћом водом

Водоснабдевање предметног блока је планирано у складу са решењима из ГПБЦ. На територији грађевинског рејона, коме припада блок 27, вода из јавног градског водовода се користи за пиће у домаћинствима, установама и привредним предузећима. На простору катастарске општине користи се и вода за наводњавање воћњака и површина за ратарску производњу, са водозахватом из Врачевгајског језера.

У складу са решењем из ГПБЦ на простору блока је предвиђена и мрежа противпожарног (техничког) водовода. Потребне количине воде за гашење пожара, за заливање зелених, поплочаних и осталих површина у граду и око језера предвиђене су из посебаног систем водовода за ту намену са захватом из једног од језера (према ГПБЦ).

У блоку 27 нема великих технолошких потрошача воде већ преовладава становање те је снабдевање предметног блока санитарном водом је предвиђено из комуналне мреже са постојећег цевовода DN 160 mm. Постојећа водоводна мрежа се задржава, као и постојећи водоводни прикључци за поједине парцеле.

Дуж новопроектованих улица формирана је нова прстенаста водоводна мрежа, која по ободним и унутрашњим саобраћајницама блока. Повезивање на постојећи цевовод DN 160 mm се планира у зони нових насељских саобраћајница (према графичком прилогу – карта 4 „Водоводна и канализациона мрежа“ Р – 1:1000).

II.3.1.2 Снабдевање техничком и пожарном водом

У складу са заузетим ставом у ГПБЦ да је нерационално је да се троши квалитетна вода за пиће за разне друге потребе осим за пиће и санитарне потребе, кад је има у језерима у неограниченој количини и да је рационално да се изгради посебна водоводна мрежа за заливање зелених и осталих површина, која би истовремено служила за противпожарну заштиту, планом детаљне регулације блока 27 предвиђено је техничко решење којим се врши захватање воде из језера и потискивање у посебну водоводну хидрантску мрежу путем хидрофорског постојења. У блоку је предвиђена хидрантска мрежа док водозахват и хидростаница налазе у блоку 28 (према ГПБЦ), у зони Главног језера.

Дуж новопроектованих улица, по ободним и унутрашњим саобраћајницама блока, формирана је нова прстенаста мрежа противпожарног техничког водовода, минималног пречника 150 mm. На планираној водоводној мрежи у новим улицама у блоку предвиђена је мрежа спољних хидраната у складу са Законом о заштити од пожара („Сл.гласник РС“ бр. 111/09) и сходно Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл.лист СФРЈ“ бр.30/91).

II.3.1.3 Правила за изградњу водоводне мреже

Снабдевање водом предметног блока вршити из градске водоводне мреже. Основна концепција решења условљена је локацијом и наменом објеката у блоку. Планирана улична водоводна мрежа је минималног пречника Ø100 mm. Планирана улична хидрантска мрежа је минималног пречника Ø150 mm.

Новопроектовану мрежу уличног водовода и хидрантску мрежу треба поставити у јавним површинама, у тротоарима и зеленим површинама уз коловоз или уз ивицу коловоза, опремити довољним бројем затварача, кућних прикључака, испуста и осталим арматурама потребним за њено лако одржавање и правилно функционисање. На растојањима од најмање 80 m поставити надземне уличне хидранте.

На основу кота пијезометра, очекивани притисак у дистрибутивној водоводној мрежи је око 3,5 bar, тако да одговара за потребе кућних водовода и предвиђених садржаја у предметном блоку. Притисак у цевоводима у хидрантској мрежи са техничком водом треба да буде такав да на свим хидрантима буде у складу са Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.

За објекте и садржаје на локацији предвиђају се прикључци за сваку грађевинску парцелу посебно. Кућне прикључке извести у водомерне шахтове постављене одмах иза регулационих линија парцела. Нови садржаји у проширеним и дограђеним постојећим објектима прикључују се на постојеће водоводне мреже тих објеката уколико хидраулички задовољавају. Уколико је потребно, за постојеће објекте са дограђеним деловима предвидети појачање споја. Повезивање на градску водоводну мрежу нових садржаја, укидања или измештања постојећих цевовода и прикључака, предвидети према условима надлежне комуналне установе. Димензионисање прикључака и водоводних мрежа за поједине објекте извести на основу хидрауличног прорачуна.

Водоводне цеви водити што даље од канализационих, а на местима укрштања увек изнад њих.

II.3.2. Канализациона мрежа

Постојеће стање хидротехничких инсталација канализације сагледано је на основу катастра подземних инсталација, геодетске подлоге услова за израду Плана детаљне регулације за предметни блок, издатих од ЈП „Белоцрквански водовод и канализација“ (бр. 286-02/11 од 22.03.2011.), и према условима издатим од Предузећа за водопривреду „Ушће“ (број 50-1/2011 од 21.03.2011. године).

У Белој Цркви, у зони предметне локације – блок 27, заснован је мешовит канализациони систем. Унутар блока не постоји изграђена канализациона мрежа. Постојећи објекти су прикључени су директно на канализациону мрежу пе-ве-це 250 mm која је изграђена дуж дела државног пута другог (IIA) бр. 134 у насељу (Београдске улице), са десне стране гледано у правцу Беле Цркве, на дубини до 2 m. У зони предметне локације не постоји изграђена атмосферска канализација. У простору блока 27 нема изграђених водних објеката намењених за уређење режима површинских вода.

У складу са решењем из ГПБЦ на простору блока је предвиђен је сепарациони систем канализације отпадних вода водовода.

II.3.2.1 Фекална канализација

У блоку 27 нема великих технолошких потрошача воде већ преовладава становање те се могу очекивати само отпадне воде из домаћинства. Све затечене септичке јаме морају се у што краћем року укинути након изградње каналске мреже. Постојећи канализациони прикључци за поједине парцеле се превезују на планирану канализациону мрежу.

Постојећа канализација отпадних вода Ø250 mm, која иде десном страном државног пута (Београдске улице), задржава се у целости. Дуж планираних саобраћајница формира се нова сабирна фекална канализациона мрежа Ø250 mm. Повезивање на постојећи цевовод пе-ве-це 250 mm планира се у продужетку нове насељске саобраћајнице С 1, проласком испод државног пута, према графичком прилогу – карта 4 „Водоводна и канализациона мрежа“ Р – 1:1000.

II.3.2.2 Атмосферска канализација

Бела Црква има изграђену канализациону мрежу за прихватање и спровођење атмосферских вода са површине грађевинског рејона која је општег система. „Падинске“ воде са лесне заравни из правца севера повремени угрожавају делове града. Те „падинске“ воде нису укључене на градску канализацију.

У блоку 27 се планира атмосферска канализација, која ће прихватати воде са поплочаних и саобраћајних површина. Атмосферска канализација и нивелационо решење терена треба да спрече непосредно површинско сливање атмосферске канализације на просторе око језера.

Одводњавање сувишних вода са површине блока предвиђено је путем планиране канализационе мреже на локацији. Део атмосферских вода са парцела може се одвести повезивањем секундарне мреже отворених канала са ободним „падинским“ каналом дуж западне границе овог блока.

Планом детаљне регулације, дуж западне границе блока 27 предвиђена је изградња транзитног „падинског“ канала, уз саобраћајницу С1 правца север-југ, са пропустом у државном путу (Београдској улици), а даље у наставку од поменутог пропуста кроз блок 28 како је предвиђено ГПБЦ.

Дуж државног пута предвиђен је сабирни кишни колектор (решење из ГПБЦ) све до мелиорационог канала који се налази изван граница овог плана. Овај колектор је главни пријемник атмосферских вода са државног пута.

Дуж планираних саобраћајница формира се нова сабирна кишна канализациона мрежа минималног пречника Ø250 mm и већег који ће се одредити хидрауличким прорачуном током израде техничке документације, на коју ће бити прикључен одговарајући број и тип сливника.

II.3.2.3 Правила за изградњу канализационе мреже

Минимални пречници канализације су Ø250 mm. Трасе канализационе мреже су планиране у јавном земљишту у труп саобраћајница.

Обезбедити прикључење свих парцела преко кратких прикључних канала са прописаним каскадама и граничним ревизионим окном унутар границе регулације појединих парцела, директно за сваки објект посебно или формирањем краћих секундарних сабирних канала. Кућне прикључке извести према услову комуналне организације која одржава градску канализацију.

Отпадне и фекалне воде свих садржаја евентуалних новопроектованих делова уз постојеће објекте прикључују се на постојећу канализацију унутар блока и повезују на уличну преко постојећих прикључака. Отпадне воде које су загађене садржајима који се не смеју уводити у канализациону мрежу (гаража) воде се одвојено и прикључују преко одговарајућих пречистача (таложника и сепаратора). Све технолошке воде са локације, пре упуштања у градски канализациони систем пречистити на самим локацијама до квалитета прописаног законом.

Решења канализације по овом плану реализовати на основу претходно урађеног Идејног пројекта за цео простор око језера са хидрауличким параметрима цевасте канализације, с тим да се иста може извести и као отворена, ако буде довољно простора за њен смештај. „Падинске“ воде решавати по посебном техничком решењу и прихватити отвореним каналима.

II.3.3. Електроенергетска мрежа

Постојеће стање електроенергетских инсталација сагледано је на основу катастра подземних инсталација, геодетске подлоге и услова за израду Плана детаљне регулације за предметни блок (издатих од Електрооводина д.о.о Нови Сад, Електродистрибуција Панчево, бр. 5.30.4.-1546/2011 од 27.04.2011.), који су саставни део овог Плана.

На локацији блока 27 не постоје електроенергетски објекти. Постојећа нисконапонска мрежа у овој зони је највећим делом ваздушна. Постојећа нисконапонска мрежа се задржава. На основу урбанистичких показатеља као и специфичног оптерећења за поједине врсте објеката на локацији обухваћеној овим планом потребно је изградити две нове трафо-станице ТС 20/0,4 kV капацитета 2х630 kVA са припадајућом високонапонском и нисконапонском мрежом.

Планиране ТС 20/0,4 kV изградити као самосталне објекте минималне површине 35,75 m², правоугаоног облика минималних димензија 6,5х5,5 m. За приступ трафо-станицама предвидети колске прилазе са једне дуге и једне краће стране. За улаз енергетских каблова у новопланиране трафо-станице обезбедити одговарајућу кабловску канализацију. За сваку трафо-станицу предвидети могућност за полагање шеснаест 0,4 kV

кабловских водова и два 20 kV кабловска вода тј. укупно осамнаест уводних кабловских цеви Ø110 mm.

За прикључак новопланираних трафо-станица изградити нове 20 kV кабловске водове и повезати их на од постојећи 20 kV кабловски вод за ТС „Жарко Златар“. Користити кабл типа и пресека ХНБ 49А 3х(1х150) mm², 20 kV. Новопланиране трафо-станице прикључити на постојећи 20 kV вод по принципу „улаз-излаз“.

Кабловску нисконапонску мрежу извести кабловима типа РРОО А 4х150 mm².

Планирани водови 20 kV и 1 kV полажу се у зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза и то са обе стране улице на растојању мин. 1 m од коловоза, 0,5 m од пешачких стаза, 0,5 m од регулационе линије а у ров дубине 0,8 m и ширине не мање од 0,5 m. На местима где се очекују већа механичка напрезања тла водове поставити у кабловску канализацију. За пролаз каблова испод коловоза предвидети полагање потребног броја цеви Ø110 mm (најмање по 4 цеви). При паралелном полагању и укрштању каблова са осталим инфраструктурним инсталацијама придржавати се прописаних растојања и правила.

Напајање будућих потрошача предвидети преко кабловских прикључних ормана који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача. Напајање извести по принципу улаз-излаз.

Постојеће електричне водове који су у колизији са планираним садржајем, изместити на нову локацију.

Јавно осветљење планираних саобраћајних површина и паркинг простора предвидети светилкама постављеним на канделаберским стубовима. За расветна тела користити натријумове, метал-халогене или лед светилке тако да се добије одговарајући ниво осветљености саобраћајница у складу са препорукама ЈКО-а. Предвидети несметан пролаз возила са платформом приликом одржавања јавне расвете. Напајање јавног осветљења предвидети из планираних трафо-станица кабловима РРОО А 4х35 mm² са полагањем ужета за уземљење између стубова јавне расвете.

II.3.4. Телекомуникациона мрежа

План детаљне регулације је усклађен са условима издатим од Телекома Србије, Извршна јединица Панчево бр.5008/5009/5010/ВЛБ-88027/2 од 29.03.2011. године.

На предметном подручју, поред дела државног пута другог (IIА) реда бр. 134 у насељу (Београдске улице), постоји изграђена траса бакарног и оптичког кабла. Најближа резерва у бакарном каблу се налази на око 500 m од блока 27 у броју 35а Београдске улице која се налази пре пруге.

За одређивање потребног броја телефонских прикључака за стамбене и стамбено-пословне објекте типа вила у функцији туризма, предвиђено је за сваки објект по два телефонска прикључка. На основу усвојеног принципа и планираних садржаја, са предвиђеном резервом, за предметно подручје је потребно обезбедити око 300 телефонских прикључака. Да би се обезбедио наведени број прикључака на третираном подручју је потребно изградити две просторије за смештај телекомуникационе опреме која би са матичном централом била повезана бакарним или оптичким каблом.

За потребе нових ТК корисника изградити нову ТК канализацију са одговарајућим ТК водовима. Планирану ТК канализацију и ТК водове поставити дуж постојећих и планираних саобраћајница. Планирану ТК канализацију и ТК водове поставити подземно а у рову потребних димензија. У планираним објектима изградити унутрашњи кућни извод потребног капацитета. У објектима развод извести инсталационим проводницима односно инсталационим кабловима и исте положити у инсталационе цеви све до утикачке кутије.

За добијање услова за прикључење на ТК мрежу Инвеститор је дужан да прибави услове за сваки објект унутар блока посебно.

За квалитетан пријем и дистрибуцију радио и ТВ сигнала изградити кабловски дистрибутивни систем – КДС. За трасе КДС користити планиране трасе ТК водова.

II.3.5. Гасоводна мрежа

Према снимку постојећег стања комуналних инфраструктурних система на локацији овога Плана не постоје системи топлфикације.

ГПБЦ предвиђа је гасификацију Беле Цркве те ће гас за постојеће и планиране потрошаче бити обезбеђен изградњом доводно-разводног гасовода, до ГМРС (главне мерно-регулационе станице) и МРС (мерно-регулационе станице) која се налази северозападно од блока 17. у непосредном контакту са границом овог блока. Од МРС је предвиђена дистрибутивна гасна мрежа са кућним гасним прикључком до потрошача. Грејање породичних објеката ће се вршити директним прикључењем на гасну мрежу. ГПБЦ су резервисани коридори за пролаз планираних гасовода.

Према претходним условима НИС-ГАС бр.0203-310/1 из 2003. године планира се гасификација на потезу Тилва-Бела Црква ПГ 01-21 Ø8 5/8“ на дужини од 36,0 km као и ГМРС Бела Црква.

Коришћењем специфичних топлотних оптерећења срачуната је потребна количина топлоте за грејање простора, потребна количина топлоте за потребе вентилације појединих просторија објеката, количина топлоте за загревање топле потрошне воде за санитарне потребе, што је приказано на табели која следи, а у сагласности са постојећом и планираном изградњом.

Табела 6. Топлотно оптерећење.

ознака зоне	БРГП (m ²)	потребна количина топлоте (kW)
A.1-A.7	93 695	7496
Б	2 612	209
В	297	24
УКУПНО	96 604	7729

II.3.5.1 Образложење решења и урбанистичко технички услови

За све објекте који треба да се граде на локацији овог плана предвиђа се централно грејање просторија. Свуда где то услови дозвољавају испитати могућност инсталације централне припреме санитарне потрошне воде.

За обезбеђење потребне количине топлоте објеката на овој локацији, као привремено решење до изградње гасификације, планирају се индивидуалне котларнице у оквиру сваког објеката са сагоревањем течног и чврстог горива и електричне енергије, и то из разлога што је различита динамика изградње, и што су различити корисници и инвеститори.

Као гориво у прелазном периоду док се не стекну услови за прикључак на систем гасоводне мреже предвиђа се ложење течним горивом (лако лож уље) или чврстим горивом. За обезбеђење потребне резерве течног горива предвиђена су подземне цистерне, а за резерве чврстог горива оставе у оквиру подрума објекта.

Као коначно решење предвиђена је гасификација са предвиђеним прикључцима за сваки појединачни објекат.

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.

Котларнице и гасоводи

За поједине објекте или групе објеката предвиђају се индивидуалне котларнице. Предвиђене котларнице смештене су где год је то могуће у подрумским просторијама.

За котларнице обезбеђене су просторије које треба да буду следећих димензија:

- дужина и ширина у зависности од усвојене опреме са потребним просторима за пролаз и сервисирање опреме, и
- висина у зависности од опреме али не мање од 2,8 m.

У оквиру котларнице предвидети и потребан димњак који мора да својим пресеком и висином одговора техничким карактеристикама усвојених котлова и условима заштите човекове животне средине.

Поред наведеног котларница мора да задовољи и друге услове:

- мора имати природну вентилацију,

- могућност одвода отпадних вода у канализацију,
- добро осветљење,
- директни улаз споља, и
- двокрилна врата потребних димензија за уношење опреме.

У оквиру овог плана предвиђени су коридори за пролаз гасовода средњег и ниског притиска.

Табела 7. Минимално дозвољено одстојање подземних гасовода (m).

О Б Ј Е К А Т	Укрштање	Паралелно вођење
Други гасовод	0,2	0,6
Топловод, водовод, канализација	0,2	0,3
Локални путеви и улице	1,0	0,5
Ниско и високонапонски електрокаблови	0,3	0,6
Телефонски каблови	0,3	0,5
Шахови и канали	0,2	0,3
Темеља грађевинских објеката	није	1,0
Бензинске пумпе	дозво-	5,0
Високо зеленило	љено	1.5

Услови за пројектовање, грађење и испитивање гасовода високог и средњег притиска одређени су Правилником о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar („Сл.гласник РС“ бр. 37/13).

Технички нормативи за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода (гасоводна мрежа ниског притиска) од ПЕ цеви за радни притисак до 4 bar, који се користе за транспорт гасовитих горива дефинисаних према SRPS H.F1.001:1989, одређени су Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 bar („Сл.лист СРЈ“ бр. 20/92). Цеву су потребног пресека датог према топлотном оптерећењу предметних објеката, или према захтеву система коме припадају.

Дистрибутивни гасовод се поставља подземно са дубином полагања од 0,6-1,0 m (препоручује се дубина од 0,8 m). Коридори гасовода су где год је то могуће у зеленом појасу, изузетно у тротоарима. На укрштањима дистрибутивног гасовода са саобраћајницама врши се уз његово полагање у заштитну цев или канал.

Систем полагања и систем изолације, као и услове прикључка на систем гасификације прецизираће се према техничким условима надлежног предузећа.

II.3.6. Смештај водова у профилу улица

Због ограниченог простора у урбанизованим насељима, за полагање појединих подземних инсталација препоручује се подела расположивог простора на зоне:

- В – зона за санитарни водовод;
- Х – зона за противпожарни водовод – хидрантску мрежу;
- АК – атмосферска канализација;
- ФК – фекална канализација;
- Е – зона за електроенергетске каблове;
- ЈО – зона за јавно осветљење;
- ТТ – зона за телекомуникационе каблове; и
- Г – зона за гасовод.

На графичком прилогу – карта 7 „Синхрон план инфраструктуре“ Р – 1:1000, приказан је пример поделе пешачког тротоара и улице на зоне.

Ширина појединих зона зависи од расположивог простора. Ако је овај простор мали, тада магистралне инсталације водовода и топловода, а по потреби и друге инсталације, могу да се полажу у коловоз. Уобичајена ширина зоне за енергетске каблове износи 0,7 m, док ширине зона за остале инсталације зависе од капацитета тих инсталација и расположивог простора. Препоручује се да се за смештај појединих инсталација одреди зона

са обе стране улице. У оквиру расположиве зоне, енергетски каблови се распоређују по ширини и дубини. Полагање енергетског кабла паралелно са зидом или темељем врши се на растојању од најмање 0,3 m.

Најмања дубина укопавања у земљу за неке подземне водове је:

- електрични каблови ниског напона 0,5-0,8 m;
- телефонски каблови 0,4-0,8 m;
- гасовод 1,0-1,5 m;
- топловод 0,5-1,5 m;
- водовод 1,4-1,8 m; и
- канализација 1,4-2,0 m.

Најмањи хоризонтални размаци између неких паралелних водова код нас су:

- телеком-електр.кабл вис.напона 1,0 m;
- телеком-електр.кабл.нис.напона 0,5 m;
- телеком-водовод 0,8-1,0 m;
- телеком-топловод 2,0 m;
- телеком-гасовод 1,0-2,5 m;
- водовод-електр.кабл вис.напона 0,8 m;
- водовод-електр.кабл.нис.напона 0,5 m;
- водовод - канализација 1,0-1,5 m;
- водовод - гасовод 0,5-1,0 m;
- гасовод - канализација 1,0-3,0 m; и
- електр.кабл високог напона - топловод 1,5-2,0 m.

Смештај (лоцирање) водова у профилу улице

Положај водова дат је са следећим елементима:

- хоризонтална удаљност од регулационе линије;
- дубина вода, односно кота горње ивице вода и кота терена; и
- размак водова, односно хоризонтална удаљеност спољних ивица суседних водова.

II.3.7. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта

За издавање локацијске дозволе потребно је да грађевинска парцела има изграђен прикључак на саобраћајну и електроенергетску инфраструктуру, водовод и канализацију.

II.4. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

По својој конфигурацији истражно подручје је хоризонтални терен са апсолутним котама које се крећу у интервалу око 82-83 m н.м. Шири истражни простор је изграђен од језерских седимената различитог литолошког састава. Терен је прекривен прашинасто-песковитом глином дебљине око 2-3 m. Средње до мање је стишљивости и повољних су геотехничких својстава. Према нормама GN=200 припада III категорији земљишта.

Подина терена је представљена песковима и шљунковима који су средње збијени до збијени. Ова средина је повољан за пријем и преношење додатних напона од објеката.

Подземна вода је према климатолошким подацима Републичког хидрометеоролошког завода са хидролошке станице Врачев Гај (бр. 92-II-163 од 28.07.2011. године) на средњој релативној дубини од 362 cm, односно а максимална релативна вредност НПВ је 258 cm.

Према хидролошким подацима Републичког хидрометеоролошког завода (бр. 92-I-153/2011 од 04.07.2011. године) са хидролошких станица које су најближе предметној локацији (ЦЦ-1 Црвена Црква, КУ-1 Кусић и ЧС-1 Чешко село) максималне средње вредности нивоа подземних вода су следеће:

Табела 8. Максималне и средње вредности нивоа подземних вода.

ознака станице	Кота „0“ (m)	Кота терена (m)	X	Y	Дубина пије-зومتра (m)	Макс. ниво (m)	Средњи ниво (m)
ЧС-1	110,98	110,55	7529800	4978200	15,43	96,98	98,27
ЦЦ-1	80,63	80,08	7529425	4973075	10,55	75,78	76,48
КУ-1	96,26	95,66	7538800	4970250	11,10	89,67	90,41

Простор обухваћен планом детаљне регулације припада једном инжењерско-геолошком рејону. Фундирање објеката може да се изведе на плитким темељима контролисаног напона ($\sigma_{obj} \leq q_a$). Темелји могу да се директно ослоне у средини прашинасто-песковитој глина. Дозвољено оптерећење тла за тракасте темеље је реда величине 150 kN/m². При изradi ископа, неопходно је предвидети заштиту од зарушавања.

II.5. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ НАСЛЕЂА

ГПБЦ дефинише просторе са посебним особеностима и ограничењима услед потребе утврђивања посебних режима изградње у њима, у циљу остваривања планираних активности заштите или остваривања одређене специјалне функције. Са овим циљем су утврђене зоне заштите посебно вредних делова природе, зона заштите непокретних културних добара и зона заштите изворишта. У оквиру обухвата овог урбанистичког плана нису евидентирана природна и непокретна културна добра.

Према правилима и условима за формирање урбаног пејсажа насеља ГПБЦ, подручје општине Бела Црква подељено је на карактеристичне зоне: централна градска зона-зона урбаног наслеђа, постојеће стамбене и стамбено-пословне зоне као подручја за реконструкцију, зоне нове изградње стамбених и пословних објеката, зона језера, слободне површине парковског и заштитног зеленила и радне зоне. Предметна локација припада зони језера у којој су приоритети при даљем уређењу и изградњи ових простора заштита природног амбијента језера и квалитета вода. Планирани садржаји и обликовни елементи треба оптимално да се уклопе у пејсаж, а архитектура треба да се ослања на традиционалне форме и материјале.

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“, а за коју су прописани следећи услови:

- изградња инфраструктуре, индустријских објеката и постројења дозвољени су само уз претходно обезбеђење заштитних археолошких ископавања и адекватне презентације налаза;
- извођење грађевинских радова и промена облика терена дозвољени су само уз претходно обезбеђење заштитних археолошких ископавања и адекватне презентације налаза;
- забрана обраде земљишта дубоким орањем, риголовањем земљишта за винограде, воћњаке и слично до дубине веће од 0,30 m;
- забрана вађења: песка, шљунка, камена или земље за прављење цигле и копања канала за наводњавање;
- забрана сађења високе вегетације и пошумљавање простора;
- забрана неовлашћеног прикупљања покретних археолошких површинских налаза;
- забрана просипања, одлагања и привременог или трајног депоновања отпадних и штетних материја – хемијски агресивних, експлозивних, отровних, радиоактивних;
- инвеститори су дужни да у случају фазне изградње у оквиру блока 27 прибаве за сваку фазу детаљније услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву, ради сагледавања обима и планирања заштитних археолошких ископавања који ће се дефинисати након увида у планирани пројекат;
- инвеститор је обавезан да најкасније 90 дана пре почетка извођења земљаних радова обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву и склопи Уговор са Заводом о заштитним археолошким ископавањима;

- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или предмете извођач радова је дужан да одмах без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима („Сл гласник РС“ бр. 71/94).

II.6. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДЕ И ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Према Решењу Покрајинског завода за заштиту природе (бр. 03-417/2 од 21.3.2011.) у обухвату Плана детаљне регулације за блок 27 у Белој Цркви нема просторних целина од значаја за очување биолошке разноврсности.

Пронађену геолошку и палеонтолошку документу (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

У складу са Одлуком Скупштине Општине Бела Црква о изради Плана детаљне блока број 27 („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр. 5/10 и 6/10), за План се не израђује стратешка процена утицаја.

Овим планом предвиђено је уређење постојећих зелених површина, као и озелењавање дела неуређеног земљишта, са повезивањем зеленила у једну целину. Планом је одређен минимални удео зелених површина на грађевинским парцелама у износу од 30%.

У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл.лист СРЈ – Међународни уговори“ бр. 11/01) и чл. 8. који указује на потребу регулисања или управљања „биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности у оквиру и ван заштићених подручја“, успоставља се обавеза контроле и искорењивања спречавања уношења, „оних страних врста које угрожавају природне екосистеме, станишта или (аутотхоне) врсте“. Што је детаљно обрађено у тачки II.4.2. „Зелене површине“.

Отпадне воде које су загађене садржајима који се не смеју уводити у канализациону мрежу (гаража) воде се одвојено и прикључују преко одговарајућих пречистача (таложника и сепаратора). Све технолошке воде са локације, пре упуштања у градски канализациони систем пречистити на самим локацијама до квалитета прописаног законом.

У случају промене планиране намене Урбанистичким пројектом, у складу са чл. 61 Закона о планирању и изградњи и поглављима II.1.1.3. „Компатибилност намена“ и IV. „Смернице за спровођење плана“ овог плана у намену *спорт и рекреација* или *централни комерцијални садржаји*, обавезна је израда Студије о процени утицаја на животну средину.

На основу анализе стања животне средине планским решењем су у циљу побољшања стања и заштите предвиђени следећи услови и мере:

- планирану изградњу дефинисати у складу са инжењерско-геолошким карактеристикама терена и препорукама за пројектовање; за урбанистичко-пројектантску разраду неопходна су детаљна истраживања терена;
- просторну организацију на парцели, распоред објеката и уређење терена, пројектовати тако да се смањи утицај загађења ваздуха од моторних возила и буке;
- простор за стационирање возила, поред постављања паркинга на отвореном, планирати кроз изградњу подземних гаража. Позитивни ефекти предложеног начина стационирања возила сагледавају се кроз смањење визуелног загађења простора. Негативни ефекти који проистичу из концентрације возила и потребе за вештачким системима вентилације, санираће се применом адекватних техничких мера и зеленим засадама;
- мере заштите од претеране инсолације и посебне техничке мере заштите од буке, дефинишу се пројектном документацијом за сваки од планираних објеката у зависности од положаја у простору плана, уз услов да се при том нарочито води рачуна о правилној оријентацији површина за боравак;
- планирано озелењавање спровести у складу са свим мерама заштите и смањења негативних ефеката загађења у смислу стварања тампон зона зеленила дуж ободних саобраћајница, заштитних зона уз површине за игру деце и миран одмор;

- уређење јавних зелених површина са заштитном улогом и озелењавање грађевинских парцела и формирање тампон зоне ниског и средњег растива отпорног на аерозагађење и са способношћу апсорпције штетних издувних гасова допринеће изоловању простора од околних садржаја и саобраћајница и додатном смањењу аерозагађења чиме ће бити побољшани услови за живот;
- планирање косих кровних равни на објектима и коришћење поткровља, смањује негативне ефекте климатских услова, и захтева адекватну термоизолацију, проветреност кровне конструкције у случајевима кад се поткровље користи и израду вертикалних прозорских отвора у стамбеним и боравишним просторијама;
- евакуација отпада вршити се у складу са прописима и стандардима, уз усклађивање локација контејнера и прилазних путева са условима надлежног комуналног предузећа;
- обавезно је опремање и прикључивање планираних зона и објеката на све системе инфраструктуре, према условима и комуналних предузећа, у циљу смањења могућих загађивача простора, а у складу са поглављем II.3.7. „Степен комуналне опремљености“ плана;
- планом су дефинисани услови и мере за омогућавање неометаног кретања деце, старих и инвалидних лица., и др.
- изградња гасоводне мреже допринеће очувању квалитета ваздуха.

Детаљне мере заштите у фази реализације плана, као и праћење стања животне средине ближе ће се утврђивати проценом утицаја објеката и радова на животну средину. У том контексту, носиоци пројеката на планском подручју су у обавези да се обрате надлежном органу за послове заштите животне средине са Захтевом о одређивању потребе израде Студије процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“ бр.135/04, 36/09 и 43/11-УС), Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр. 135/04 и 36/09), Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр. 69/2005), и Уредбом о утврђивању Листе пројекта за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр. 114/08).

II.7. ОСТАЛИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

II.7.1. Цивилна заштита

Према обавештењу Управе за инфраструктуру Министарства одбране (инт.број 929-2 од 29.03.2011. године), нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Према условима Министарства унутрашњих послова (Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, бр. 822-391/11 од 01.09.2011.године) обавезно је у оквиру урбанистичких мера заштите од елементарних непогода и других несрећа планирати породично склониште у зони изградње породичних кућа спратности П+1+Пк и то: планирати прилагођавање подрумске или друге погодне просторије са армирано-бетонским конструктивним елементима тако да прва плоча може издржати урушавање објекта без обавезе плаћања накнаде за склоништа.

II.7.2. Заштита од елементарних непогода

Подручје општине Бела Црква спада у зону са могућим померањем тла до 8° MCS скале. Објекти морају да буду категорисани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл.лист СФРЈ“ бр.31/81, 49/82, 29/83, 2/88 и 52/90).

Урбанистичке мере заштите се односе на поштовање процента изграђености, обезбеђење слободних површина и проходности, односно довољно широких уличних коридора. Техничке мере заштите се огледају у поштовању прописа за пројектовање и изградњу у сеизмичким подручјима.

Подручје Беле Цркве је угрожено од јаких, понекад и олујних ветрова који најчешће дувају из правца југоистока и северозапада. Предвиђају се следеће мере заштите: грађевинско-техничке мере при пројектовању, метеоролошке мере – постављање објекта дужом страном у правцу дувања ветра, где је могуће, дендролошке мере – формирање заштитног зеленог појаса попречно на правац дувања ветра.

II.7.3. Заштита од пожара

Саобраћајним решењем, правилима грађења и условима за комуналну инфраструктуру, предвиђена су потребна растојања између објеката, обезбеђен прилаз ватрогасним возилима и планирана изградња спољне хидрантске мреже.

Заштита од пожара предвиђа и следеће мере које је потребно применити при изради техничке документације, у складу са условима Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова, бр. 02-217-36/11 од 24.03.2011. године:

- објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Сл.гласник РС“ бр.111/09);
- потребно је предвидети извођење спољних надземних хидраната на уличној дистрибутивној мрежи око планираних објеката, и извођење унутрашње хидрантске мреже у објектима, сходно одредбама Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл.лист СФРЈ“ бр.30/91);
- електричну инсталацију у објектима пројектовати и извести у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације високог напона („Сл.лист СФРЈ“ бр. 53/88 и 54/88 и „Сл.лист СРЈ“ бр. 28/95);
- пројектовање и извођење громобранске инсталације за заштиту објеката од атмосферског пражњења, извршити на основу прорачунатог нивоа заштите и урадити у складу са Законом о заштити од пожара, Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл.лист СРЈ“ бр. 11/96) и стандарда СРПС ИЕЦ 1024-1 и СРПС ИЕЦ 1024-1-1;
- системе вентилације и климатизације у објектима предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Сл.лист СФРЈ“ бр. 87/93);
- објекте реализовати у складу са техничким препорукама СРПС ТП 21;
- обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта, сходно СРПС.У.Ј1.240;
- предвидети употребу материјала и опреме за које се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћин акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста;
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Сл.лист СФРЈ“ бр.21/90);
- обезбедити сигурну евакуацију људи употребом негоривих материјала (СРПС У.Ј1.050) у обради ентеријера и избором конструкције одговарајуће отпорности на пожар, као и постављањем врата на објектима са одговарајућим смером и начином отварања;
- уколико се предвиђа фазна изградња објеката, обезбедити да свака фаза представља техничко-економску целину;
- приступне путеве до објеката обезбедити и извести у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл.лист СРЈ“ бр.8/95);
- уколико се предвиђа изградња гаража за путничке аутомобиле, пројектну документацију урадити у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл.лист СЦГ“ бр.31/05).

При изради техничке документације и изградњи објеката применити и остале позитивне прописе и стандарде са обавезном применом.

II.8. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Приликом изградње или реконструкције стамбеног или пословног простора потребно је придржавати се Закона о планирању и изградњи, Правилника о енергетској ефикасности зграда („Сл.гласник РС“ бр. 61/11), и Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл.гласник РС“ бр. 69/12) и других важећих прописа којима се регулише ова област. Приликом издавања дозвола за градњу утврђују се карактеристике објекта издавањем сертификата о енергетским својствима објекта којим се контролише да ли су испоштовани стандарди, прописи и правилници са обавезном применом, односно локалне препоруке и упуштава за рационално коришћење енергије. Приликом издавања употребне дозволе овај сертификат обавезно се прилаже. Сви нови објекти морају да задовољавају услове за разврставање у енергетски разред „А+“, „А“ или „Б“, према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда.

Стандарди, прописи и правилници са обавезном применом:

- СРПС.Ј5.600 Технички услови за пројектовање и грађење зграда (овде су дефинисани максимални дозвољени укупни топлотни губици које може да има посматрана зграда).
- СРПС.Ј5.510 Методе прорачуна коефицијената пролаза топлоте у зградама. Стандард ближе дефинише грађевинске елементе за примену ЈУС.Ј5.600.
- СРПС.Е8.193 Спољни прозори и балконска врата – захтеви у погледу пропустљивости ваздуха и воде.
- СРПС.Е8.225 Спољни прозори и балконска врата методе испитивања пропустљивости ваздуха и воде.
- СРПС.М.Е6.010 Прорачун потребне количине топлоте за грејање и зграда.

У свим зградама или просторијама где је потребна већа количина свежег ваздуха (која прелази 0,7 измена ваздуха на час у просторији) обавезно се уграђују измењивачи топлоте за повратак топлоте одведеног ваздуха (према СРПС.Ј5.600).

Препоруке за планирање, пројектовање и изградњу:

- задовољити услов рационалног коришћења смештајног и радног простора, односно да нето површине задовољавају услове и нормативе за одговарајућу намену, број корисника и број запослених;
- водити рачуна о правилној оријентацији просторија; унутрашњу организацију смештајних и осталих главних просторија у оквиру објекта прилагодити у највећој могућој мери јужној оријентацији; ка северној страни оријентисати просторије секундарног значаја, као и помоћне просторије;
- препоручују се да се на северној, североисточној и северозападној страни предвиђају прозори величине једнаке или мање од 1/7 површине просторије. На јужној, југоисточној и југозападној страни тада могу бити прозори величине већи од 1/7 површине просторије, тако да би се могло максимално користити енергија сунца у зимском периоду. Покретном топлотном заштитом треба обезбедити заштиту тих просторија од прекомерног прегревања (и неповољног осветљења) лети као и од прекомерних губитака када сунца нема.
- уколико се приликом пројектовања и извођења придржава препорука датих у оквиру оријентације, и организације просторија и објекта остварена је могућност за коришћење активних и пасивних система за коришћење сунчеве енергије;
- за све објекте где је предвиђена примена система за коришћење енергије сунца и геотермалне енергије треба урадити техноекономски елаборат; и
- техноекономски најприхватљивији системи за коришћење енергије сунца су системи за грејање топле санитарне воде сунчевом енергијом.

Климатолошки подаци

За потребе израде Плана генералне регулације Републички хидрометеоролошки завод је доставио расположиве климатолошке податке (бр. 92-II-163 од 28.07.2011. године) за подручје плана, за период од 1981-2009. године, које треба узети у обзир при планирању, пројектовању и изградњи:

- просечна годишња облачност је 5,3 десетина покривености неба, максимална годишња је 6,1 десетина неба (1984.) а минимална годишња 4,1 десетина неба (2000.);
- просечна годишња температура ваздуха је 11,7°C, максимална годишња је 13,2°C (2000.) а минимална годишња је 10,2°C (1985.);
- просечна годишња сума падавина је 643,1 mm, максимална годишња је 964,4 mm (2005.), а минимална годишња је 315,7 mm (2000.);
- просечна годишња релативна влажност ваздуха је 77,1%, максимална годишња је 82,6% (1995.), а минимална годишња 70,1% (2000.); и
- просечна годишња сума сијања сунца за Вршац је 2126,6 сати, максимална годишња је 2652,5 сати (2000.) а минимална годишња сума је 1755,8 сати (1991.).

II.9. УСЛОВИ ЗА ПРИКУПЉАЊЕ И ОДНОШЕЊЕ ОТПАДА

Према условима ЈКП „Белоцрквански комуналац“ (бр. 253-01/2011) од 08.08.2011. године, потребно је обезбедити приступни пут за возило којим се односи комунални отпад и место на којем ће стајати посуда за отпад (канта од 120 l). Према одредбама ГПБЦ, на свакој грађевинској парцели мора бити обезбеђен бетонирани простор за постављање посуда за отпад и лоциран тако да омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

II.10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ

Јавне саобраћајне (и пешачке) површине, објекти намењени за јавно коришћење као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Сл.гласник РС“ бр. 19/12).

II.11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ

Овим планом се предвиђа обавезна израда урбанистичких пројеката за појединачне блокове пре приступања парцелацији и препарцелацији, уколико је парцелација другачија од предлога датог Планом. Урбанистичким пројектом обавезно обухватити целе блокове.

Обавезна је и израда урбанистичких пројеката за све јавне површине.

Овим планом нису предвиђене локације за обавезно расписивање јавних архитектонских и урбанистичких конкурса, али је то по потреби дозвољено, у складу са условима из плана.

III ПЛАНСКИ ДЕО – ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења која се прописују овим планом важе за цео обухват плана, или за одређену зону, када је то посебно наглашено. Изградња објеката мора да буде у складу са важећим Законом о планирању и изградњи, правилима грађења из овог плана и техничким прописима.

У случају промене намене неке грађевинске парцеле у даљој разради урбанистичким пројектом, и даље важе правила грађења за зону, односно намену одређену овим планом (индекс заузетости, индекс изграђености, спратност и висина објеката...).

III.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Врста и намена објеката који се могу градити на површинама јавне намене дефинисане су у поглављу II.1.1.1. „Површине јавне намене“, и поглављима II.2. и II.3.

На парцелама које су планиране за јавне намене могу се подизати само објекти у функцији планираних намена. На јавним саобраћајним и зеленим површинама (осим сквера) забрањена је изградња објеката високоградње.

Врста и намена објеката који се могу градити на површинама осталих намена одређене су детаљном наменом, како је приказано на графичком прилогу – карта 2 „План намене“ Р – 1:1000.

Постојећи објекти се задржавају до привођења земљишта планираној намени, с тим што је забрањено њихово проширење и доградња, а дозвољени су радови на текућем и инвестиционом одржавању, санацији и енергетској санацији. Реконструкција и адаптација су дозвољени само у функцији прилагођавања планираној намени.

У складу са поглављем II.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 није дозвољена промена намене у целом блоку.

Није дозвољена изградња или било каква промена у простору, која би могла да наруши или угрози објекат или функцију на суседној парцели. Нису дозвољене намене које производе ниво буке, аерозагађења и отпадне материје које могу да угрозе друге намене у непосредном окружењу.

У грађевинском подручју није дозвољена изградња пољопривредних објеката, нити пољопривредна намена.

Породично становање – тип вила

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

Због атрактивне локације и близине језера у оквиру ове намене, у главном објекту, могуће је вршење туристичке делатности (смештај туриста, пратеће услуге у туризму).

Мала привреда

У блоку А.7 налази се и грађевинска парцела са наменом *мала привреда*, што је постојеће стање и стечена обавеза. За ову намену важе исти урбанистички показатељи као и за остатак зоне А. У оквиру ове намене могућа је реконструкција и доградња постојећег

објекта, или изградња нових, до максималних вредности урбанистичких показатеља предвиђених овим планом, уз обавезу израде Студије о процени утицаја.

Бензинска пумпа и пратећи садржаји

У зони Б, планирана је намена *бензинска пума и пратећи садржаји*, што је такође постојеће стање и стечена обавеза, предвиђена и ГПБЦ. У оквиру ове намене могућа је реконструкција и доградња постојећих објеката или замена новим, до максималних вредности урбанистичких показатеља предвиђених овим планом, уз обавезу израде Студије о процени утицаја.

Централни комерцијални садржаји

Намена *централни комерцијални садржаји* је овим планом дозвољена као компатибилна горенаведеним планираним наменама и за њу важе исти урбанистички показатељи. У ову намену спадају: трговина, угоститељство, пратеће услуге у области туризма, занатство (услужни део), пословне и финансијске услуге и друге услужне делатности; такође и здравство, школство, дечја заштита, спорт и рекреација, уколико нису у јавном власништву. Ови објекти у приземљу морају да имају садржаје који су доступни за јавност, односно спољашње кориснике. На горњим етажама могу бити стамбене просторије или смештајни капацитети. У случају промене планиране намене *породично становање – тип вила* Урбанистичким пројектом у намену *централни комерцијални садржаји*, обавезна је израда Студије о процени утицаја на животну средину.

Спорт и рекреација

У намену *спорт и рекреација* спадају мањи отворени терени за рекреацију и спорт, као и мањи затворени спортски објекти (балон хала, теретана, базен...). Ова намена је планом дозвољена као компатибилна планираним наменама и важе исти урбанистички показатељи. У случају промене планиране намене *породично становање – тип вила* Урбанистичким пројектом у намену *спорт и рекреација*, обавезна је израда Студије о процени утицаја на животну средину.

Јавне службе

У намену *јавне службе* спадају школство, здравство, дечја заштита, култура, уметност. Ова намена је планом дозвољена као компатибилна планираним наменама и за њу важе исти урбанистички показатељи.

III.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Положај грађевинске парцеле је утврђен регулационом линијом у односу на површину јавне намене и разделним границама парцеле према суседним парцелама. Овим планом утврђују се регулационе линије, а разделне границе између грађевинских парцела утврђују се у процесу парцелације и препарцелације, у складу са Законом о планирању и изградњи.

Парцелација површина јавне намене приказана је у поглављу II.1.1.1. „Површине јавне намене“.

Минимална површина грађевинске парцеле у зони А је 800 m². Мање парцеле је могуће формирати само за објекте инфраструктуре. Величина и облик грађевинске парцеле за бензинску пумпу одређен је аналитичко-геодетским елементима и није га могуће мењати, сем у случају промене намене. Максимална површина грађевинске парцеле није ограничена.

Ширина фронта грађевинске парцеле према улици, односно путу прописане ширине мора бити минимум 15 до 25 m. Парцеле за објекте инфраструктуре могу имати мању ширину фронта. Грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

Грађевинска парцела има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима струке и важећим техничким прописима. Новоформиране парцеле треба да имају облик што ближе правоугаонику или трапезу, а одступања су могућа у циљу прилагођавања терену или затеченој парцелацији. При формирању нових грађевинских парцела водити рачуна да преостала површина блока такође задовољава услове за формирање грађевинских парцела, у смислу површине, ширине фронта и облика.

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 и у том смислу регулациона линија раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Грађевинска линија јесте линија на, 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 објекта. Регулационе и грађевинске линије су дефинисане у графичком прилогу – карта 3.1 „План регулације и нивелације и саобраћајно решење са предлогом парцелације“ Р – 1:1000.

Главни објект 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 етаже мање од 2,0 m по селој 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 објекта 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.4. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

Индекс заузетости парцеле („Из”) је однос габарита хоризонталне пројекције објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима (не рачунају се прилазна степеништа и надстрешнице изнад улаза). У случају када надстрешница формира објекат (бензинска пумпа) простор испод надстрешнице се рачуна као заузета површина, у складу са SRPS U.C2.100 2002.

У зони А габарит објекта у основи не сме бити већи од 320 m². Уколико урбанистички показатељи омогућују додатну изградњу, дозвољена је изградња више објеката који могу бити повезани топлом или везом, уз услов да је та веза транспарентна.

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле је 40% (за зоне А и Б), односно 5% (за зону В).

III.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), односно 0,05 (за зону В).

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

III.7. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На свим грађевинским парцелама у зони А дозвољена је изградња више објекта 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 топлотом 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 објекта је 6,0 m.

III.8. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

Обнова и реконструкција постојећих објекта може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом,
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана дозвољени су само радови на текућем и инвестиционом одржавању, санацији и енергетској санацији;
- реконструкција и адаптација постојећих објекта се може дозволити у оквиру намена и услова датих овим Планом.

III.9. АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасаде објекта 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 објекта 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 објекта треба да буде савремено или у регионалном духу, али без копирања елемената традиционалне архитектуре.

III.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, грађевински и 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 објекта 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

Све небетониране слободне површине се озелењавају и одржавају а што подразумева и примену санитарно-хигијенских мера као и обавезу континуалног уклањања самоникле вегетације. Неопходно је обезбедити да проценат озелењености парцеле буде најмање 30%. За озелењавање користити оне врсте које поседују већу способност апсорпције штетних издувних гасова. Дуж граница комплекса станице, где услови дозвољавају, пројектовати тампон зону ниског и средњег растиња са циљем додатног смањења аерозагађења и буке.

Зелена површина испод које су смештени резервоари се затрављује и озелењава по ободу са нижим растњем, жбунастим врстама и перенема.

Зелене површине у оквиру зоне мале привреде

Неопходно је обезбедити да проценат озелењености парцеле буде најмање 30%. Пејзажно уређење предметног простора подразумева слободно непарковско уређење свих слободних небетонираних површина. То подразумева коришћење цветних врста (перена) као и жбунастих зимзелених и листопадних врста. Распоред дрвећа неопходно је да поштује положај објекта, намену, сенке који прави у току дана и распоред прилазних стаза.

На деловима код улаза у објект користити и појединачне примерке зимзелених и листопадних дрвенатих врста необичних форми, облика листова или плодова.

Остале зелене површине, око и иза објекта се озелењавају такође ниским формама зеленила са појединачним примерцима дрвенастих врста средњег и ниског зеленила.

III.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. Ограда објекта на углу не сме бити виша од 0,90 m од коте тротоара због прегледности на раскрсници. Бочне и задња стране парцеле могу се оградјивати 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.

Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској линији која се оградјује. 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 преграђивање 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 оградјивање 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.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 IIА 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.

Овим планом се прописују следећи нормативи за одређивање потребног броја паркинг места:

Табела 9. Нормативи за одређивање потребног броја паркинг места.

намена	треба предвидети 1 паркинг место на
становање	1 стамбена јединица
туристички смештај	2-10 кревета, у зависности од категорије
бензинска пумпа	3 запослена
мала привреда	3 запослена
пословање	50 m ² нето површине*
угоститељство	20 m ² нето површине или 2 стола
трговина	50 m ² нето површине продајног простора*

* за појединачне мање локале по 1ПМ

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.

Постојећи објекти се задржавају до привођења земљишта планираној намени уз поштовање услова за обнову и реконструкцију датих у поглављу III.8.

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. У случају промене планиране намене у намену *спорт и рекреација* или *централни комерцијални садржаји*, обавеза је инвеститора да се обрати органу надлежном за послове заштите животне средине са захтевом за одлучивање о потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину.

IV.1. ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА

Планска решења биће реализована у складу са могућностима финансирања и извођења радова на припремању и опремању грађевинског земљишта. При формирању парцела јавне намене, обавезно је прво формирати парцеле С 1 (алтернативно С 3), С 2, С 8 и С 9.

Реализација саобраћајнице С 1 ће се одвијати у две фазе:

1. фаза – резервише се земљиште за изградњу градске улице С 1 у оквиру и за потребе блока 27; и

2. фаза – Улица С 1 постаје део планиране везне саобраћајнице између државних путева, с тим да ће бити потребна изградња кружног тока на њеном укрштању са Београдском улицом, а у складу са условима ЈП „Путеви Србије“. Друга фаза је условљена усвајањем изработом посебног планског документа и одговарајуће пројектне документације.

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

Саставни део Плана су:

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ:

карта 1 – Постојеће стање	1:1000
карта 2 – План намене	1:1000
карта 3.1 – План регулације и нивелације и саобраћајно решење са предлогом парцелације	1:1000
карта 3.2 – План регулације и нивелације и саобраћајно решење (II фаза)	1:1000
карта 4 – Водоводна и канализациона мрежа	1:1000
карта 5 – Електроенергетска и телекомуникациона мрежа	1:1000
карта 6 – Гасоводна мрежа	1:1000
карта 7 – Синхрон план инфраструктуре	1:1000

ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

Одлука о изради плана
Извод из Генералног плана Беле Цркве
Услови надлежних органа, организација и јавних предузећа
Катастарско-топографски план
Катастар подземних инсталација
Концепт плана
Извештај о стручној контроли концепта плана
Извештај о стручној контроли нацрта плана
Извештај о обављеном јавном увиду
Мишљења надлежних органа и институција
Остала документација

Овај план ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Бела Црква“.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕЛА ЦРКВА

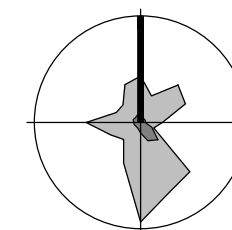
Број: 011-24/2015-01

Дана: 18.08.2015. године

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ

Ненад Живановић с. р.

ГРАФИЧКИ ДЕО



ЛЕГЕНДА

..... граница плана детаљне регулације

јавне намене

саобраћајне површине

зеленило

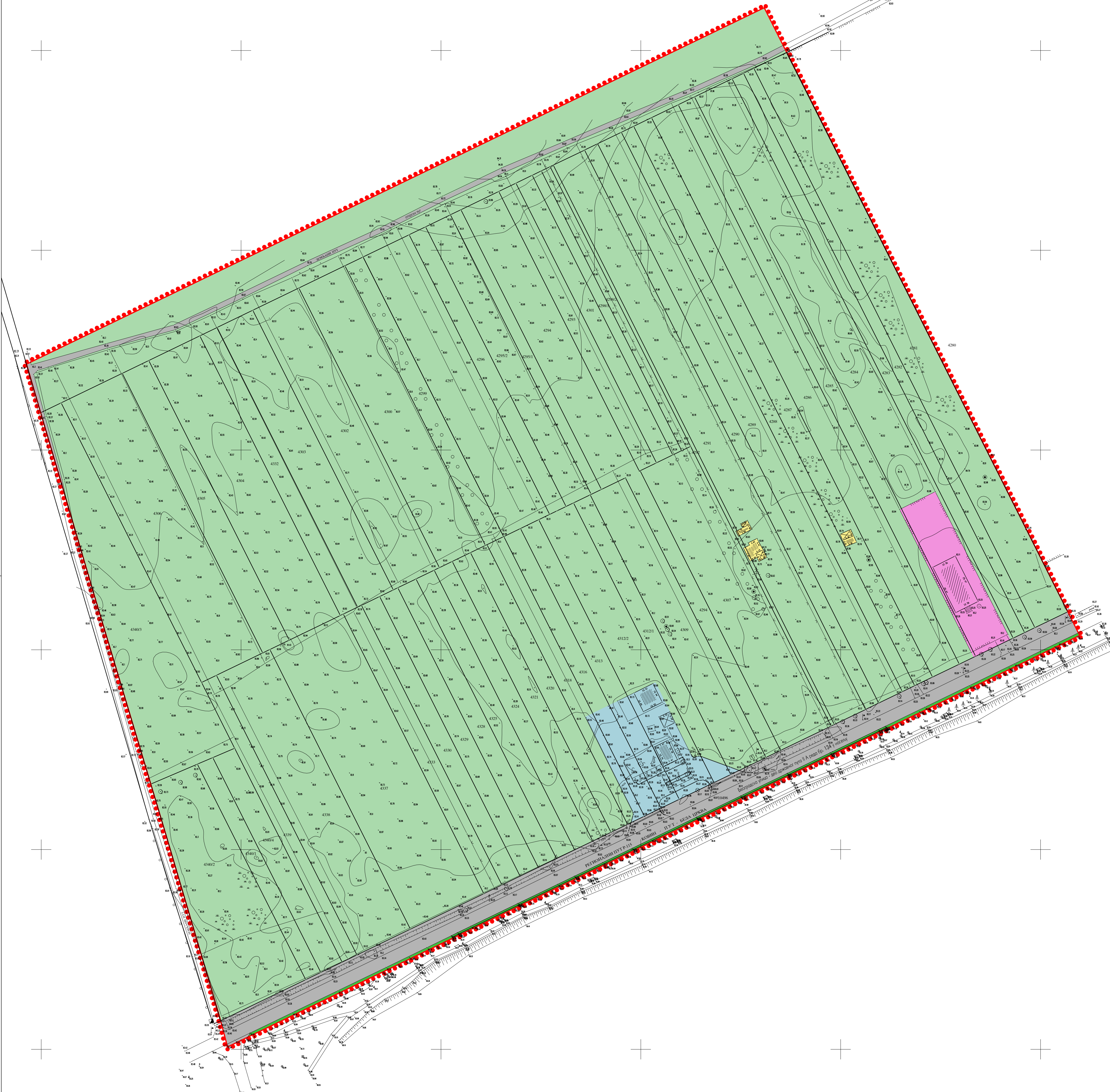
остале намене

пољопривреда

бензинска пумпа и пратећи садржаји

мала привреда

индивидуални објекти



Наручилац:
ОПШТИНА БЕЛА ЦРКВА

Обрађивач:
ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ
Institute of Architecture and Urban & Spatial Planning of Serbia

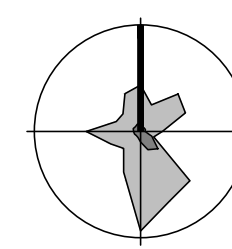
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА БРОЈ 27 У БЕЛОЈ ЦРКВИ

Одговорни урбаниста: мр Божидар Манић, диплинж.арх.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

РАЗМЕРА 1:1000

КАРТА 1



ЛЕГЕНДА

- граница плана детаљне регулације

детаљне тачке границе плана

регулациона линија и граница парцеле јавне намене

граница грађевинског подручја

A

A.1

с1 ... с9

ознака зоне

ознака блока

ознаке парцела планираних градских улица

јавне намене

саобраћај - колске улице

саобраћај - интегрисане колско-пешачке улице

саобраћај - сервисне улице

сквер

зелене површине

објекти комуналне инфраструктуре (трафо-станице)

остале намене

породично становање - тип вила

бензинска пумпа и пратећи садржаји

мала привреда

пољопривредно земљиште (ван грађевинског подручја)

КООРДИНАТЕ ДЕТАЉНИХ ТАЧАКА ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Бр.	Y	X
1	7532193,2001	4972301,2110
2	7532092,6226	4972642,9965
3	7532461,7806	4972821,3900
4	7532619,5996	4972507,1413

Наручилац:
ОПШТИНА БЕЛА ЦРКВА

Обрађивач:
ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ
Institute of Architecture and Urban & Spatial Planning of Serbia

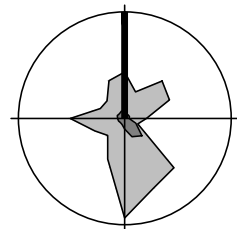
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА БРОЈ 27 У БЕЛОЈ ЦРКВИ

Одговорни урбаниста: мр Божидар Манић, дипл.инж.арх.

ПЛАН НАМЕНЕ

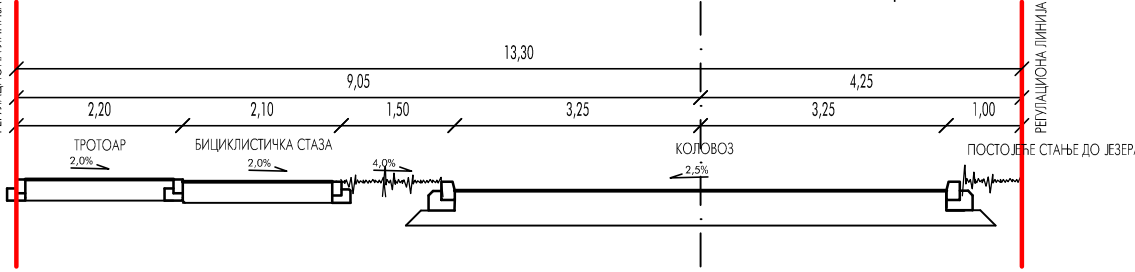
РАЗМЕРА 1:1000

КАРТА 2

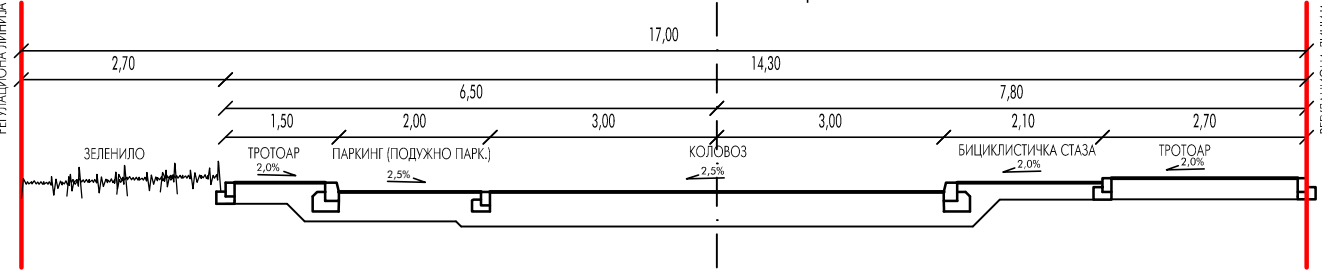


НОРМАЛНИ ПРОФИЛИ P=1:100

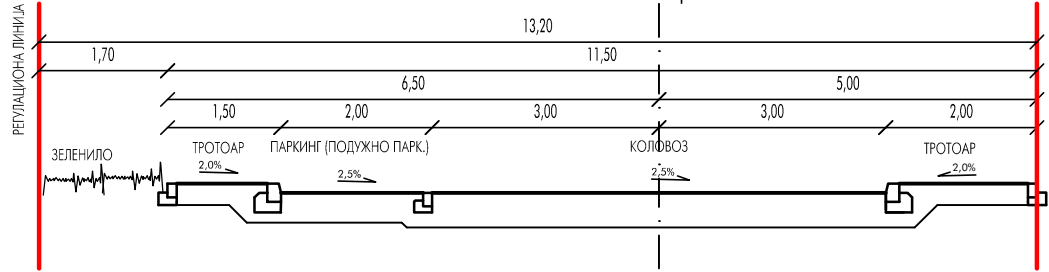
НОРМАЛНИ ПРОФИЛ БЕОГРАДСКЕ УЛИЦЕ - ДЕЛА ДРЖАВНОГ ПУТА IIA РЕДА бр.134 У НАСЕЉУ



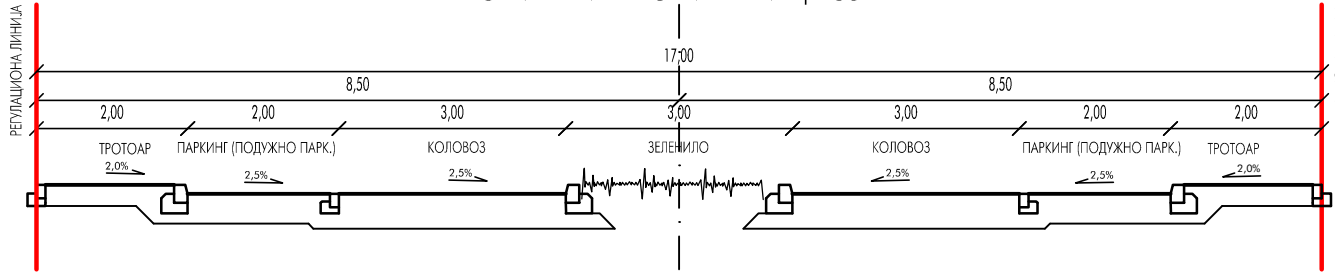
НОРМАЛНИ ПРОФИЛ УЛИЦЕ C1



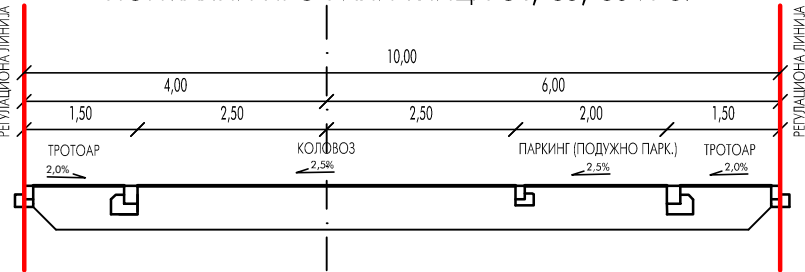
НОРМАЛНИ ПРОФИЛ УЛИЦЕ C2



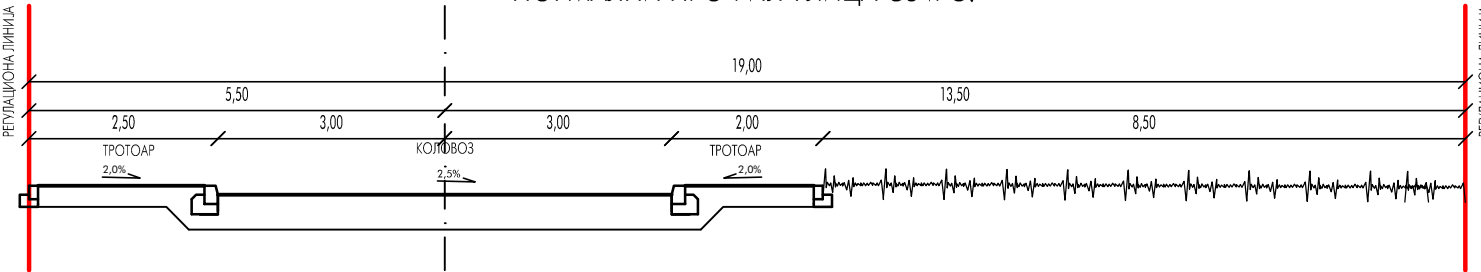
НОРМАЛНИ ПРОФИЛ УЛИЦЕ C3



НОРМАЛНИ ПРОФИЛИ УЛИЦА C4, C5, C6 И C7



НОРМАЛНИ ПРОФИЛ УЛИЦА C8 И C9



ЛЕГЕНДА

- граница плана детаљне регулације
- регулациона линија и граница парцеле јавне намене
- грађевинска линија
- граница парцеле остале намене - предлог
- површине јавне намене
- површине осталих намена
- А** ознака зоне
- А.1** ознака блока
- С1 ... С9** ознаке парцела планираних градских улица
- ДП** ознака парцеле дела државног пута другог реда у насељу
- СК** ознака парцеле сквера
- ЗП** ознаке парцеле зелене површине
- П1** ознака парцеле бензинске пумпе
- П2 ... П108** ознаке парцела стамбених објеката
- П1 ... П1+Пк** највиша дозвољена спратност
- бициклистичка стаза

КООРДИНАТЕ ДЕТАЉНИХ ТАЧАКА

ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

Бр.	Y	X
10	7532189,7200	4972314,3001
11	7532190,4950	4972371,9404
12	7532196,4522	4972354,7459
13	7532199,6619	4972346,8644
14	7532202,2876	4972341,7686
15	7532203,2479	4972340,0581
16	7532205,3619	4972336,8614
17	7532209,9021	4972333,4910
18	7532210,7150	4972333,1666
19	7532212,5165	4972332,6151
20	7532225,6576	4972333,6265
21	7532236,7930	4972337,6949
22	7532247,7996	4972342,3497
23	7532210,6232	4972342,7188
24	7532213,4500	4972336,8657
25	7532218,4027	4972339,2576
26	7532215,5759	4972345,1107
27	7532401,7728	4972416,7113
28	7532436,6213	4972433,5415
29	7532428,1019	4972457,1899
30	7532406,3241	4972493,8691
31	7532389,9498	4972533,1580
32	7532349,6976	4972513,7181
33	7532371,4755	4972477,0389
34	7532386,6632	4972437,1770
35	7532488,5235	4972461,9393
36	7532494,3734	4972464,7728
37	7532491,9759	4972469,7227
38	7532486,1260	4972466,8892
39	7532613,6300	4972519,0281
40	7532473,0018	4972799,0465
41	7532099,7240	4972618,6620

КООРДИНАТЕ ДЕТАЉНИХ ТАЧАКА

ОСОВИНА УЛИЦА

Бр.	Y	X
100	7532200,7949	4972309,5986
101	7532305,4750	4972360,1540
102	7532563,9138	4972484,9674
103	7532617,6920	4972510,9397
104	7532164,8638	4972431,1154
105	7532137,5682	4972523,4272
106	7532110,5575	4972614,7753
107	7532252,1925	4972683,1782
108	7532427,3366	4972767,7643
109	7532476,7316	4972791,6197
110	7532468,2162	4972683,1188
111	7532509,5308	4972597,5729
112	7532293,0734	4972598,5287
113	7532334,3867	4972512,9868
114	7532365,1109	4972633,3239
115	7532406,4254	4972547,7780
116	7532234,0798	4972350,7157
117	7532295,6682	4972380,4599
118	7532387,1620	4972424,6470
119	7532443,3475	4972451,7818
120	7532554,1070	4972505,2733

Наручилац:
ОПШТИНА БЕЛА ЦРКВА

Обрађивач:
ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ
Institute of Architecture and Urban & Spatial Planning of Serbia

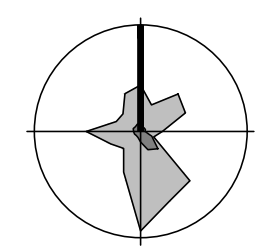
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА БРОЈ 27 У БЕЛОЈ ЦРКВИ

Одговорни урбаниста: ир Божидар Манић, дипл.инж.арх.
Сарађивајућа инфраструктура: Светозар Теофиловић, дипл.граф.инж.
Љупица Лазевић, дипл.граф.инж.

ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ И САОБРАЋАЈНО
РЕШЕЊЕ СА ПРЕДЛОГОМ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

РАЗМЕРА 1:1000

КАРТА 3.1



ЛЕГЕНДА

- граница плана детаљне регулације
- регулациона линија и граница парцеле јавне намене
- - - грађевинска линија
- граница парцеле остале намене - предлог
- површине јавне намене
- површине осталих намена
- A** ознака зоне
- A.1** ознака блока
- с 1 ... с 9** ознаке парцела планираних градских улица
- дп** ознака парцеле дела државног пута другог реда у насељу
- ск** ознака парцеле сквера
- зп** ознаке парцеле зелене површине
- п 1** ознака парцеле бензинске пумпе
- п 2 ... п 108** ознаке парцела стамбених објеката
- п+1 ... п+пк** највиша дозвољена спратност
- бициклистичка стаза

КООРДИНАТЕ ДЕТАЉНИХ ТАЧАКА

ОСОВИНА УЛИЦА

Бр.	У	Х
100	7532200,7949	4972309,5986
101	7532305,4750	4972360,1540
102	7532563,9138	4972484,9674
103	7532617,6920	4972510,9397
104	7532164,8638	4972431,1154
105	7532137,5682	4972523,4272
106	7532110,5575	4972614,7753
107	7532252,1925	4972683,1782
108	7532427,3366	4972767,7643
109	7532476,7316	4972791,6197
110	7532468,2162	4972683,1188
111	7532509,5308	4972597,5729
112	7532293,0734	4972598,5287
113	7532334,3867	4972512,9868
114	7532365,1109	4972633,3239
115	7532406,4254	4972547,7780
116	7532234,0798	4972350,7157
117	7532295,6682	4972380,4599
118	7532387,1620	4972424,6470
119	7532443,3475	4972451,7818
120	7532554,1070	4972505,2733

Наручилац:
ОПШТИНА БЕЛА ЦРКВА

Обрађивач:
ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ
Institute of Architecture and Urban & Spatial Planning of Serbia

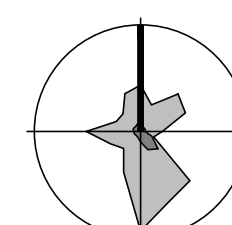
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА БРОЈ 27 У БЕЛОЈ ЦРКВИ

Одговорни урбаниста: мр Божидар Манић, дипл.инж.арх.
Саобраћајна инфраструктура: Светозар Теофиловић, дипл.грађ.инж.
Јулија Лозић, дипл.грађ.инж.

ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ И САОБРАЋАЈНО
РЕШЕЊЕ (II ФАЗА)

РАЗМЕРА 1:1000

КАРТА 3.2

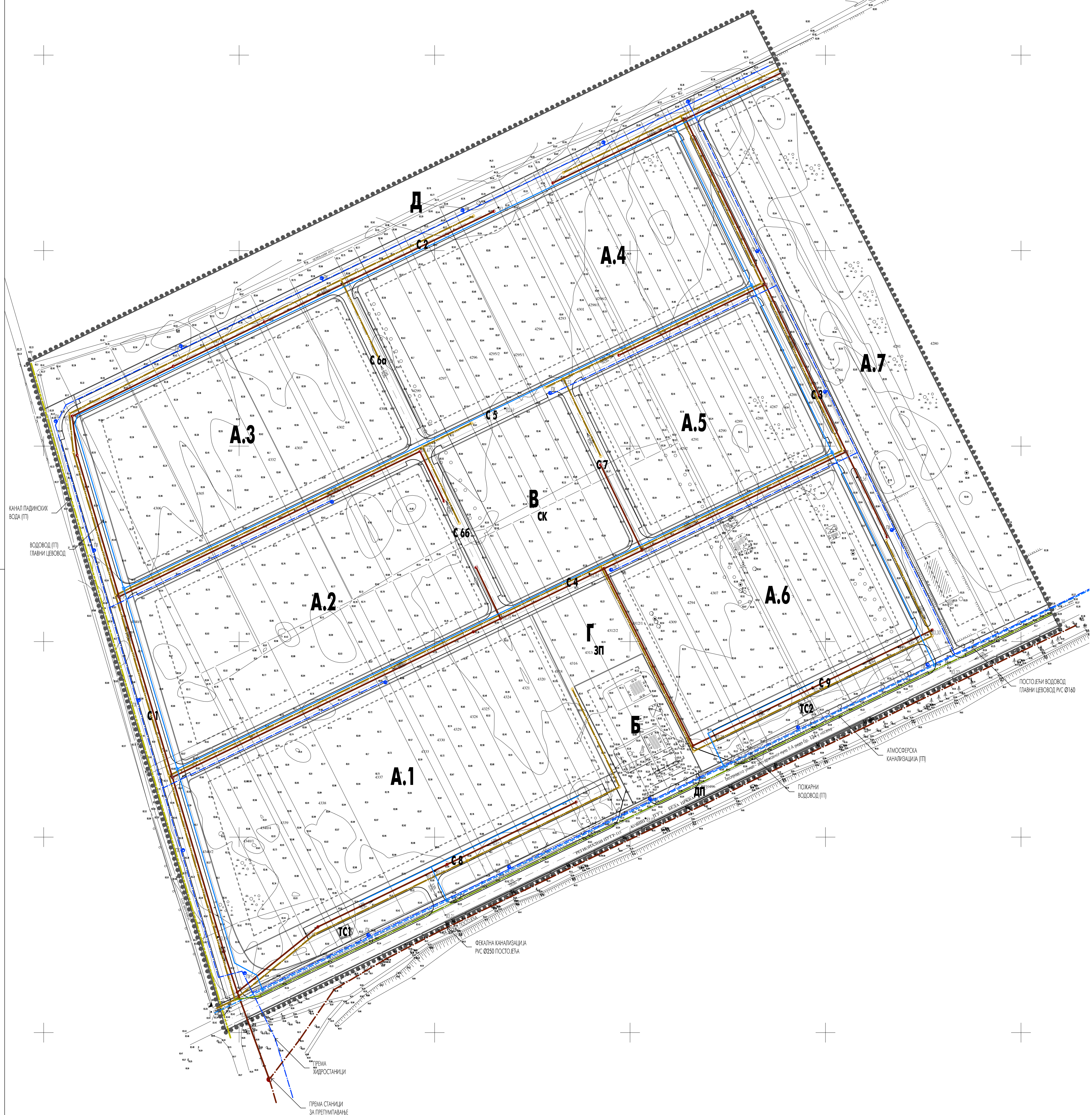



ЛЕГЕНДА


- граница плана детаљне регулације
- регулациона линија и граница парцеле јавне намене
- грађевинска линија

- A; A.1.** ознака зоне; ознака блока
с1 ознака парцеле планираних градских улица
с9 ознака парцеле дела државног пута другог реда у насељу
дп ознака парцеле сквера
ск ознака парцеле зелене површине
зп

- водоводна мрежа
постојећи водовод
планирани пожарни водовод
планирани санитарни водовод
спљни хидрант
- канализациона мрежа
постојећа фекална канализација
планирана фекална канализација
планирана атмосферска канализација
планирана атмосферска канализација државног пута (ГП)
канал падинских вода (ГП)
ревизионо окно фекално/кишно
улични спивник



**Наручилац:**
ОПШТИНА БЕЛА ЦРКВА

**Обрађивач:**
ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ
Institute of Architecture and Urban & Spatial Planning of Serbia

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА БРОЈ 27 У БЕЛОЈ ЦРКВИ

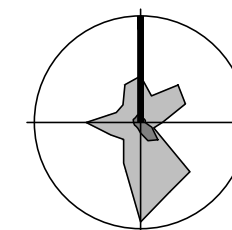
Одговорни урбаниста: мр Бојкидар Манић, дипл.инж.арх.

Водовод и канализација: Бранислав Котронац, дипл.арх.техн.

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

РАЗМЕРА 1:1000

КАРТА 4

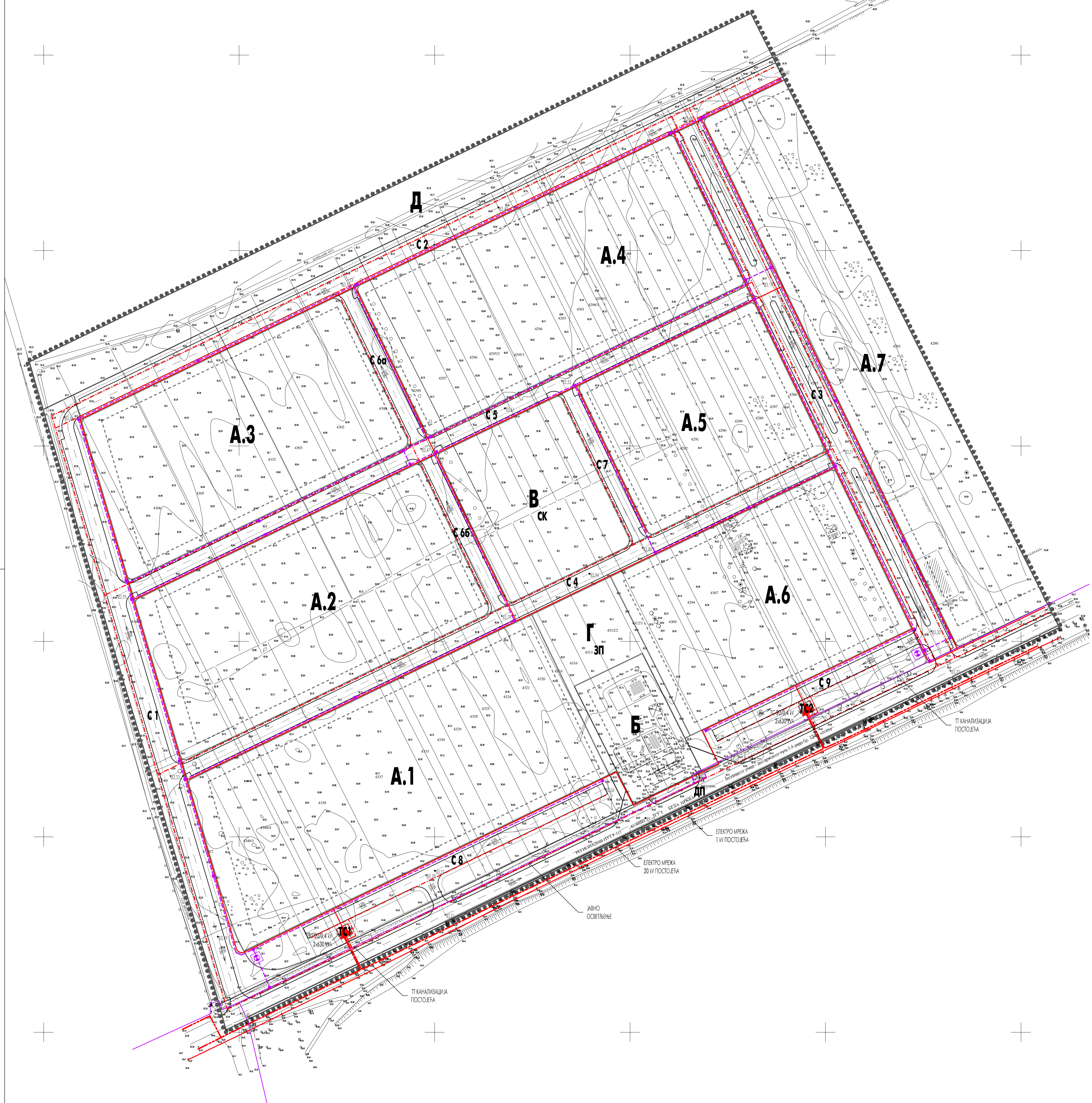


ЛЕГЕНДА

- граница плана детаљне регулације
- регулациона линија и граница парцеле јавне намене
- грађевинска линија
- A; A.1.** ознака зоне; ознака блока
- с1** ознака парцеле планираних градских улица
- с9** ознака парцеле дела државног пута другог реда у насељу
- дп** ознака парцеле сквера
- зп** ознака парцеле зелене површине

- електроенергетска мрежа
- ТС 10/0.4 kV
- мрежа 1 kV вод - планирана
- мрежа 1 kV вод - постојећа
- мрежа 20 kV вод - постојећа
- јавно осветљење

- телекомуникациона мрежа
- просторија за смештај ТТ опреме
- окно ТТ канализације
- ТТ канализација - постојећа
- ТТ канализација - измешта се
- ТТ канализација - планирана



Наручилац:
ОПШТИНА БЕЛА ЦРКВА

Обрађивач:
ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ
Institute of Architecture and Urban & Spatial Planning of Serbia

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА БРОЈ 27 У БЕЛОЈ ЦРКВИ

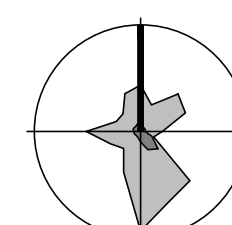
Одговорни урбаниста: мр Божидар Манић, дипл.инж.арх.

Електроенергетика и телекомуникације: Слободан Миљанић, дипл.инж.ел.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА
МРЕЖА

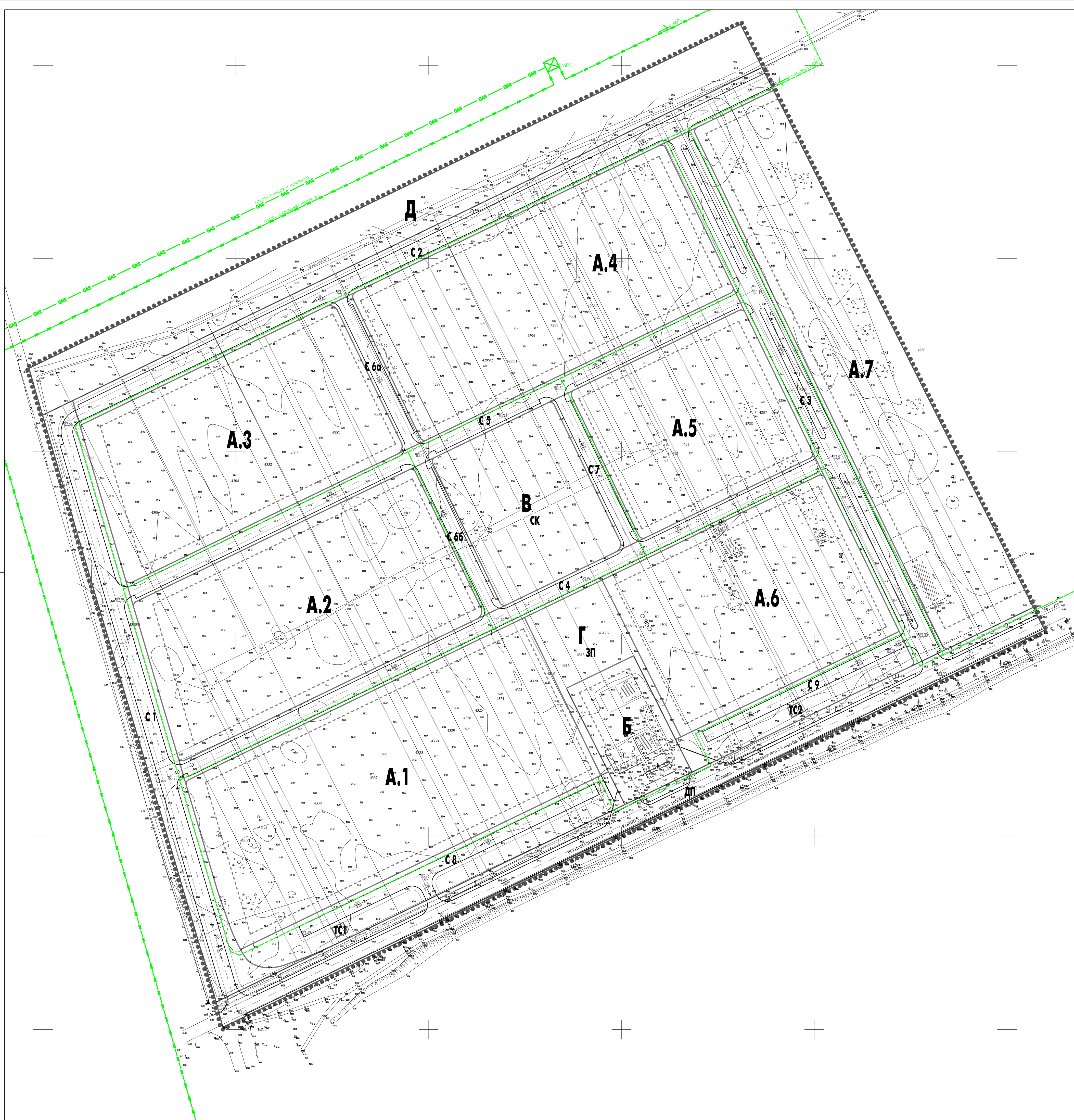
РАЗМЕРА 1:1000

КАРТА 5



ЛЕГЕНДА

- граница плана детаљне регулације
- регулациона линија и граница парцеле јавне намене
- грађевинска линија
- A; A.1.** ознака зоне; ознака блока
- с1** ознаке парцела планираних градских улица
- с9** ознака парцеле дела државног пута другог реда у насељу
- дп** ознака парцеле сквера
- ск** ознаке парцеле зелене површине
- зп**
- гасоводна мрежа
- гасовод високог и средњег притиска (ГП)
- дистрибутивна мрежа
- ГМРС, МРС



Наручилац:
ОПШТИНА БЕЛА ЦРКВА

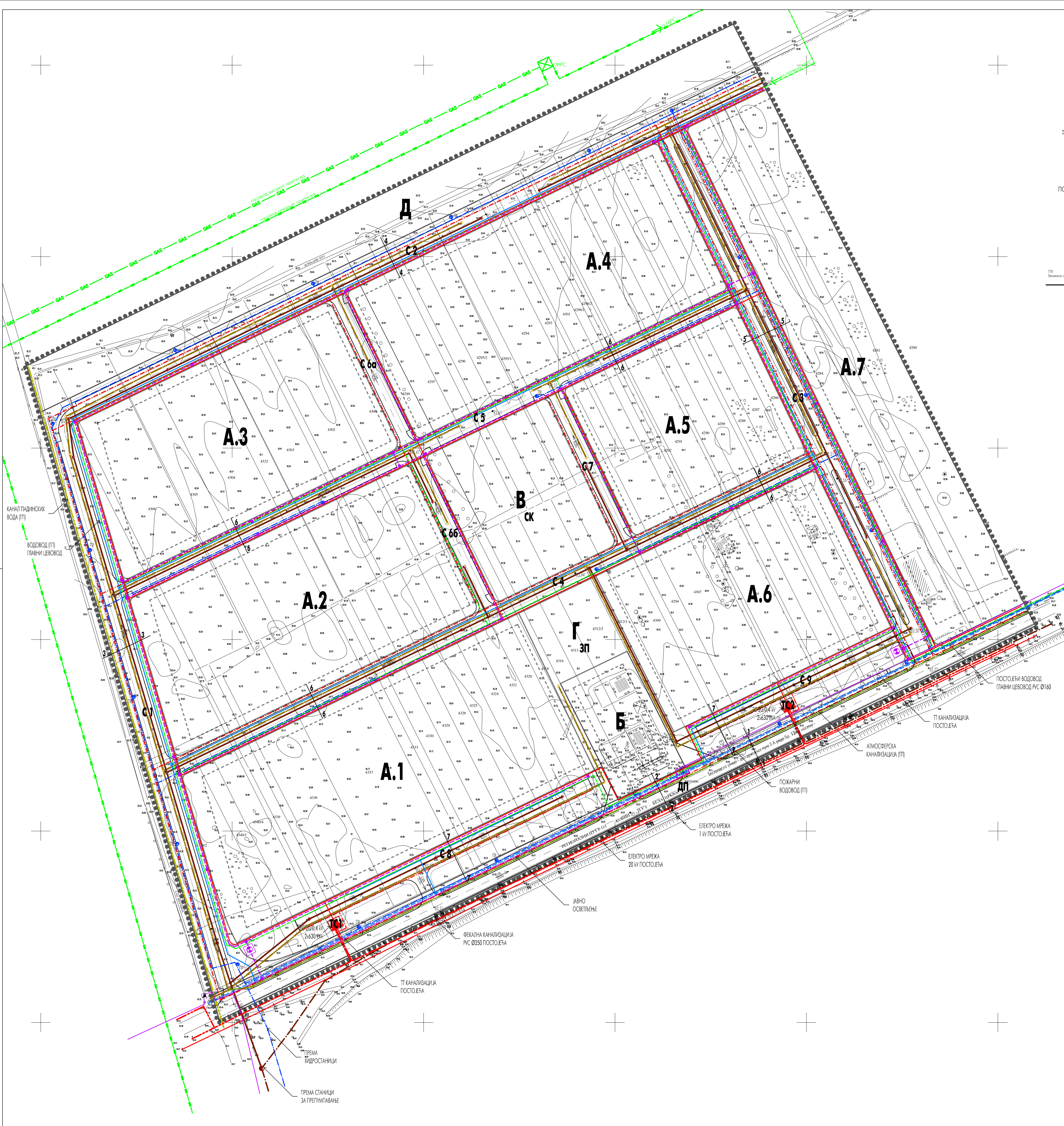
Обрађивач:
ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ
Institute of Architecture and Urban & Spatial Planning of Serbia

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА БРОЈ 27 У БЕЛОЈ ЦРКВИ

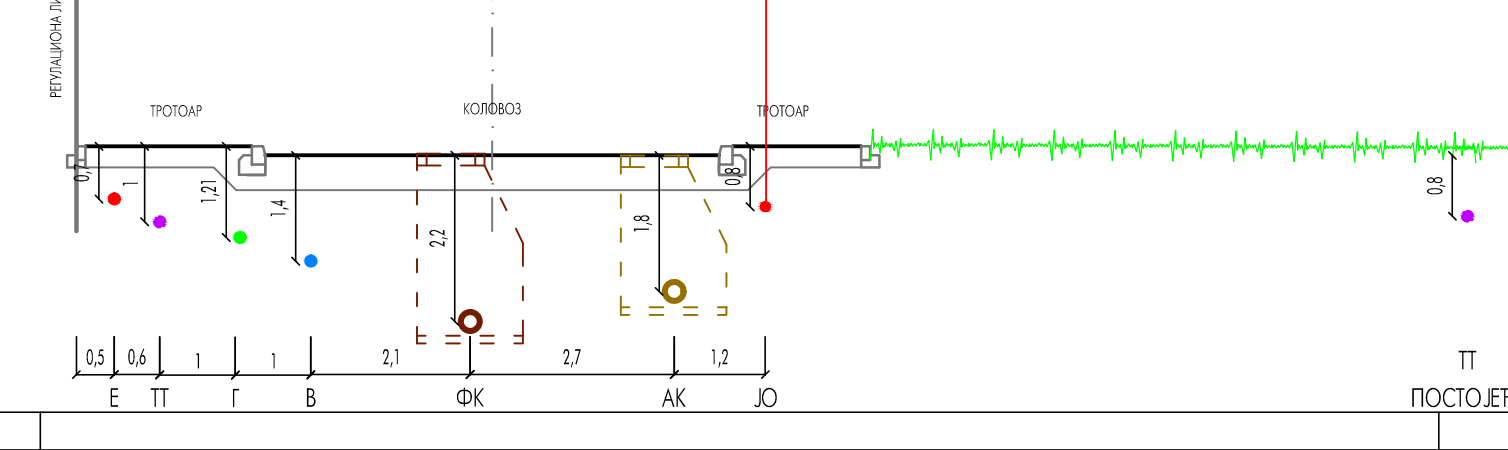
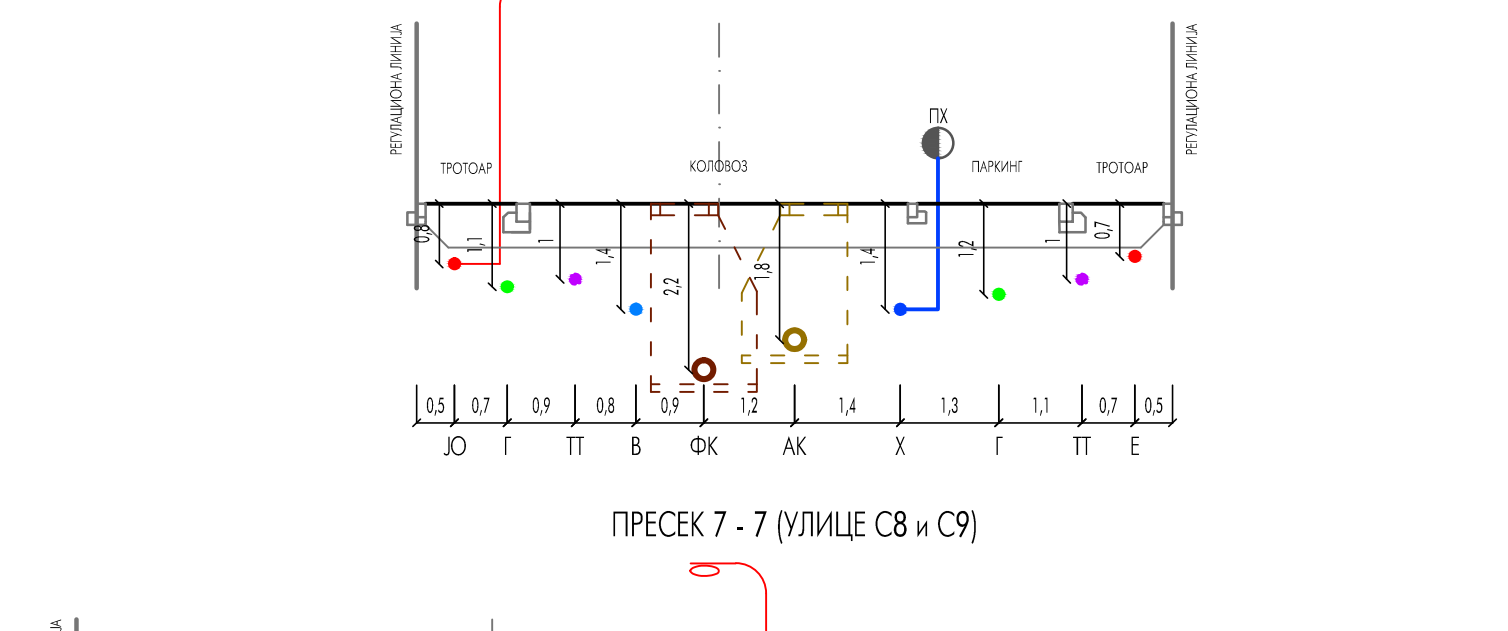
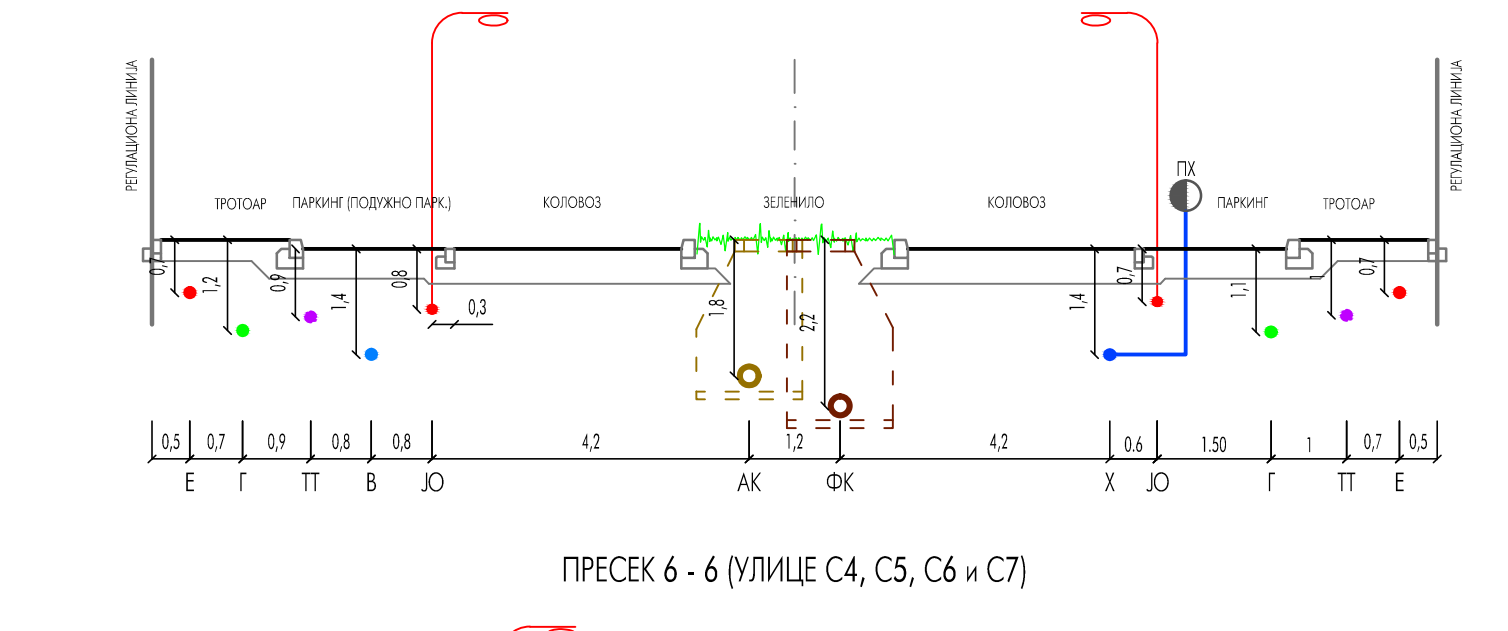
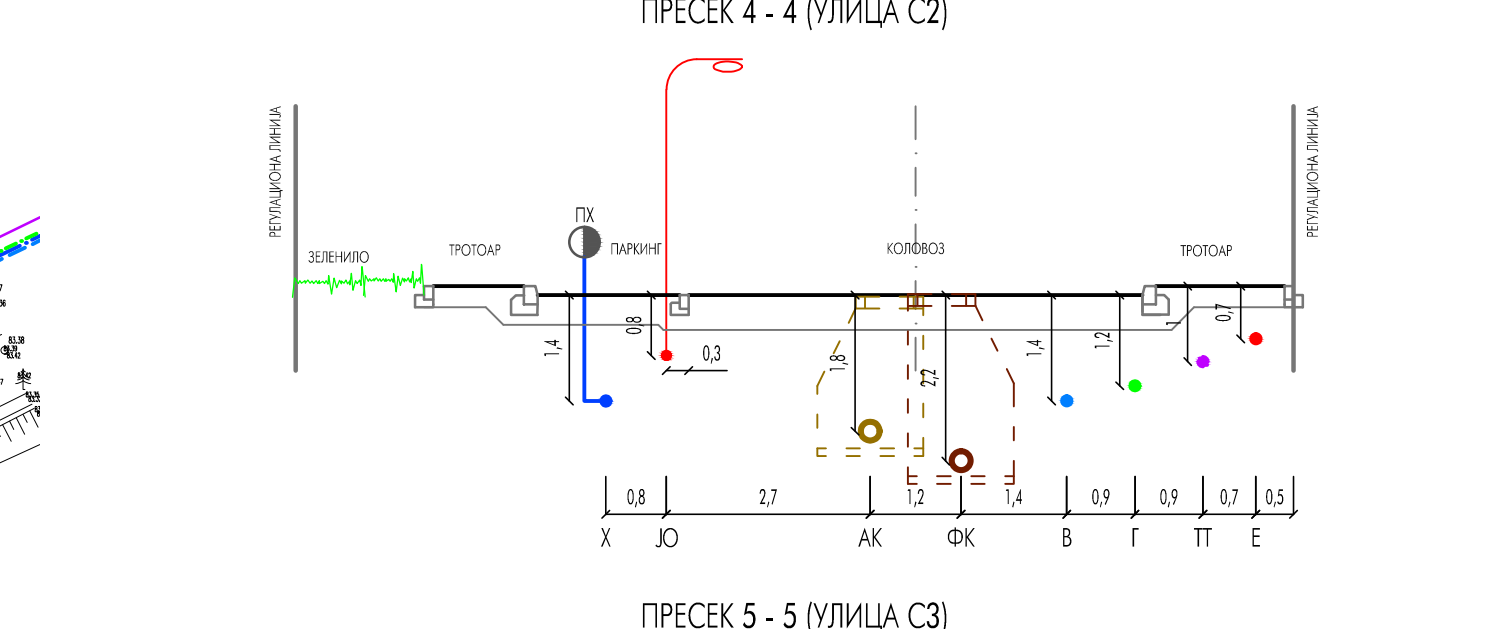
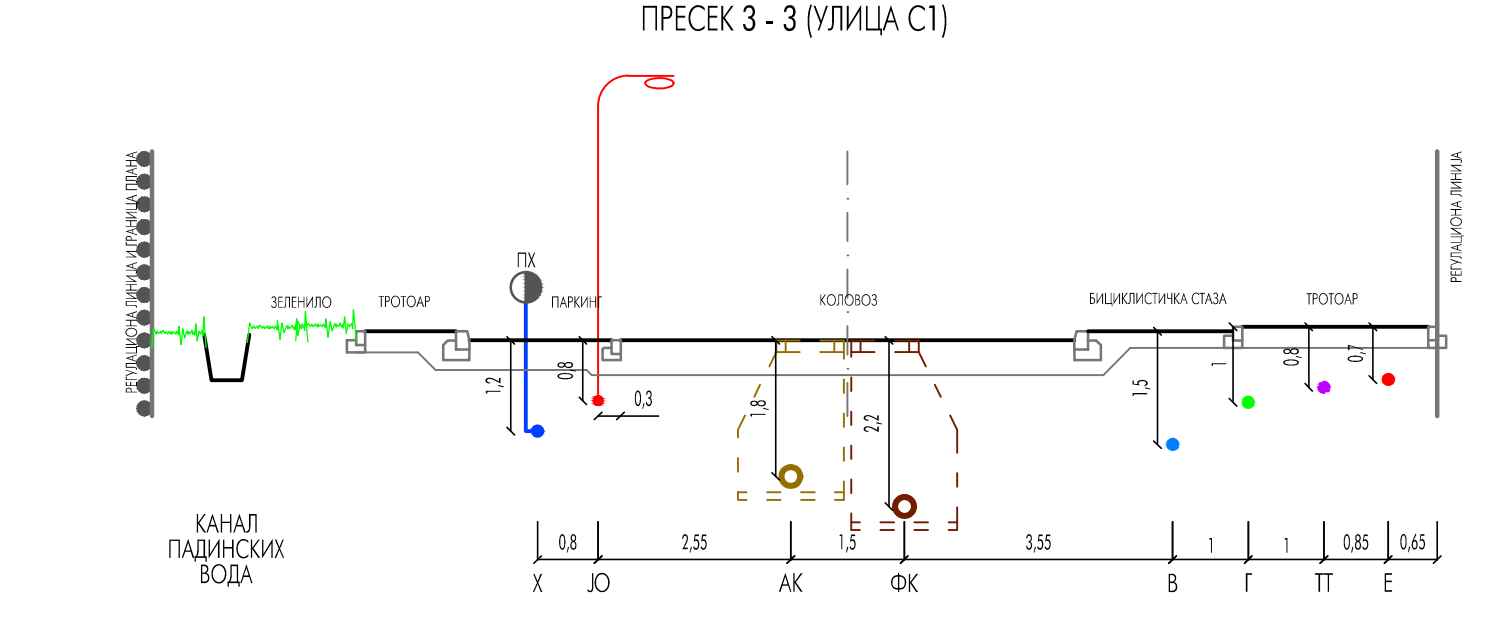
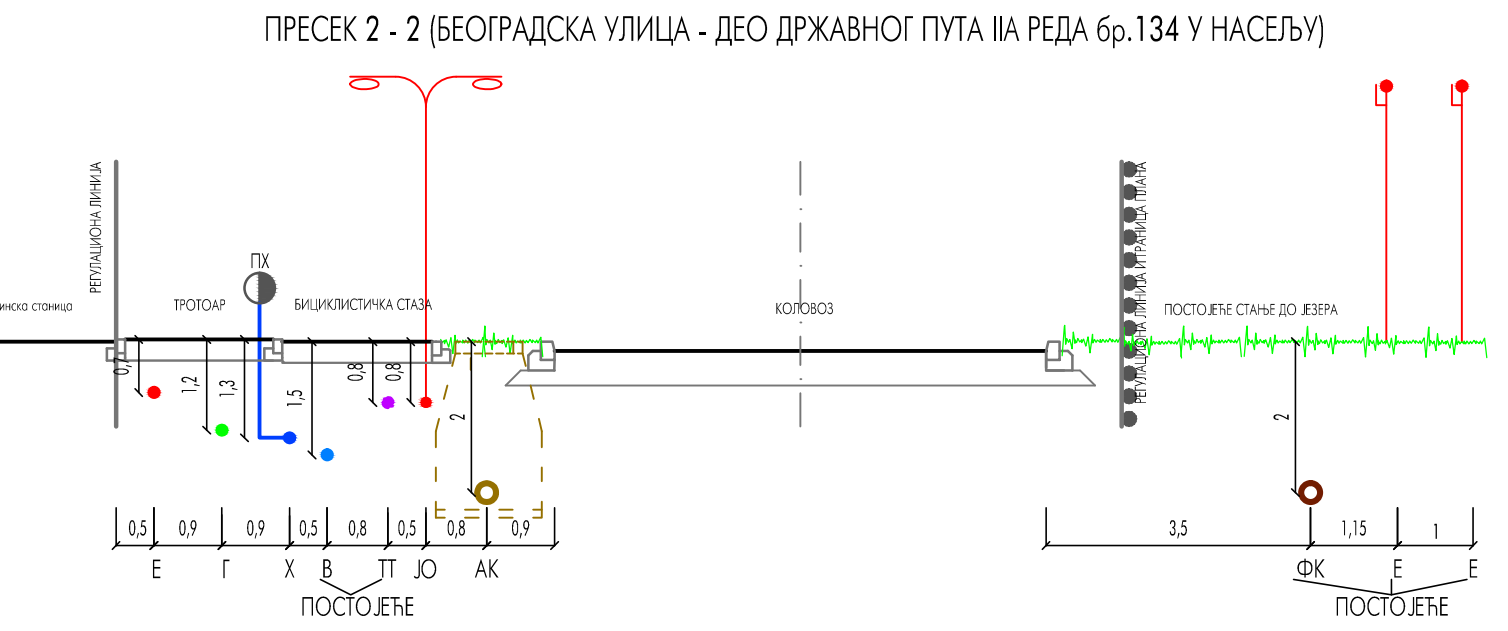
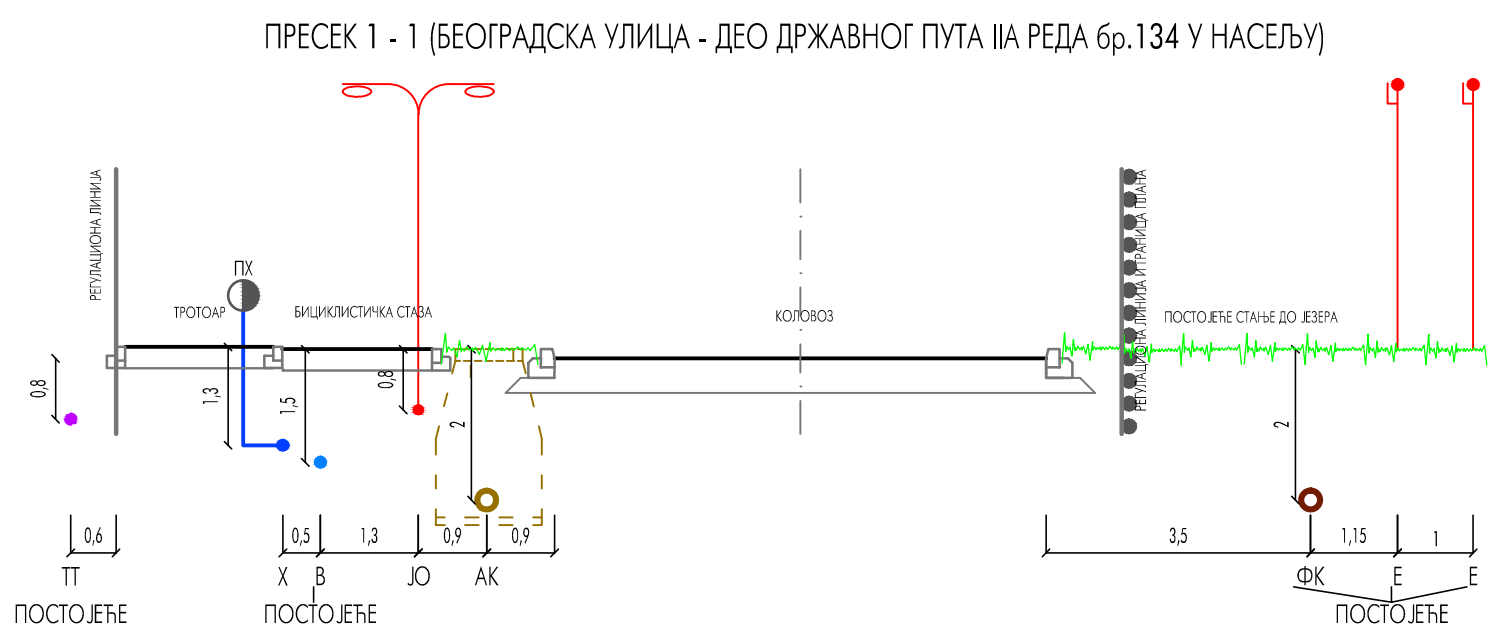
Одговорни урбаниста: мр Божидар Манић, дипл.инж.арх.

Госовод: Милорад Богдановић, дипл.маш.инж.

ГАСОВОДНА МРЕЖА




КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРЕСЕЦИ Р=1:100



ЛЕГЕНДА

- граница плана детаљне регулације
- регулациона линија и граница парцеле јавне намене
- грађевинска линија
- A; A.1.** ознака зоне; ознака блока
- С1; С9** ознака парцеле планираних градских улица
- ДП** ознака парцеле дела државног пута другог реда у насељу
- ФК** ознака парцеле сквера
- ЗП** ознака парцеле зелене површине
- водоводна мрежа
- постојећи водовод
- планирани пожарни водовод
- планирани санитарни водовод
- спољни хидронт
- канализациона мрежа
- постојећа фекална канализација
- планирана фекална канализација
- планирана атмосферска канализација
- планирана атмосферска канализација државног пута (ГП)
- канал падинских вода (ГП)
- ревизионо окно фекално/кишно
- улични сливник
- електроенергетска мрежа
- ТС 10/0,4 kV
- мрежа 1 kV вод - планирана
- мрежа 1 kV вод - постојећа
- мрежа 20 kV вод - постојећа
- јавно осветљење
- телекомуникациона мрежа
- просторија за смештај ТТ опреме
- окно ТТ канализације
- ТТ канализација - постојећа
- ТТ канализација - измешта се
- ТТ канализација - планирана
- гасоводна мрежа
- гасовод високог и средњег притиска (ГП)
- дистрибутивна мрежа
- ГМРС, МРС
- (ГП) Генерални план Беле Цркве
- В санитарни водовод
- Х пожарни водовод
- АК атмосферска канализација
- ФК фекална канализација
- Е електроенергетика
- ЈО јавно осветљење
- ТТ телекомуникације
- Г гасовод

**Наручилац:**
ОПШТИНА БЕЛА ЦРКВА

**Обрађивач:**
ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ
Institute of Architecture and Urban & Spatial Planning of Serbia

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА БРОЈ 27 У БЕЛОЈ ЦРКВИ

Одговорни урбаниста: ир Бојадар Маној, дипл.инж.арх.

Електроенергетика и телекомуникације: Слободан Миљковић, дипл.инж.ел.
Гасовод: Милорад Богдановић, дипл.маш.инж.
Водовод и канализација: Бранислав Котрчањец, дипл.арх.техн.
Синхрон план: Бранислав Котрчањец, дипл.арх.техн.

СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ

РАЗМЕРА 1:1000КАРТА 7

ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА

О Д Л У К У

О ИЗМЕНИ ОДЛУКЕ О ИЗРАДИ ПЛАНА
ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ВИКЕНД НАСЕЉА "КЛОСТЕР" КОЈ СТАРЕ
ПАЛАНКЕ

Члан 1.

У Одлуци о изради плана детаљне регулације
викенд насеља "Клостер" кој Старе Паланке
/Сл.лист општине Бела Црква бр.4/2010/, мења се
члан 7. и гласи:

"Саставни део ове Одлуке је Одлука Одељења
за урбанизам, привреду и инспекцијске послове о
изради стратешке процене утицаја на животну
средину за План детаљне регулације викенд
насеља "Клостер" кој Старе Паланке, уз предходно
придавање мишљење надлежност органа за
заштиту животне средине".

Члан 2.

Ова Одлука ступа на снагу осмот дана од дана
објављивања у Сл.листу општине Бела Црква.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕЛА ЦРКВА

Број: 011-15/2010-01
Дана: 03.09.2010. године

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ
Ирмовић Шиман, с.р.

56.

На основу члана 46. ст. 1. Закона о
планирању и изради ("Службени гласник РС",
бр. 72/09), члана 9. став 5. Закона о стратешкој
процени утицаја на животну средину ("Службени
гласник РС", бр. 135/04) и члана 35. Статута
општине Бела Црква ("Службени лист општине
Бела Црква" бр. 8/08), Скупштина општине Бела
Црква, по прибављеном мишљењу Комисије за
планове, бр.350-63-5/2009 од 08.09.2009, на ХVIII
седници одржаној 03.09.2010. године доноси

О Д Л У К У

О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА БРОЈ 27

Члан 1.

Приступа се изради ПЛАНА ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА БРОЈ 27 у Беој Цркви (у
даљем тексту: План).

Основни циљ израде Плана је стварање планског
основа за изградњу објеката ванградског
стварања, што подразумева изградњу породичних
стамбених објеката, стамбено-пословних објеката
и пословно-стамбених објеката за трајно или
повремено становање резиденцијалног карактера
-тип виле, уређење и наменско коришћење
простора.

Члан 2.

Планира планског подручја блока бр.27
дефинисана је Генералним Планом Беоје Цркве
(Сл.лист Општине Бела Црква бр.2/2004), на
графиком прилогу бр.2.1. Плочетни правац описа
обухвата Плана детаљне регулације блока бр.27
представљају прави тачака бр.61, 60 и 59 из
описа грађевинског подручја Генералног Плана
Беоје Цркве.
Од тачке 59, граница подручја у правцу атарског
пута бр.10495 до пресека са осовином
саобраћајнице пута Бела Црква Ковин - број
напуче 10496. Граница плана иде дужином
саобраћајнице пута Бела Црква-Ковин до пресека
са источном граничном напуче бр.4281.
Граница даље се поклапа са међом напуче 4281 и
4280 до пресека са северном граничном атарског
пута бр.10494 а затим скреће у правцу
северозапада и долази до почастне тачке однос
обухвата плана бр.61.

Члан 4.

Садржина плана:

1. граничу плана и обухват грађевинског подручја;
2. подручје простора на посебне целине и зоне;
3. намену земљишта;
4. регулационе линије улица и јавних површина и
грађевинске линије са елементима за обезбеђивање
на геодетској подлози;
5. нивелационе коте улица и
јавних површина (нивелацони план);
6. трасе, коридоре и капацитете за саобраћај;
7. правна уређења и правна грађења по
целинама и зонама;
8. економску анализу и процену утицаја из јавног
сектора;
9. локације за које је потребна израда
урбанистичког пројекта;
10. графички део.

Члан 5.

Рок за израду Плана је 90 (деведесет) радних дана од дана доношења ове одлуке.

Члан 6.

Средства за израду Плана обезбедиће се из средстава Покрајинских и Републичких фондова.

Члан 7.

Саставни део ове одлуке је Одлука Одељења за урбанизам, привреду и инспекцијске послове о изради стратешка процена утицаја на животну средину за План детаљне регулације блока 27 уз претходно прибављено Мишљење надлежног органа за заштиту животне средине.

Члан 8.

План, пре подношења на Скупштини Општине, подлеже стручној контроли и излаже се на јавни увид. Излагање Плана на јавни увид оглашава се у дневном листу, при чему се оглашавају подаци о времену и месту излагања Плана на јавни увид, начин на који заинтересована правна и физичка лица могу доставити примедбе на План, као и друге информације које су од значаја за јавни увид.

Члан 9.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Бела Црква".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕЛА ЦРКВА

Број: 020-40/2010-01

Дана: 03.09.2010.године

Б Е Л А Ц Р К В А

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ

Ировић Шиман, с.р.

57.

На основу члана 35.Статута општине Бела Црква (Сл.лист општине Бела Црква број 8/2008) и на основу Одлуке Управног одбора УКД Центра за културу "Бела Црква"Бела Црква број 29/10 од 30.06.2010.године, Скупштина општине Бела Црква,на седници одржаној 03.09.2010.године,донела је

Р Е Ш Е Њ Е

О ИМЕНОВАЊУ ДИРЕКТОРА УКД ЦЕНТАР ЗА КУЛТУРУ "БЕЛА ЦРКВА" БЕЛА ЦРКВА

I

Блануша Илија из Беле Цркве,именује се за директора Установе културних делатности Центар за културу "Бела Црква" из Беле Цркве,на мандатни период од 4.године.

II

Ово решење ступа на снагу даном доношења и има се објавити у Сл.листу општине Бела Црква.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕЛА ЦРКВА

Број: 020-40/2010-01

Дана:03.09.2010.године

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ

Ировић Шиман, с.р.

58.

На основу члана 32.Закона о локалној самоуправи (Сл.гласник РС број 129/07) и члана 35.Статута општине Бела Црква (Сл.лист општине Бела Црква број 8/08,Скупштина општине Бела Црква,на седници одржаној 03.09.2010.године, донела је

Р Е Ш Е Њ Е

О РАЗРЕШЕЊУ И ИМЕНОВАЊУ ЧЛАНА УПРАВНОГ ОДБОРА ЈП" ЗА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ, КОМУНАЛНУ ДЕЛАТНОСТ И ПУТНУ ПРИВРЕДУ"БЕЛА ЦРКВА

I

Годомиров Мирко из Беле Цркве се разрешава а Поповић Драган из Беле Цркве се именује за члана Управног одбора ЈП"за грађевинско земљиште,комуналну делатност и путну привреду"Бела Црква. II

Ово решење ступа на снагу даном доношења и има се објавити у Сл.листу општине Бела Црква.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕЛА ЦРКВА

Број: 020-41/2010-01

Дана:03.09.2010.године

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ

Ировић Шиман, с.р.

РЕШЕЊЕ

**О РАЗРЕШЕЊУ О РАЗРЕШЕЊУ ВОТИПКА ЈОЗЕФА И
НИКОЛИЋ АЛЕКСАНДРА И ИМЕНОВАЊУ
МАРИНКОВИЋ АЛЕКСАНДРА И МИТРОВИЋ
СТАНИСЛАВА ЗА ЧЛАНОВЕ МАНДАТНО –
ИМУНИТЕТСКЕ КОМИСИЈЕ СКУПШТИНЕ
ОПШТИНЕ БЕЛА ЦРКВА**

I.

Вотипка Јозеф и Николић Александар из Беле Цркве се разрешавају а Маринковић Александар и Митровић Станислав из Беле Цркве се именују за чланове мандатно – имунитетске комисије Скупштине општине Бела Црква.

II.

Ово решење ступа на снагу даном доношења и има се објавити у Службеном листу општине Бела Црква.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕЛА ЦРКВА

Број: 020-51/2010-01

Дана: 02.11.2010 године

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ

Ировић Шиман, с.р.

72.

На основу члана 32. Закона о локалној самоуправи ("Службени гласник РС", бр. 129/07) и члана 35. Статута општине Бела Црква ("Службени лист општине Бела Црква", бр. 8/2008), Скупштина општине Бела Црква на седници одржаној 02. 11. 2010.године донела је

РЕШЕЊЕ

**О РАЗРЕШЕЊУ ЦВЕТКОВИЋ СТЕФАНА И
ИМЕНОВАЊУ ДР.ВЕСНЕ ЧОРТОМИЋ ПИЛИПОВИЋ
ЗА ЧЛАНА КОМИСИЈЕ ЗА ПРЕДСТАВКЕ И ЖАЛБЕ
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ БЕЛА ЦРКВА**

I.

Цветковић Стефан се разрешава а др.Весна Чортомић Пилиповић из Беле Цркве се именује за члана комисије за представке и жалбе Скупштине општине Бела Црква.

II.

Ово решење ступа на снагу даном доношења и има се објавити у Службеном листу општине Бела Црква.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕЛА ЦРКВА

Број: 020-52/2010-01

Дана: 02.11.2010 године

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ

Ировић Шиман, с.р.

73.

Након савјешања Предлога одлуке о изради Плана детаљне регулације за Блок 27 у Белој Цркви са изворним текстом и Закључком Општинског већа број 06-30/2010-02 од 27.08.2010.године а који је текст Одлуке објављен у Службеном листу општине Бела Црква број 5/2010, поткрала се грешка те се даје

ИСПРАВКА

**ОДЛУКЕ О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 27 У БЕЛОЈ ЦРКВИ**

У Одлуци о изради Плана детаљне регулације блока 27 у Белој Цркви треба брисати члан 7. као непотребан. Члан 8. постаје члан 7. а члан 9. постаје члан 8.

Из редакције

ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА БЕЛЕ ЦРКВЕ

Извод из Генералног плана Беле Цркве („Службени лист Општине Бела Црква“)

Према Генералном плану Беле Цркве у планираном обухвату је блок 27 који је намењен становању типа вила:

Врста и намена објекта

Стамбена изградња у зонама предвиђеним за ванградско (резиденцијално) становање подразумева изградњу за трајно или повремено становање са следећим условима:

- У оквиру грађевинске парцеле тип вила 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 - ако је изграђен главни објекат или су обезбеђени просторни услови за његову изградњу). Објекат се може градити као слободностојећи.
- помоћни објекат (уз главни или пратећи објекат: гаража, ограда и евентуално водонепропусна бетонска септичка јама као прелазно решење до изградње канализационе мреже). Објекат се може градити као слободностојећи.

I Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању тип вила су следећи:

- величина грађевинске парцеле: минимум 800 m²;
- ширина фронта грађевинске парцеле према улици, односно путу прописане ширине мора бити минимум 15 до 25 m.

II Положај објекта на парцели

Главни објекат се мора градити на грађевинској линији која се поклапа са регулационом линијом, осим ако се у приземној етажи планира и гаража (односно по захтеву Инвеститора). У том случају грађевинска линија је на 5,0 m од регулационе линије.

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.
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од границе парцеле.
- Основни габарит главног објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,0m (растојање основног габарита без испада).

III Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

Код породичног становања тип вила степен искоришћености парцеле: 40%, а степен изграђености парцеле: максимално 1,0 m.

IV Дозвољена спратност и висина објекта

Спратност главног објекта (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат, објекат тип вила) је од П до максимално П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Висина главног објекта је максимално 10,6 m од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно мах. слеме 12,0 m.

Спратност пратећег објекта (пословног објекта уз главни објекат) је максимално П+1 (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Висина објекта је максимално 7,2 m од коте заштитног тротоара објекта до венца. Помоћни објекат уз главни, односно пратећи објекат (гаража, летња кухиња, остава, магацин) је максималне спратности П, а максималне висине до 3,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

V Међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност главних објеката не може бити мања од 5,0 m (основни габарит са испадом).

Удаљеност између главног и пратећег објекта, удаљеност између главног и помоћног објекта уз главни објекат не може бити мања од 5,0 m.

Пратећи и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

VI Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Међусобна удаљеност главних објеката не може бити мања од 5,0 m (основни габарит са испадом).

Удаљеност између главног и пратећег објекта, удаљеност између главног и помоћног објекта уз главни објекат не може бити мања од 5,0 m.

Пратећи и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

VII Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Помоћни објекат уз главни објекат се гради у истој линији као и главни објекат, уз услов да се објекат од границе парцеле гради на минимално 1,0 m.

Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од $h=1,4$ m.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

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

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

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално $h=1,8$ m.

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

Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, односно производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта уз услов да објекти својом делатношћу не угрожавају животну средину. Услови за изградњу објеката на парцели су услови дати у овом Плану за зону становање уз напомену да је дозвољени индекс заузетости максимално 70 % а индекс изграђености максимално 2,0. Грађевинска парцела може да се огради оградом до висине максимално 2,0 m уз услов да је ограда транспарентна.

VIII Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу један стан једно паркинг место.

IX Заштита суседних објеката

Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне

парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, односно уз сагласност органа управе надлежног за послове урбанизма и стамбено-комуналне делатности.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 2,5 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 m онда се она поставља на грађевинску линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију(рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже 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 висину изнад 2,5 m;

- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 2,5 m;

- кибиц фенстери на висини од изнад 1,8 m.

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

- на делу објекта према предњем дворишту мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне (односно западне) оријентације мање од 0,6 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне (односно источне) оријентације мање од 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 0,5 m) мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 5,0 m и ако те степенице савлађују висину од 0,9 m. Степенице које савлађују висину вишу од 0,9 m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9m 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 0,15m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m,

- шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 m.

Отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 4,0 m. Ако је међусобни размак од 3,0 m до 4,0 m дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се оставља отвор буде једнака или више од 1,8 m.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

X Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи Инвеститора, од фасадне опеке, камене или керамичке облоге или у комбинацији ових материјала и стаклених површина.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 20-35°. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције.

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.

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

XI Услови за обнову и реконструкцију објеката

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом,
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом,
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта,
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

XII Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонираног простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

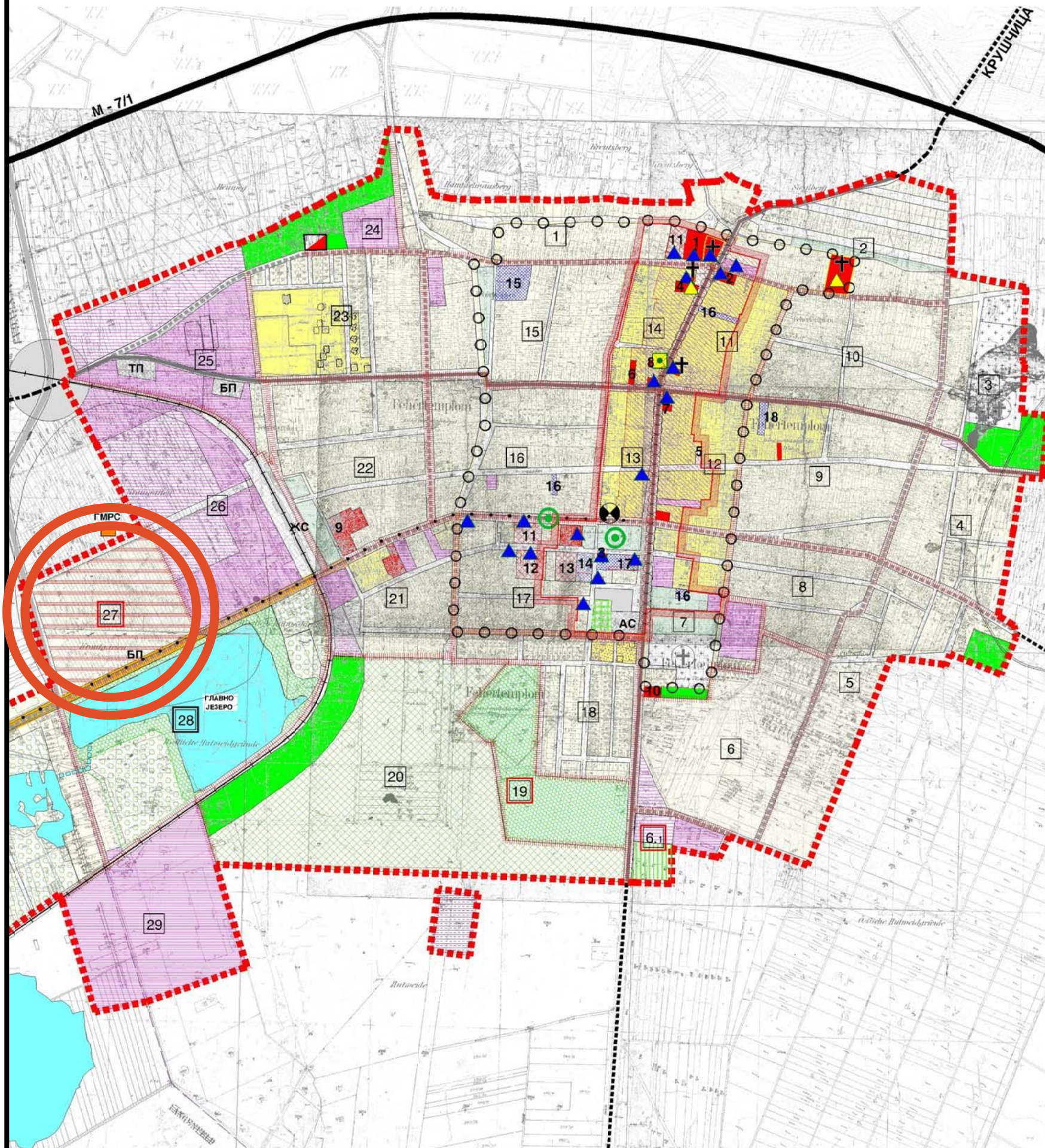
Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцели треба лоцирати минимално 3,0 m од објекта и границе парцеле.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

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

Пословни објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.



ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН БЕЛЕ ЦРКВЕ



ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА, СА ПЛАНОМ
САОБРАЋАЈА И ЗАШТИТОМ ПРИРОДНИХ И НЕПОКРЕТНИХ
КУЛТУРНИХ ДОБАРА И УСЛОВИМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Граница грађевинског региона
Граница грађевинског региона (постојећа)

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЗА ЈАВНЕ ПОТРЕБЕ

ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ

Граница друштвеног центра

УЖА ЗОНА ЦЕНТРА

УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА

1

2

3

4

5

КУЛТУРА И ИНФОРМАЦИЈЕ

6

7

8

ОБРАЗОВАЊЕ (ОСНОВНО-СРЕДЊЕ)

11

12

13

ЗДРАВСТВЕНА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

14

15

16

17

18

МАНИФЕСТАЦИОНИ ТРГ

КОМПЛЕКС СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ

СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ

ПОВРШИНЕ ЗА СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈУ

САОБРАЋАЈ И ВЕЗЕ

ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ

РЕГИОНАЛНИ ПУТ Р-115

ПЛАНИРАНА ТРАСА МАГИСТРАЛНОГ ПУТА

ПЛАНИРАНА ТРАНЗИТНА САОБРАЋАЛИЦА

ЛОКАЛНИ ПУТ

ПРИЛАЗНА АВЕНИЈА

ГЛАВНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЛИЦА

САБИРНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЛИЦА

РЕЖИМСКА САОБРАЋАЛИЦА

ПРИСТУПНЕ НАСЕЉСКЕ САОБРАЋАЛИЦЕ

ПЛАНИРАНЕ БИЦИКЛИСТИЧКЕ СТАЗЕ

АУТОБУСКА СТАНИЦА

ТЕРЕТНИ ПАРКИНГ

БЕНЗИНСКА ПУМПА

ДЕНИВЕЛИСАНО УКРАЊЕ

ЖЕЛЕЗНИЧКИ САОБРАЋАЈ

ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА

ЖС

ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА

ПТТ САОБРАЋАЈ

ПОШТА

ЗЕЛЕНИЛО

ПАРКОВИ И СКВЕРОВИ

ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ

ЗЕЛЕНА ПИЈАЦА И ТРЖНИ ЦЕНТАР

СТОЧНА ПИЈАЦА

УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ

ГРОБЉА

КОМПЛЕКС ТРАФОСТАНИЦЕ

САНИТАРНА ДЕПОНИЈА И СТОЧНО ГРОБЉЕ

ЈЕЗЕРО

ЦЕВАСТИ ПРОПУСТ ИЗМЕЂУ ДВА ЈЕЗЕРА

ГЛАВНА МЕРНО-РЕГУЛАЦИОНА СТАНИЦА

УЛИЦЕ

ГМРС

УЛИЦЕ

УЛИЦЕ

УЛИЦЕ

УЛИЦЕ

УЛИЦЕ

УЛИЦЕ

УЛИЦЕ

УЛИЦЕ

УЛИЦЕ

УЛИЦЕ

УЛИЦЕ

УЛИЦЕ

ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

УГОСТИТЕЉСТВО И ТУРИЗАМ

9

10

ХОТЕЛ

ЛОЖНИЦИ

ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

СТАНОВАЊЕ

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (ПОСТОЈЕЋЕ / ПЛАНИРАНО)

МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ - ВИЛЕ

РАДНЕ ПОВРШИНЕ

ИНДУСТРИЈА, МАЛА ПРИВРЕДА И СКЛАДИШТА (ПОСТОЈЕЋЕ / ПЛАНИРАНО)

ТУРИЗАМ

ПОВРШИНЕ ЗА ТУРИЗАМ, СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈУ

ЗАШТИЋЕНА ПРИРОДНА И НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

ЗАШТИЋЕНО ПРИРОДНО ДОБРО - ПРЕТХОДНА ЗАШТИТА

НЕПОКРЕТНО КУЛТУРНО ДОБРО - АРХЕОЛОШКО НАЛАЗИШТЕ

ЕВИДЕНТИРАНО АРХЕОЛОШКО НАЛАЗИШТЕ

ГРАНИЦА ЕВИДЕНТИРАНОГ ПРОСТОРНОГ КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКОГ ЦЕЛИНЕ

ГРАНИЦА ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ

ЕВИДЕНТИРАНИ ГРАДИТЕЉСКИ ОБЈЕКТИ

НЕПОКРЕТНО КУЛТУРНО ДОБРО - СПОМЕНИК КУЛТУРЕ ОД ВЕЛИКОГ ЗНАЧАЈА

НЕПОКРЕТНО КУЛТУРНО ДОБРО - СПОМЕНИК КУЛТУРЕ

ЕВИДЕНТИРАНО ЗНАМЕНИТО МЕСТО - ГРОБЉЕ

ПЛАН СПРОВОЂЕЊА ГП

ГРАНИЦА БЛОКА

БРОЈ БЛОКА

БЛОКОВИ КОЈИ СЕ РАЗРАЂУЈУ ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

БЛОКОВИ КОЈИ СЕ РАЗРАЂУЈУ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

локација за коју се израђује
план детаљне регулације

Наручилац:	СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕЛА ЦРКВА	Датум:	2004.
Инвеститор:	СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕЛА ЦРКВА		
Обрађивач:	ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД		
Директор:	ПЕРИЦА МАНУЛОВИЋ, дип.инж.саоб.	Назив плана:	ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН БЕЛЕ ЦРКВЕ
Одговорни урбанист:	СМИЉКА ПРОТИЋ, дип.инж.арх.	Е-број:	2098
Планово-урбанист:	ДРАГАН ДУЊИЋ, дип.простор.планер	Бр.листа:	2.
БРАНИСЛАВ ВУКАДИНОВИЋ, дип.инж.саоб.	Назив карте:		
СТАНИЦА ПУБЛИКАЦИЈЕ, дип.инж.арх.	ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА, СА ПЛАНОМ САОБРАЋАЈА И ЗАШТИТОМ ПРИРОДНИХ И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И УСЛОВИМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА		

ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА
БЕЛЕ ЦРКВЕ

УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И
ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА

ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА

У току израде плана прикупљени су подаци и услови од следећих надлежних органа, организација и јавних предузећа:

р.бр.	Установа	Ознака/број	Датум
1.	Република Србије, Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Немањина 15, 11000 Београд	Инт.број 929-2	29.03.2011.
2.	ЈП Белоцрквански водовод и канализација Дејана Бранка бр. 22, 26340 Бела Црква	286-02/11	22.03.2011.
3.	Телеком Србија, Предузеће за телекомуникације а.д., Извршна јединица Панчево Светог Саве 11, 13000 Панчево	Бр. 5008/5009/5010/ВЉ- 88027/2	29.03.2011.
4.	Завод за заштиту споменика културе у Панчеву Жарка Зрењанина 17, 26000 Панчево	216/2 од 15.04.2011.	15.04.2011.
5.	Република Србија, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације у Панчеву, Одељење за ванредне ситуације Трг ослобођења 1, 26340 Бела Црква	07/22 број 02-217- 36/11	24.03.2011.
6.	Привредно друштво за дистрибуцију електричне енергије Електројоводина д.о.о., Нови Сад, Електродистрибуција Панчево Милоша Обреновића 6, 13000 Панчево	5.30.4.-1546/2011	27.04.2011.
7.	Покрајински завод за заштиту природе Радничка 20-а, 21000 Нови Сад	03-417/2	10.05.2011.
8.	Предузеће за водопривреду „УШЋЕ“ 1. октобра 83, 26340 Бела Црква	50-1/2011	21.03.2011.
9.	ЈП за грађевинско земљиште, комуналну делатност и путну привреду Општине Бела Црква Пролетерска 2, 26340 Бела Црква	1038/2011	20.09.2011.
10.	ЈКП Белоцрквански Комуналац Дејана Бранка бр. 22, 26340 Бела Црква	253-01/2011	08.08.2011.
11.	Република Србија, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације у Панчеву, Одељење за ванредне ситуације Трг ослобођења 1, 26340 Бела Црква	07/1 број 822-331/11	23.08.2011.
12.	Републички хидрометеоролошки завод Кнеза Вишеслава 66, 11000 Београд	92-II-163 92-I-153/2011	28.07.2011. 04.07.2011.
13.	Републички сеизмолошки завод Ташмајдански парк бб П.фах 16, 11120 Београд	021-573-1/11	09.08.2011.
14.	ЈП Пuteви Србије Булевар краља Александра 73/II, Београд	953/2612/13-1	08.03.2013.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ
СЕКТОР ЗА МАТЕРИЈАЛНЕ РЕСУРСЕ
УПРАВА ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ

Инт.број 929-2

2011.године

БЕОГРАД

Одбрана
Службена тајна
ИНТЕРНО

29 MAR 2011

Министарство одбране Србије - Сектор за материјалне ресурсе - Управа за инфраструктуру, на основу члана 12, став 2, тачка 15) Закона о одбрани ("Службени гласник РС", бр. 116/07, 88/09, 88/09-др.закон и 104/09-др.закон) и тачке 2 и 6 Одлуке о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље ("Службени лист СРЈ", бр.39/95), а у вези са захтевом, Општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, Милетићева 2, Бела Црква, инт.бр. 350-10/2011-05 од 16.03.2011. године, даје

ОБАВЕШТЕЊЕ

Да за израду Плана детаљне регулације блока 27 у Белој Цркви, нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Обрађивач планске документације, Институт за архитектуру и урбанизам Србије, Београд, је у обавезио да у складу са правилима уређења чл. 29, 30 и 41 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.72/09), разради у посебном прилогу, заштиту од елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава према одредбама Закона о ванредним ситуацијама ("Службени гласник РС", бр.111/2009) и у складу са чланом 124 Закона о одбрани ("Службени гласник РС", 116/2007).

МП

НАЧЕЛНИК
ПУКОВНИК

др Горан Димић, дипл.инж.грађ.

JP „BELOCRKVANSKI VODOVOD
I KANALIZACIJA“
BROJ:286-02/11
DANA:22.03.2011.GODINE
B E L A C R K V A

OPSTINA BELA CRKVA
OPSTINSKA UPRAVA
ODELJENJE ZA URBANIZAM, PRIVREDU
I INSPEKCIJSKE POSLOVE

26340 BELA CRKVA
Mileticeva br.2

Na osnovu Vaseg zahteva broj 350-10/2011-05 od 15.03.2011.godine izdaju se

U S L O V I

ZA IZRADU PLANA DETALJNE REGULACIJE BLOKA 27

VODOVOD

Buduće stambene i poslovno stambene objekte u bloku 27 priključiti na ulicnu vodovodnu mrežu izgrađenu od PVC cevi precnika DN 160 mm.

Dubina ukopanih cevi iznosi od 1,50 m do 1,80 m, a za pritisak od 10 bara pritisak u mrezi iznosi oko 3,5 bara. Trasa cevovoda (gledano od Bele Crkve prema Kovinu) na udaljenosti od 6 do 8 m od osovine puta. Za svaki objekat, predvideti mernu grupu – vodomernu. Za poslovno – stambene objekte ugraditi posebne merne grupe zbog razlicitih tarifa.

KANALIZACIJA

Ulicna kanalizacija izgrađena je sa leve strane puta gledano od Bele Crkve prema Kovinu.

Kanalizacija je izgrađena od PVC cevi precnika 250 mm. Dubina kanalizacionih cevi kreće se od 0,80 m do 2,0 m, zbog izgrađenih stanica za prepumpavanje.

Prilikom izrade projekta voditi racuna o dubini ulicne kanalizacije.

Direktor,
Ljilko Perenc



IZVRŠNA JEDINICA PANČEVOPančevo, Svetog Save 11, e-mail: ij.pancevo@telekom.yu

Tel: (013) 511 412, Telefaks: (013) 332 332

Naš broj: 5008/5009/5010/ВЛБ-88027/2

Datum: 29.03.2011.

Општинска управа Бела Црква
Одељење за урбанизам, привреду и
инспекцијске послове
Милетићева бр. 2
Бела Црква

ПРЕДМЕТ : Услови за потребе израде Плана детаљне регулације блока 27 у Белој Цркви

У складу са Вашим захтевом за потребе израде Плана детаљне регулације Блока 27 у Белој Цркви, дајемо вам следеће услове:

1. На предметном подручју, конкретно поред магистралног пута Бела Црква – Ковин постоји изграђена траса бакарног и оптичког кабла, која је оријентационо уцртано на приложеној подлози преузетој из TeleCAD-GIS-a. Најближа резерва у бакарном каблу налази се на око 500 метара од блока 27 и то у наставку бр. 35а, који се налази пре пруге (као на приложеној подлози).
2. У циљу што једноставнијег решења потреба за новим ТТ прикључцима, као и преласка на нове технологије у области телекомуникација, потребно је обезбедити приступ свим будућим објектима приводним ТТ кабловима до постојеће резерве, која би се градила дуж главних прилазних саобраћајница, односно потребно је капацитете ТТ привода и ТТ мреже прилагодити будућим потребама повезивања на мрежу објеката чија би изградња била планирана. Планирати у средиштима будућих целина просторију површине 15-20 m² за смештај телекомуникационе опреме.
3. Од просторија за смештај ТТ опреме, пројектом предвидети развод телефонске инсталације за новоизграђене објекте. Развод извести инсталационим проводницима, односно инсталационим кабловима и исте положити у инсталационе цеви све до утикачке кутије.
4. Тек по обезбеђењу просторија за телекомуникациону опрему моћи ћемо да вам дамо конкретне услове за израду пројектне документације (спојни оптички или бакарни кабл и приступна мрежа).
5. Радови који проистичу из датих услова морају се изводити у складу са Упутством о грађењу месних кабловских канализација и мрежа и изради телефонских инсталација и увода издатих од ЈПТТ.
6. Забрањена је изградња приводне ТТ мреже, односно прикључење ваших објеката на постојећу ТТ мрежу пре добијања одобрења за изградњу, сходно Закону о планирању и изградњи, члан 160 објављеног у службеном гласнику Републике Србије бр. 72/2009.
7. Ови услови се морају поштовати приликом израде пројектно техничке документације. Инвеститор је у обавези да након израде пројектно техничке документације поднесе захтев Извршној јединици Панчево за издавање сагласности.
8. Важност горњих услова је годину дана од дана издавања, после тог рока инвеститор је дужан да тражи обнову важности истих.
9. Уколико у току важења ових услова настану промене везане за План, у обавези сте да промене благовремено пријавите и затражите измену услова
10. Приликом израде Главног пројекта сарађивати са предузећем за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., Службом за Оперативну подршку ИЈ Панчево.

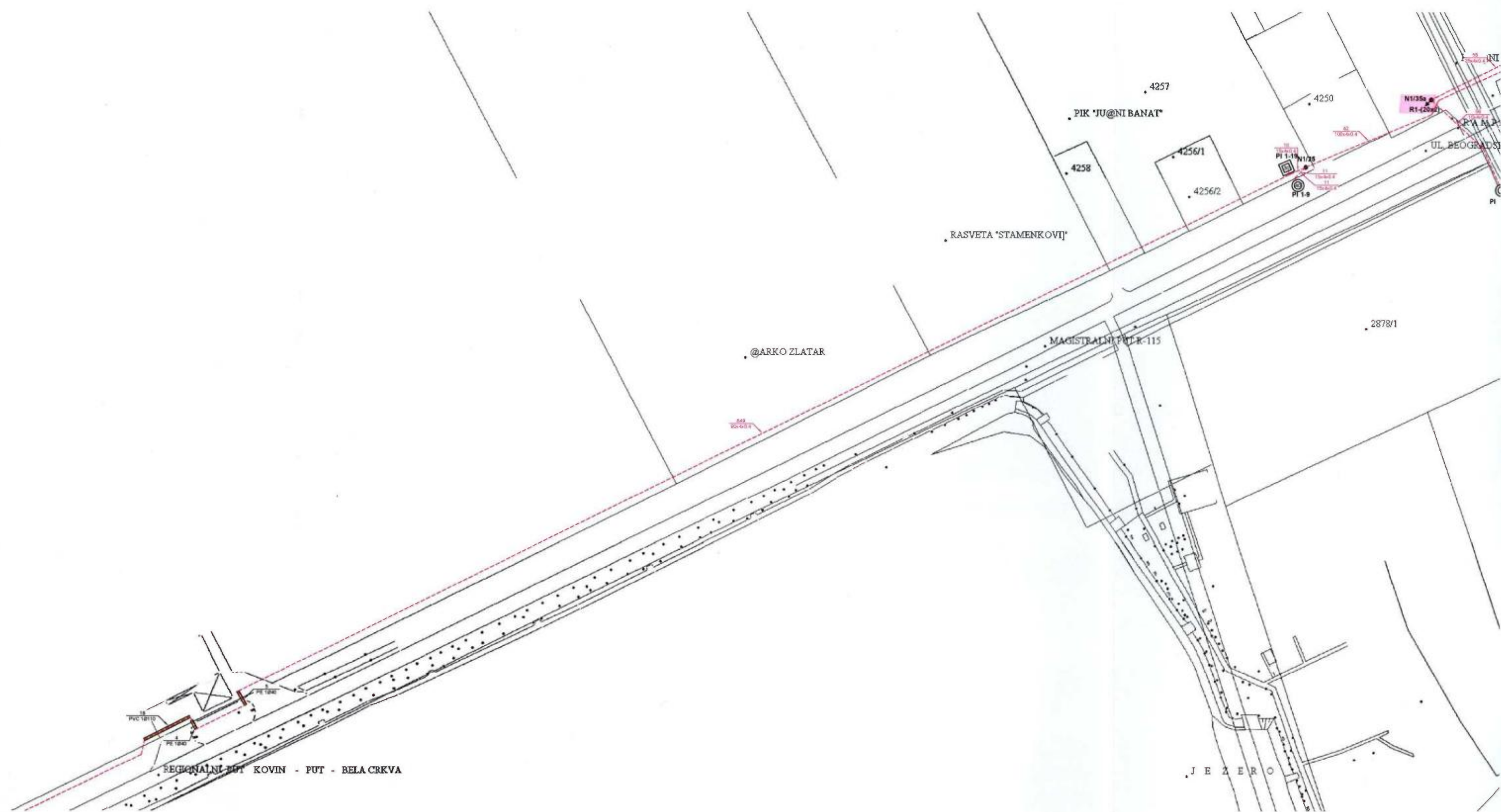
За све додатне информације можете се обратити Зорици Катић на тел. бр. 013/316-929

С поштовањем

Координатор за технику Панчево

Миша Чернић, дипл. Инг.





Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА БЕЛА ЦРКВА
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове
Број: 350-10/2011-05
Дана: 18.04. 2011.године
Бела Црква, Милетићева бр.2
Тел. 013/ 851-224, лок.113
E-mail:mirjanabc1@gmail.com

Институт за архитектуру и урбанизам Србије
11 000 Београд, Булевар Краља Александра 73/II

Предмет: Достава документације у вези израде израде
урбанистичког плана за блок 27 у Белој Цркви

У прилогу дописа достављамо документацију која је послао Завод за заштиту споменика културе у Панчеву у својству услова чувања, одржавања и коришћења културних добара за потребе израде Плана детаљне регулације блока 27 у Белој Цркви.



ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ		
Примљено	Б р о ј	Прилог
20.4.2011.	617	



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 17, 26000 ПАНЧЕВО, ТЕЛ.: 013/ 351-472, 348-487, ТЕЛ/ФАКС: 013/351-851

Број: 216/2

Датум: 15.04.2011. године

МЖ/САП-С/ЈВ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу чланова 107., став 1.; 27., став 1., тачка 1., и 36., тачка 4. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" бр. 71/94) на захтев бр. 216 од 22.03.2011. године странке Општина Бела Црква, Општинска управа, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, доставља

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА КУЛТУРНИХ ДОБАРА И
ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ И УТВРЂЕНЕ МЕРЕ
ЗАШТИТЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА 27 У БЕЛОЈ ЦРКВА**

I Са становишта заштите непокретних културних добара, План детаљне регулације за блок 27 у Белој Цркви може се планирати на основу мера заштите за потребе израде Плана детаљне регулације за блок 27 у Белој Цркви који су у саставни део елабората "Студија и план заштите за потребе израде) Плана детаљне регулације блока 27 у Белој Цркви " који се налази у прилогу ових Улова. Тачка 4. наведене Студије гласи:

"Са становишта заштите непокретних културних добара, План детаљне регулације за блок 27 у Белој Цркви може се планирати на основу следећих услова:

а) Према урбанистичко-архитектонској валоризацији целине

- Урбанистичке вредности природне и изграђене околине Беле Цркве треба очувати и презентовати као посебну вредност. Новом градњом, предвиђеном по ободу насеља, треба постићи усаглашен однос између постојеће урбано-историјске целине града и нове, савремене архитектуре која носи дух времена у којем настаје.
- Поштовати урбанистичку матрицу.
- Изградњу нових објеката конципирати и интерполисати у наслеђени природни амбијент, водећи рачуна о вертикалној и хоризонталној регулацији.
- Комунално квалитетније опремити наведено подручје и опремити га елементима урбаног мобилијара који се уклапа у општи амбијент.

6) Према валоризацији археолошких целина и археолошких остатака

У **ЗОНИ 2** (карта 1) на основу Одлуке Владе Републике Србије бр. 633-3153/97-24 од 08.08.1997. године¹ утврђене су следеће мере заштите археолошког налазишта:

- 1) изградња инфраструктуре, индустријских објеката и постројења дозвољени су само уз претходно обезбеђење заштитних археолошких ископавања и адекватне презентације налаза;
- 2) извођење грађевинских радова и промена облика терена дозвољени су само уз претходно обезбеђење заштитних археолошких ископавања и адекватне презентације налаза
- 3) мере техничке заштите археолошког налазишта могу се спроводити само уз предходна заштитна археолошка ископавања;
- 4) забрана изградње стамбених и помоћних објеката;
- 5) забрана обраде земљишта дубоким орањем, риголовањем земљишта за винограде, воћњаке и слично до дубине веће од 0.30м;
- 6) забрана вађења: песка, шљунка, камена или земље за прављење цигле и копања канала за наводњавање;
- 7) забрана сађења високе вегетације и пошумљавање простора;
- 8) забрана неовлашћеног прикупљања покретних археолошких површинских налаза;
- 9) забрана просипања, одлагања и привременог или трајног депоновања отпадних и штетних материја - хемијски агресивних, експлозивних, отровних, радиоактивних.

На основу Одлуке Владе Републике Србије бр. 633-3153/97-24 од 08.08.1997. године² утврђене су следеће мере заштите околине археолошког налазишта:

- 1) изградња инфраструктуре, индустријских објеката и постројења дозвољени су само уз претходно обезбеђење заштитних археолошких ископавања и адекватне презентације налаза;
- 2) извођење грађевинских радова и промена облика терена дозвољени су само уз претходно обезбеђење заштитних археолошких ископавања и адекватне презентације налаза
- 3) забрана обраде земљишта дубоким орањем, риголовањем земљишта за винограде, воћњаке и слично до дубине веће од 0.30м;
- 4) забрана вађења: песка, шљунка, камена или земље за прављење цигле и копања канала за наводњавање;

¹ Службени гласник РС бр. 39/97

² Службени гласник РС бр. 39/97

- 5) забрана сађења високе вегетације и пошумљавање простора;
- 6) забрана неовлашћеног прикупљања покретних археолошких површинских налаза;
- 7) забрана просипања, одлагања и привременог или трајног депоновања отпадних и штетних материја - хемијски агресивних, експлозивних, отровних, радиоактивних.

У зони од око 1км око "Шљункаре" (шрафирана зона на карти 1, означена бр. 2) а у ширини између наведених путева према Врачев Гају и Црвеној Цркви нова изградња може се планирати на основу наведених мера заштите околине археолошког налазишта "Шљункара".

- Инвеститори су дужни да, у случају фазне изградње у оквиру блока 27, прибаве за сваку фазу, детаљније услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву, ради сагледавања обима и планирања заштитних археолошких ископавања који ће се дефинисати након увида у планирани пројекат;
- Инвеститор је обавезан да најкасније 90 дана пре почетка извођења земљаних радова обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву и склопи Уговор са Заводом о заштитним археолошким ископавањима;
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима"

II Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у План детаљне регулације блока 27 у Белој Цркви као његов саставни део, у свом интегралном текстуалном облику, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

III Подносилац захтева је дужан да нацрт Плана детаљне регулације блока 27 у Белој Цркви достави на мишљење Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву, и да то мишљење приложи приликом његовог разматрања и доношења, у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Директорка

 Душанка Антонијевић Стајић

Прилог:

- елаборат "Студија и план заштите за потребе израде) Плана детаљне регулације блока 27 у Белој Цркви "



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 17, 26000 ПАНЧЕВО, ТЕЛ.: 013/ 351-472, 348-487, ТЕЛ/ФАКС: 013/351-851



**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА КУЛТУРНИХ ДОБАРА И
ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ И УТВРЂЕНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

БЛОКА 27 У БЕЛОЈ ЦРКВА

Панчево, април 2011.

**СТУДИЈА И ПЛАН ЗАШТИТЕ ЗА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

БЛОКА 27 У БЕЛОЈ ЦРКВА

ЕЛАБОРАТ ПРИПРЕМИЛИ:

Маја Живковић, археолог

Слободанка Перовић, историчар

Јасмина Вујовић, дипл. инж. арх.

Небојша Борковић, правник

САДРЖАЈ

1. ИСТОРИЈА

2. АРХЕОЛОГИЈА

3. УРБАНИСТИЧКА И АРХИТЕКТОНСКА ИСТРАЖИВАЊА

3.1. Урбанистичка структура

3.2. Локација

3.3. Градитељско наслеђе

4. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОК 27 У БЕЛОЈ ЦРКВИ

1. ИСТОРИЈА

Бела Црква помиње се први пут у писаним изворима у 14. веку. У то време била је позната по виноградарству.

Претпоставка је да су путеви који данас повезују Белу Цркву са Вршцем и Ковином ишли углавном трасама којима иду и данас. За нас је значајан пут Бела Црква – Ковин јер пролази непосредно поред Блока 27 који је посматрано подручје за израду Плана детаљне регулације.

Значај ове саобраћајнице кроз историју огледа се у повезаности Беле Цркве, која је у средњем веку била мало насеље, са Ковином који је у то време био утврђени град на Дунаву. Овим путем Бела Црква је преко Паланке излазила и на Дунав, који је током историје представљао најзначајнији саобраћајницу за превоз робе и људи у овим крајевима.

За време турске владавине у Јужном Банату Бела Црква се не спомиње, али Паланка је била значајно место у то време, тако да је након турског одласка из Баната, 1717. године ударен темељ данашњој Белој Цркви када је принц Еуген Савојски дао колонистима 1500 ланаца земље за оснивање насеља.



Пут према Белој Цркви



Пут према Ковину

Пут Бела Црква – Ковин у делу кроз Делиблатску пешчару често је мењао своју трасу у зависности од наноса песка и мењања конфигурације терена под дејством ветра. Такво стање било је све до почетка 19. века када се отпочело са пошумљавањем Делиблатске пешчаре, а Бела Црква је тада постала седиште Банатске шумске управе. Направљен је пут од турске калдрме који је повезао Белу Цркву са Ковином. Траса пута сачувана је до данас, истом трасом изграђен је и асвалтни пут осамдесетих година прошлог века.

2. АРХЕОЛОГИЈА

На подручју градског атара Беле Цркве регистровано је више археолошких налазишта, остатака старих насеља и гробаља, која су ту у различитим старим временима постојала¹. Мање - више у свим случајевима проналажења различитих археолошких артефаката ради се о случајним и спорадичним налазима али се и упркос тој чињеници могу издвојити две изразите зоне у којима су налази били бројнији, учесталији.

¹ Д.Мадас, *Налазишта и археолошки локалитети на територији општине Бела Црква*, Панчево 2001;

Предметни простор налази се у зони 2 назначене у Елаборату - Студија и план заштите Беле Цркве, коју је за потребе израде Генералног плана Беле Цркве израдио Завод за заштиту споменика културе у Панчеву априла 2003. године (дел. бр. 23/3) а ЈП Завод за Урбанизам Војводине Нови Сад, уградио у Генерални план и означио на карти плана.

ЗОНА 2 (карта 1) се налази на западој градској периферији у простору између пута Бела Црква - Врачев Гај (Ковин) и пута Бела Црква - Црвена Црква (Вршац).

У средишту ове зоне налази се "Шљункара" утврђено археолошко налазиште Одлуком Владе Републике Србије бр. 633-3153/97-24 од 08.08.1997. године².

У непосредној близини налазе се и друга археолошка налазишта:

- Зиглова циглана (разноврсни, углавном праисторијски предмети);
- Барутана (налази сарматских гробова);
- Воћњак ПИК "Ј. Банат" (остаци средњовековне цркве)

Блок 27 заузима југозападну четвртину заштићене зоне 2 и својом северо западном границом се наслања на заштићене парцеле археолошког налазишта Шљункара (фото 1).



Фотографија 1. поглед са предметног блока на источни део локалитета и силосе

Археолошко налазиште ШЉУНКРА, утврђено Одлуком Владе Републике Србије 1997. године (Сл. гласник РС бр. 39/97) налази се на територији општине Бела Црква, у атару Беле Цркве, потес "Сенопут". Тел пречника 260 метара смештен је између путева Бела Црква - Ковин и Бела Црква - Вршац. На површини су видљиви керамички уломци које је могуће датовати у 3. - 4. век и на основу њих могуће је закључити да је реч о сарматском насељу. Поред сарматског материјала, судећи по површинским налазима, археолошко налазиште садржи и слојеве из периода праисторије. Археолошко налазиште има културно-историјски и научни значај као локација на којој се у непосредној близини сарматског насеља налази и сарматска некропола откривена 1969-1970. године (фото 2).

² Службени гласник РС бр. 39/97



Фотографија 2. поглед са археолошког налазишта на предметни блок

3. УРБАНИСТИЧКА И АРХИТЕКТОНСКА ИСТРАЖИВАЊА

При изради просторних и урбанистичких планова, поред планирања даљег развоја насеља, врши се очување и обнова градитељског наслеђа у светлу европских конвенција о заштити археолошког и архитектонског наслеђа. Да би се остварила адекватна заштита градитељског наслеђа најбитнији аспект је истраживање и документовање наслеђених вредности, пошто планирање мора да полази од потпуног познавања вреднованог простора.

Савремени урбанизам и архитектура у другој половини XX века па до данас, на нашим просторима, представљају једног од најозбиљнијих противника градитељском наслеђу - старим градским језгрима, амбијенталним целинама насеља, руралним целинама, као и самим објектима грађанске и народне архитектуре. У име прогреса и боље будућности неповратно смо уништили део своје прошлости и културе народа и поднебља. Негативни примери су били драстични, али у Војводини је, срећом, доста рано уочено да проблем заштите градитељског наслеђа није само питање третмана појединачног објекта, већ стварање услова за развој околине и континуитета целине насеља.

3.1. УРБАНИСТИЧКА СТРУКТУРА

Што се насеља Бела Црква тиче, оно је у многеме задржало континуитет у урбанистичком и архитектонском развоју Војвођанских насеља. Као плански основано насеље Бела Црква није прошла кроз фазу спонтаног развоја, већ се од самог оснивања, градска основа развијала плански и то од севера према југу дуж Главне улице. Облици блокова и правци пружања улица нису формиран у строго ортогоналној шеми као код већине плански основаних насеља у Војводини. Извесне неправилности облика блокова су резултат тражења најповољнијих праваца пружања улица, у зависности од природних карактеристика терена или праћења већ формираних траса путева.

Блокови у Белој Цркви се уклапају у опште карактеристике градова Војводине:

- Блокови су затворене урбанистичке целине, подједнако у централним и периферним деловима града.
- Строго се поштује принцип изградње објеката на регулационој линији улице.
- У погледу величине блокова постоји правило да су у централним деловима града мањи, а на периферији већи.
- Густина изграђености блокова опада од центра ка периферији.
- Густине изграђености и величине блокова обрнуто су пропорционални.

Сачувано архитектонско наслеђе углавном представља све развојне фазе грађења и обликовања зграда од времена настанка насеља па до данас. Архитектонски објекти, како стамбене тако и јавне намене, са мало изузетака су углавном веома једноставни, типолошки и стилски припадају војвођанској кући и варијантама барока, класицизма, романтизма, историјских нео стилова, сецесије и савремене функционалистичке архитектуре. Архитектура Беле Цркве у целини носи више печат симбиозе разних стилова него што представља скуп чистих и изразитих типова примера појединачних стилова. Сложенија решења се јављају тек од почетка XX века.

3.2. ЛОКАЦИЈА

Посматрана локација - **Блок 27**, налази се на периферији насеља Бела Црква, поред пута Бела Црква-Врачев Гај, који га дели од обале Главног језера. Блок је великих димензија и већим делом представља неизграђену површину.



Поглед из Блока 27 на Главно језеро



Пут између блока 27 и Главног језера



Блок 27



Блок 27

3.3. ГРАДИТЕЉСКО НАСЛЕЂЕ

На самој локацији постоји бензинска пумпа, производна хала и неколико мањих кућа и викендица, савремене функционалистичке архитектуре.

На локацији **Блок 27** нема архитектонских објеката који су споменици културе, или објекти под предходном заштитом.



Бензинска пумпа



Блок 27

4. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ЗА БЛОК 27 У БЕЛОЈ ЦРКВИ

Са становишта заштите непокретних културних добара, План детаљне регулације за блок 27 у Белој Цркви може се планирати на основу следећих услова:

а) Према урбанистичко-архитектонској валоризацији целине

- Урбанистичке вредности природне и изграђене околине Беле Цркве треба очувати и презентовати као посебну вредност. Новом градњом, предвиђеном по ободу насеља, треба постићи усаглашен однос између постојеће урбано-историјске целине града и нове, савремене архитектуре која носи дух времена у којем настаје.
- Поштовати урбанистичку матрицу.
- Изградњу нових објеката конципирати и интерполирати у наслеђени природни амбијент, водећи рачуна о вертикалној и хоризонталној регулацији.
- Комунално квалитетније опремити наведено подручје и опремити га елементима урбаног мобилијара који се уклапа у општи амбијент.

б) Према валоризацији археолошких целина и археолошких остатака

У **ЗОНИ 2** (карта 1) на основу Одлуке Владе Републике Србије бр. 633-3153/97-24 од 08.08.1997. године³ утврђене су следеће мере заштите археолошког налазишта:

³ Службени гласник РС бр. 39/97

- 1) изградња инфраструктуре, индустријских објеката и постројења дозвољени су само уз претходно обезбеђење заштитних археолошких ископавања и адекватне презентације налаза;
- 2) извођење грађевинских радова и промена облика терена дозвољени су само уз претходно обезбеђење заштитних археолошких ископавања и адекватне презентације налаза
- 3) мере техничке заштите археолошког налазишта могу се спроводити само уз предходна заштитна археолошка ископавања;
- 4) забрана изградње стамбених и помоћних објеката;
- 5) забрана обраде земљишта дубоким орањем, риголовањем земљишта за винограде, воћњаке и слично до дубине веће од 0.30м;
- 6) забрана вађења: песка, шљунка, камена или земље за прављење цигле и копања канала за наводњавање;
- 7) забрана сађења високе вегетације и пошумљавање простора;
- 8) забрана неовлашћеног прикупљања покретних археолошких површинских налаза;
- 9) забрана просипања, одлагања и привременог или трајног депоновања отпадних и штетних материја - хемијски агресивних, експлозивних, отровних, радиоактивних.

На основу Одлуке Владе Републике Србије бр. 633-3153/97-24 од 08.08.1997. године⁴ утврђене су следеће мере заштите околине археолошког налазишта:

- 1) изградња инфраструктуре, индустријских објеката и постројења дозвољени су само уз претходно обезбеђење заштитних археолошких ископавања и адекватне презентације налаза;
- 2) **извођење грађевинских радова и промена облика терена дозвољени су само уз претходно обезбеђење заштитних археолошких ископавања и адекватне презентације налаза**
- 3) забрана обраде земљишта дубоким орањем, риголовањем земљишта за винограде, воћњаке и слично до дубине веће од 0.30м;
- 4) забрана вађења: песка, шљунка, камена или земље за прављење цигле и копања канала за наводњавање;
- 5) забрана сађења високе вегетације и пошумљавање простора;
- 6) забрана неовлашћеног прикупљања покретних археолошких површинских налаза;
- 7) забрана просипања, одлагања и привременог или трајног депоновања отпадних и штетних материја - хемијски агресивних, експлозивних, отровних, радиоактивних.

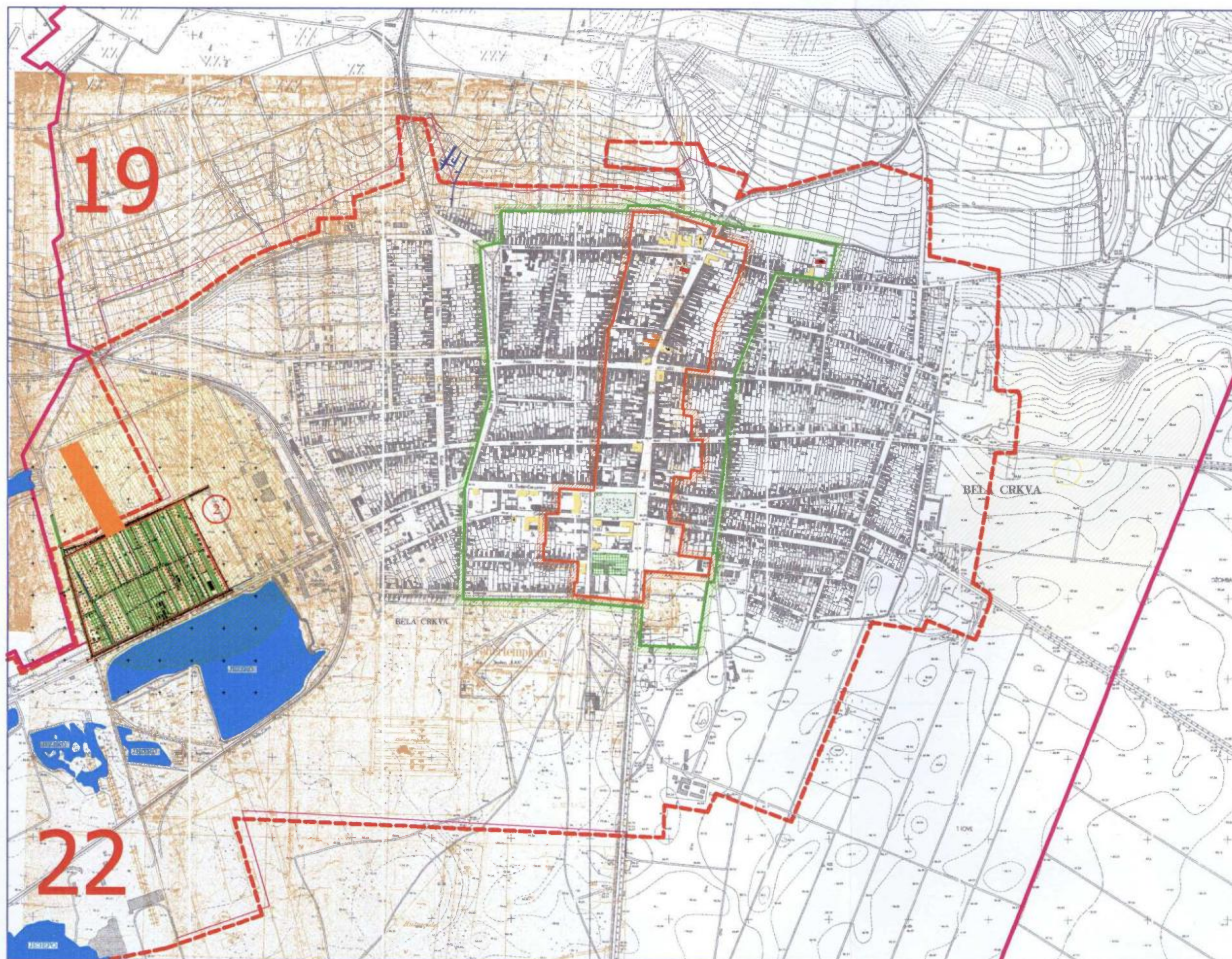
У зони од око 1км око "Шљункаре" (шрафирана зона на карти 1, означена бр. 2) а у ширини између наведених путева према Врачев Гају и Црвеној Цркви нова изградња може се планирати на основу наведених мера заштите околине археолошког налазишта "Шљункара".

- Инвеститори су дужни да, у случају фазне изградње у оквиру блока 27, прибаве за сваку фазу, детаљније услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву, ради сагледавања обима и планирања заштитних археолошких ископавања који ће се дефинисати након увида у планирани пројекат;

⁴ Службени гласник РС бр. 39/97

- **Инвеститор је обавезан да најкасније 90 дана пре почетка извођења земљаних радова обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву и склопи Уговор са Заводом о заштитним археолошким ископавањима;**
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима

GENERALNI PLAN BELE CRKVE



LEGENDA

GRANICA DELA PODRUČJA OBUHVAĆENOG
GENERALNIM PLANOM

GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

JEZERO

PARK

PLAĆA

SPOMENIČKA VALORIZACIJA

A) ARHEOLOŠKO NALAZIŠTE

NEPOKRETNOST KULTURNO DOBRO - ARHEOLOŠKO NALAZIŠTE

EVIDENTIRANO ARHEOLOŠKO NALAZIŠTE

B) ZNAMENITO MESTO

EVIDENTIRANO ZNAMENITO MESTO - OROBILJE

C) PROSTORNA KULTURNO ISTORIJSKA CELINA

GRANICA EVIDENTIRANE PROSTORNE KULTURNO ISTORIJSKE CELINE

GRANICA ZA ŠTIĆENJE OKOLINE

EVIDENTIRANE PROSTORNE KULTURNO ISTORIJSKE CELINE

D) POJEDINAČNI OBJEKTI

NEPOKRETNOST KULTURNO DOBRO -

SPOMENIK KULTURE OD VELIKOG ZNAČAJA

NEPOKRETNOST KULTURNO DOBRO - SPOMENIK KULTURE

EVIDENTIRANI GRADITELJSKI OBJEKTI

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
07/22 број: 02-217-36/11
Датум: 24.03.2011. године
ПА Н Ч Е В О

Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијска послове
Бела Црква
Ул. Милетићева бр. 2

ВЕЗА: Ваш захтев бр. 350-10/2011-05 од 16.03.2011. године, заведен у МУП РС, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, ПС Вршац, дана 21.03.2011. године

ПРЕДМЕТ: Достава услова за заштиту од пожара за потребе израде Плана детаљне регулације за блок 27 у Белој Цркви, који се налази поред пута Бела Црква-Врачев Гај

У вези Вашег захтева, горњи број, којим тражите да Вам доставимо техничке услове за заштиту од пожара за потребе израде Плана детаљне регулације за блок 27 у Белој Цркви, који се налази поред пута Бела Црква-Врачев Гај, чија је намена ојеката стамбени и стамбено-пословни објекти типа вила у функцији туризма, а након увида у Ваш захтев бр. 350-10/2011-05 од 16.103.2011. године, катастарско-топографски план и генерални план Беле Цркве, обавештавамо Вас следећем:

Приликом израде Плана детаљне регулације за блок 27 у Белој Цркви, потребно је придржавати се одредби чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09), односно потребно је утврдити:

1. изворишта снабдевања водом, односно капацитете градске уличне водоводне мреже који обезбеђују довољне количине воде за гашење пожара за објекте који се граде, а према чл. 12, 13, 14 и 15 Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. лист СФРЈ“ бр. 30/91);
2. удаљеност између зона предвиђених за стамбене и јавне објекте и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;
3. приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката а према чл. 4, 6 и 7 Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повечаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“ бр. 8/95);
4. Безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара.

При изради пројектне документације за изградњу, реконструкцију и адаптацију објеката који се граде потребно је поштовати следеће услове у погледу потребних мера заштите од пожара:

- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09);
- Потребно је предвидети извођење спољних надземних хидраната на уличној дистрибутивној водоводној мрежи, око објеката који се планирају градити и извођење унутрашње хидрантске мреже у објектима, сходно одредбама Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. лист СФРЈ“ бр. 30/91);
- У објектима је потребно предвидети довољну количину средстава за гашење пожара, односно одредити број и врсту апарата за гашење почетних пожара, сходно одредбама Закона о заштити од пожара („Сл. гласник СРС“ бр. 111/09), техничким прописима и препорукама донетих на основу њега;

- Електричну инсталацију у објектима пројектовати и извести у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. лист СФРЈ” бр. 53/88 и 54/88 и „Сл. лист СРЈ” бр. 28/95);
- Потребу пројектовања и извођења громобранске инсталације за заштиту објекта од атмосферског пражњења, извршити на основу прорачунатог нивоа заштите и урадити у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС” бр. 37/88 и „Сл. гласник РС” бр. 49/94, 67/93, 48/94 и 101/05), чл. 7 Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ” бр. 11/96) и стандарда СРПС ИЕЦ 1024-1 и СРПС ИЕЦ 1024-1-1;
- Системе вентилације и климатизације у објектима предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Сл. лист СФРЈ” бр. 87/93);
- Објекте реализовати у складу са техничким препорукама СРПС ТП 21/2003
- Обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међуспратне таванице, челичних елемената...), сходно СРПС У.Ј1.240;
- Предвидети употребу материјала и опреме за које се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста;
- Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођења завршних радова у грађевинарству („Сл. лист СФРЈ” бр. 21/90);
- Обезбедити сигурну евакуацију људи употребом негоривих материјала (СРПС У.Ј1.050) у обради ентеријера и избором контрукцијом одговарајуће отпорности на пожар, као и постављањем врата на објектима са одговарајућим смером и начином отварања;
- Уколико се предвиђа фазна изградња објеката, обезбедити да свака фаза представља техничко-економску целину;
- Приступне путеве до објеката обезбедити и извести у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ” бр. 8/95);
- Уколико се предвиђа изградња гаража за путничке аутомобиле, пројектну документацију урадити у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СРиЦГ” бр. 31/05);
- Осим ових услова за објекте из чл. 33, односно 34, Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС” бр. 111/09) је потребно израдити пројектно-техничку документацију у складу са чл. 30, 31 и 32. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС” бр. 111/09),
- На наведену пројектну документацију треба прибавити сагласност овог органа, у складу са чл. 33, односно 34, Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС” бр. 111/09);
- Након изградње поменутих објеката прибавити сагласност овог органа да су спроведене мере заштите од пожара које су предвиђене инвестиционо-техничком документацијом, сходно чл. 36 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС” бр. 111/09),

Након обезбеђења наведених услова спровести и остале позитивне техничке прописе и стандарде са обавезном применом за изградњу наведене врсте објеката

Подносилац захтева ослобођен је плаћања административне таксе сходно чл. 18 Закона о административним таксама („Сл. гласник РС” бр. 43/03).

ЈД





Наш број: 5.30.4.-1546/2011

Ваш број: 350-10/2011-05

Датум: 27.04.2011. године

ОПШТИНА БЕЛА ЦРКВА

Општинска Управа

Одељење за урбанизам, привреду и
инспекцијске послове

Милетићева бр. 2

26340 Бела Црква

Привредно друштво за дистрибуцију електричне енергије "Електровојводина" д.о.о. Нови Сад (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрило Вш захтев. На основу чланова 2, 3, 40 и 103 Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 84/04), члана 54 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09 и Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. 8/10), издају се

УСЛОВИ

За израду техничке документације за потребе израде Плана детаљне регулације блока 27 у Белој Цркви који се налази поред пута Бела Црква - Врачев Гај, за стамбене и стамбено пословне објекте типа вила у функцији туризма

На горе поменутој локацији ЕД Панчево не поседује електроенергетске објекте. Напајање ће бити преко 20kV средњенапонске мреже и одговарајућих трансформаторских станица. На основу свега наведеног потребно је предвидети:

1. Прикључење блока 27 двоструким средњенапонским кабловским водом са постојећег средњенапонског прикључног кабловског вода за ТС "Жарко Златар" или са постојећег средњенапонског далековаода на изводу из ТС 110/20kV "Бела Црква"
2. Коридоре за средњенапонску мрежу. Средњенапонску мрежу извести кабловски или ваздушно.
3. На основу планиране потрошње изградњу трафостанице 20/0,4kV/kV, 1x630kVA или 2x630kVA, са одговарајућим 20kV и 0,4kV коридором. Напајање трафостанице мора бити двострано.
4. Коридоре за кабловску нисконапонску мрежу.
5. Кабловску нисконапонску мрежу дужином целе улице и то са обе стране улице, на растојању 50cm од регулационе линије са ширином кабловског канала не мањим од 50cm. Напајање будућих потрошача предвидети преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз.
6. Кабловско напајање јавног осветљења остварити кабловима PP00 A 4x35mm² са полагањем ужета за уземљење између стубова јавне расвете.
7. Напајање будућих потрошача преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз.

8. Укрштање постојећих високонапонски каблова са новим профилем улице решавати за свако место укрштања посебно у складу са техничким прописима.
9. Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија се траса не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима. Уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.
10. Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви $\varnothing 110$ (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандардним ознакама, а резервне цеви на крајевим затворити одговарајућим прибором.
11. Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицима поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10cm.

Општи услови извођења трансформаторских станица, средњенапонске и нисконапонске мреже:

1. Кабловска средњенапонска мрежа изводи се 20kV каблом типа ХНЕ 49А 3х(1х150)mm² или ваздушно проводницима АЛС 3х95mm².
2. Кабловска нисконапонска мрежа изводи се каблом РР00 А 4х150mm².
3. За трансформаторску станицу типа 2х630kVA предвидети простор минималне површине 35,75m², правоугаоног облика минималне димензије 6,5mх5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будуће ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање шеснаест 0.4kV кабловска вода и два 20kV кабловска вода, или осамнаест уводних кабловских цеви $\Phi 110$ mm.
4. За трансформаторку станицу типа 1х630kVA предвидети простор минималне површине 22m², правоугаоног облика минималних димензија 4mх5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будуће ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање осам 0.4kV кабловских водова и два 20kV кабловска вода, или десет уводних кабловских цеви $\Phi 110$ mm.

Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицима поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10cm.

Странка је обавезна да достави Плана детаљне регулације за блок 27 у Белој Цркви, на сагласност у складу са чланом 119. Закона о планирању и изградњи.

С поштовањем,

Достављено:

1. Наслову;
2. Служби за енергетику;
3. Писарници



 Директор огранка друштва
 Биљана Комненић, дипл. инж.ел.



Број: 03-417/2 од 21.3.2011.

Датум: 10.5.2011.

Решавајући по Захтеву Општинске управе Општине Бела Црква број 350-10/2011-05 од 16.3.2011., Одељења за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, Покрајински завод за заштиту природе на основу Члана 192. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, бр. 30/2010) и чланова 9. и 102. став 1. тачка 10. Закона о заштити природе („Сл. гласник Републике Србије” бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – исправка), доноси

РЕШЕЊЕ

1. У обухвату Плана детаљне регулације блока 27 у Белој Цркви нема просторних целина од значаја за очување биолошке разноврсности.
2. Концептом озелењавања подручја Плана, повећати зелене површине, повезати их у целину и одржавати у блиско природном стању: учешће аутохтоних дрвенастих лишћарских врста треба да буде 50 - 80%, а четинарских максимално 20%. Током уређења зеленила избегавати примену инвазивних врста.
3. Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.
4. Решење инфраструктуре подручја Плана усагласити са свим важећим прописима како би се обезбедила заштита земљишта, воде и ваздуха.

Образложење

Општинска управа Општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, обратио се Покрајинском заводу за заштиту природе Захтевом бр. 350-10/2011-05 од 16.3.2011., којим се траже услови заштите природе за израду концепта Плана детаљне регулације блока 27 у Белој Цркви. На основу увида у Регистар заштићених природних добара који води овај Завод, утврђено је да у обухвату Плана нема просторних целина од значаја за очување биолошке разноврсности.

Чланом 5., став 7 **Закона о заштити природе** изражено је начело непосредне примене међународних закона којим „државни органи и органи аутономне покрајине и органи јединице локалне самоуправе, организације и институције, као и друга правна лица, предузетници и физичка лица, при вршењу својих послова и задатака непосредно примењују општеприхваћена правила међународног права и потврђене међународне уговоре као саставни део правног система.”. **Конвенција о биолошкој разноврсности** („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори”, бр. 11/2001) у Члану 8. указује на

потребу регулисања или управљања "биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности у оквиру или ван заштићених подручја, у циљу њиховог очувања и одрживог коришћења".

Заштита биодиверзитета насељених места заснива се на стварању и одржавању јавних зелених површина. Формирање система зелених површина насеља веома доприноси повезивању природне средине са урбаним простором а долази и до просторног разграничавања функција које могу негативно утицати једна на другу. Велике поплочане и/или бетониране површине у грађевинском подручју као и сами грађевински објекти јачају ефекат неповољних климатских карактеристика околине (ниске вредности влажности ваздуха, повећан антропоген обрђених површина, присуство прашине у ваздуху и сл.). Повећањем индекса заузетости грађевинских површина подручја Плана, смањује се проценат постојећег јавног зеленила што за последицу има порошање квалитета ваздуха, а додатним озелењавањем побољшава се квалитет ваздуха, снижавају температуре у летњем делу године због способности биљака да апсорбују и рефлектују сунчево зрачење, спречавају се ерозија тла изазвана кишом и ветром и брзо отицање атмосферских падавина, смањује се бука од саобраћаја. Под локалним климатским условима, лишћари имају значајан допринос у унапређењу квалитета ваздуха и побољшању климатских карактеристика урбаних површина.

У складу са Конвенцијом, дужни смо да спречавамо уношење и контролишемо или искорењујемо "оне стране врсте које угрожавају природне екосистеме, станишта или (аутохтоне) врсте". Њихово постојање не само да угрожава остатак природне вегетације, већ и знатно повећава трошкове одржавања јавног зеленила. На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће биљне врсте: цитанско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), баремац (*Amorpha fruticosa*), западни кориовић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triacanthos*), жива огртач (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна крема (*Prunus serotina*), јапанска фалопна (*Reynoutria* syn. *Falloparia japonica*), барем (*Robinia pseudacacia*), сибирски бреск (*Ulmus pumila*).

Делови геолошког и палеонтолошког наслеђа, као и биолошка документа који имају изузетан научни, образовни и културни значај, могу се штитити као покретна заштићена природна документа. Покретна заштићена природна документа могу бити: сви примерци холоцена, синтипова и генотипова фосила, као и типске врсте фосила, сви појединачни минерали и/или кристали и минералне друкце на лежишту, сви холоцени и синтипови фосила, типске врсте фосила појединачних минерала и кристала, миколошке, ботаничке и зоолошке збирке, као и појединачни конзервирани препарати органских врста, њихови холоцени и синтипови. Забрањено је сакупљање и/или уништавање покретних природних документа као и уништавање или оштећивање њихових налазишта (за изградњу објеката).

Чланом 23. закона, "Заштита геолошке разноврсности при коришћењу и уређењу простора остварује се спровођењем мера очувања природе, геолошких и палеонтолошких докумената, као и објеката ренаслеђа...", а на основу члана 37. закона, забрањено је "...сакупљање и/или уништавање покретних природних докумената као и уништавање или оштећивање њихових налазишта."

Принцип интегралне заштите животне средине је дефинисан Чланом 21. Закона о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/2004 и 36/2009): "Заштита природних вредности остварује се спровођењем мера за очување њиховог квалитета, количина и резерви, као и природних процеса, односно њихове међузависности и природне равнотеже у целини". Очување биодиверзитета природних и културних предела условљено је задовољавајућем квалитетом средине у ширем окружењу природних станишта. У циљу заштите квалитета животне средине, поштовати следеће законске захтеве (чл. 9.):

- свака активност мора бити планирана и спроведена на начин којим произрок је најмању могућу промену у животној средини,
- начело предострожности остварује се проценом утицаја на животну средину и коришћењем најбољих расположивих и доступних природне вредности користе се под условима и на начин којима се обезбеђује очување вредности геодиверзитета, биодиверзитета, заштићених природних добара и предела,
- непостојање пуне научне поузданости не може бити разлог за непредузимање мера спречавања деградације животне средине у случају могућих или постојећих значајних утицаја на животну средину.

Пока о правном леку:

Против Решења се може изјавити жалба Покрајинском секретаријату за урбанизам, грађевинарство и заштити животне средине у року од 15 дана од дана достављања Решења преко Покрајинског завода за заштиту природе.

Решено у Покрајинском заводу за заштиту природе под бројем 03-417/2 од 10.5.2011.

Достављено:

- Општинска управа Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове,
- Милетићева 2, Бела Црква
- архиви,
- документацији

Помоћник директора:
Мр Никола Стојинић
по Одлуци о овлашћењу
бр. 04-134 од 5.5.2010.



21-03-2011

Предузеће за водопривреду
" УШЋЕ " д.о.о.
Број : 50 – 1 / 2011
Дана : 21.03.2011.
Бела Црква

Општина Бела Црква
Одељење за урбанизам, привреду и
инспекцијске послове
Бела Црква

Предмет : блок 27

У вези вашег захтева за издавање услова из области водопривреде за израду Плана детаљне регулације за блок 27 у Белој Цркви обавештавамо вас следеће :

1. У простору блока 27 нема изграђених водних објеката намењених за уређење режима површинских и подземних вода.
2. Урбанизацијом овог простора и изградњом објеката намењених становању промениће се садашње стање због чега се Планом детаљне регулације морају предвидети решења за :
 - прихват и одвођење површинских вода
 - заштиту подземних вода
 - заштиту вода у језерима.
3. Уколико се за одвођење површинских вода предвиди решење са отвореном каналском мрежом такво решење мора узети у обзир и канал у путном појасу и његову трасу до реципијента.
4. Прихват и спровођење употребљених вода са овог простора (канализација) решити у складу са важећим стандардима за ову област и постојећим стањем (до сада изграђеним објектима).

С поштовањем.

Директор
Милослав Бужек



JAVNO PREDUZEĆE ZA GRAĐEVINSKO
ZEMLJIŠTE KOMUNALNU DELATNOST I
PUTNU PRIVREDU OPŠTINE BELA CRKVA

Broj: 1038/2011

Datum: 20.09.2011

B E L A C R K V A

21-09-2011

OPŠTINA BELA CRKVA
OPŠTINSKA UPRAVA

Odeljenje za urbanizam, privredu i inspekcijske poslove
Načelnik G-da Mirjana Aleksić

Predmet: Odgovor na zahtev 350-10/2011-05 od 04.02.2011 god.

Obzirom da je Javno preduzeće za građevinsko zemljište, komunalnu delatnost i putnu privredu zaduženo ispred Opštine za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i putnu privredu uslovi koje sa našeg stanovišta treba da zadovolji izradu Plana detaljne regulacije Bloka 27.

1. Obezbedi Saglasnost i bar jedan izlazak na put R-115 od strane JP” Puteva Srbije „(ne nikako načelnu saglasnost).

2. Kod formiranja ulica-koridora instalacija, odraditi nivo detaljnog plana sa maksimalnim smanjenjem budućih troškova-bez izrade urbanističkog plana, već samo geodetsko obeležavanje.

3. Poštovati sve odredbe GUP-a,

4. Odraditi neophodne investicione programe za elektro snabdevanje (podzemno) javnu rasvetu (podzemno, kandelabersko u rangu opalo 2) kanalizacije, daljinskog grejanja, plina, ptt, vodosnabdevanja i buduće atmosfere kanalizacije.

Za trafo stanice, crpne stanice, pumpna postrojenja vodovoda, toplovoda, gasne stanice i slično, predvideti adekvatne lokacije kako ne bi narušavale preglednost krivina, estetsko vizuelni izgled, proizvodilo buku koja ometa stanovanje.

5. Koridore instalacija voditi po mekom pojasu, van saobraćajnica kako bi se problem kućnih priključivanja i havarije istih izvodile van saobraćajnica.

6. Kako je problem sa podzemnim hidrantima evidentan kod izvođenja mreže predvideti nadzemne hidrante.

7. Kao obaveza iz zakona proističe nivelacija saobraćajnice kao i nulta kota poda objekata izražena u apsolutnim merama kao obaveza pri uvođenju u posed, takođe vodite računa o nagibu terena i nagibu placeva radi odvodnjavanja, ka javnom prostoru.

ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ		
Примљено	Б р о ј	П р и л о г
26. 9. 11	1583	

8. Kod utvrđivanja veličine i granice parcela u kolektivnom stanovanju sagledati sve potrebe takve vrste stanovanja, kao što su put za istovar ogreva, dovoz nameštaja, klupe i mobilijar, obavezan parking prostor, zelenilo.

9. Kako nismo upoznati sa traženim nivoom komunalnog opremanja, na poziciji ulaganje iz javnog sektora, predvideti trotoare, kompletnu infra strukturu, saobraćajnice sa ivičnjacima i definisati visoko i nisko rastinje primereno veličini ulice i udaljenju od ograde, objekta, saobraćajnice.

Neophodno je kod ove stavke dati preporuku redosleda radnji kod pokretanja postupka otudjenja, komunalnog opremanja i izgradnje.

10. Kako se radi o slobodnim površinama (neizgrađenim) poželjno bi bilo sagledati mogućnost potencijalnih investitora u prodajne objekte od 1000 m2 pa naviše, obzirom na izraženost uticaja granice.

Voditi računa u slučaju zahteva za pojašnjenjem izdatih uslova kontaktirati tel: 851-428. pogotovo o raseljavanju ka dosta izraženom trošku.

Milan Radojev, inž. građ.



BLOK 27 - ZELENILLO

Na osnovu Zahteva Odeljenja za urbanizam, privredu i inspeksijske poslove Opštine Bela Crkva, u postupku izrade Plana detaljne regulacije bloka 27, br. 350-10/2011-05 od 26. 07. 2011. god., konstatujemo:

Projektovano zelenilo mora zadovoljiti biološko-sanitarno-higijensku funkciju u smislu poboljšanja urbanog klimata, dekorativno-estetsku u smislu uklapanja u što prirodniji pejzaž i uslađivanje sa arhitektonskim objektima i ambijentima.

U širim uličnim profilima, pristupne saobraćajnice, formirati grupe lišćara, četinara i parternog zelenila sa ciljem povezivanja svih kategorija zelenila.

Na svakoj građevinskoj parceli mora se obezbediti minimalno 30% ozelenjenih površina.

Planiran je tip porodičnog stanovanja rezidencijalnog tipa (tip vila). Kompoziciju vrta treba da čine različite kategorije biljnih vrsta, građevinski i vrtno - arhitektonski elementi i mobilijar. Izbor biljnih vrsta i način njihovog kombinovanja treba da su u skladu sa okolnim pejzažom i opštim uslovima sredine (mora se uzeti u obzir i otpornost drveća i šiblja prema dimu i štetnim gasovima). Osnovu svakog vrta treba da čini dobro uređen i negovan travnjak. Obzirom da će frontovi jednog broja parcela biti okrenuti ka R-115, a u neposrednoj blizini glavne turističke destinacije u Beloj Crkvi, preporuka je da se zelenilo pojedinih parcela ne razlikuje međusobno isuviše u pogledu izbora vrsta.

Za ozelenjavanje je neophodna geodetska podloga sa snimljenom horizontalnom i vertikalnom predstavom terena i kompletnom infrastrukturom. Ozelenjavanje uskladiti sa podzemnom i nadzemnom infrastrukturom i tehničkim normativima za projektovanje zelenih površina. Drveće saditi na min. udaljenosti od:

- | | |
|----------------|-------|
| - vodovoda | 1,5 m |
| - kanalizacije | 1,5 m |
| - elektrokabla | 2,5 m |
| - TT mreže | 1 m |
| - gasovoda | 2 m |

Odnos lišćara i četinara da bude 5:1, a sadnice I klase minimum 4-5 godina starosti.

Pri formiranju zaštitnog i linijskog zelenila uz saobraćajnicu II reda, Regionalni put R – 115 rukovoditi se odredbama Zakona o putevima.

Od ukupne površine pod saobraćajnicama, oko 30% treba da je pod zelenilom.

Formirati jednostrane i dvostrane drvorede ili zasade od šiblja u svim ulicama u kojima postoji dovoljna širina uličnog profila.

U širim uličnim profilima moguće je formirati grupe sadnica lišćara i četinara sa spratom šiblja.

Poželjno je da širina zelenog pojasa između kolovoza i trotoara (ivična razdelna traka) bude između 2,0m (za parterno zelenilo) i 4,0m (za visoko rastinje i drvorede).

Kod srednjih razdelnih traka minimalna širina je 2,0m koja je donja granica mogućnosti održavanja biološkog pokrivača.

Radi bezbednosti saobraćaja drveće saditi 3 m od ivice kolovoza, a šiblje 2 m od ivice zelene trake. Rastojanje stabala od objekata ne bi trebalo da bude manje od 4,5 -7 m što zavisi od izbora vrsta. Rastojanje između drvorednih sadnica je najmanje 5 m, a u zavisnosti od vrste kreće se od 5-15 m.

Kompozicioni principi ozelenjavanja ulica treba da stvaraju maksimalne pogodnosti za kretanje saobraćaja i pešaka i zaštitu stanova od buke i atmosferskih gasova. Neophodno je stvarati i povoljnije uslove za sagledavanje pejzaža u toku kretanja.

Za svaku ulicu potrebno je izabrati po jednu vrstu drveća i time obezbediti individualnost ulice. Pri tome treba voditi računa o karakteru ulice, pravcu dominantnog vetra, kao i smeni fenoloških aspekata. Cvetnjake ne treba locirati na celoj dužini trake ulice, već samo na pojedinim delovima, kod pešačkih prelaza, na raskrsnicama. Pri izboru vrsta za ulično zelenilo treba voditi računa da sem dekorativnih svojstava (fenološke osobine), sadnice budu prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima (otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta, prašinu, gasove) i infrastrukturnim koridorima.

Procenat ozelenjenosti individualnih parcela treba da bude najmanje 30%.

Sadnice treba da zadovolje sledeće kriterijume:

- min. visina sadnice 2,5-3m,
- min. obim sadnice na visini 1m 10-15cm,
- min. visina stabla do krošnje, bez grana, 2-2,2m
- sadnice trebaju biti odličnog zdravstvenog stanja
- obezbediti zaštitne ograde za sadnice u drvoredu

Ozelenjavanje se vrši i oko parking mesta. Računa se da na tri parking mesta ide po jedno stablo kod upravnog i kosog parkiranja, a kod podužnog parkiranja na svaka dva parking mesta ostaviti prostor za zelenilo. Na parkinzima ne saditi vrste koje svojim plodovima mogu prijeti ili oštetiti parkirana vozila (dud, voćkarice, kesten, orah, itd.).

Vrste koje se preporučuju za ozelenjavanje:

Lišćari:

Albizia julibrissin Durazz.

Cerasus serrulata (Lindl.) Sokotov.

Koelreuteria paniculata

Ginkgo biloba L.

Acer palmatum "Atropurpureum"

Acer platanoides L. "Globosum"

Rhus typhina L.

Fraxinus excelsior L. "Globosa"

Cercis siliquastrum L.

Carpinus betulus L. "Fastigiata"

Morus alba L. "Pendula"

Četrinari:

Cedrus atlantica Manetti "Glauc" Can.
Chamaecyparis lawsoniana "Keleris gold"
Chamaecyparis lawsoniana "Globosa"
Thuja orientalis L. "Aurea"
Cryptomeria japonica
Juniperus chinensis L.

Šiblje:

Magnolia x soulangeana
Cotinus coggygria Seop.
Buddleia variabilis Hemst.
Forsythia x intermedia
Spiraea x vanhouttei
Simphoricarpos albus (L.) Blake
Lonicera pileata Oliv.
Viburnum rhytidophyllum Hemst.

Tehnička informacija – SAOBRAĆAJNICE blok 27

Na osnovu Zahteva Odeljenja za urbanizam, privredu i inspeksijske poslove Opštine Bela Crkva, u postupku izrade Plana detaljne regulacije bloka 27, br. 350-10/2011-05 od 26. 07. 2011. god., konstatujemo:

Uvidom u priloženu skicu (kopija katastarsko – topografskog plana), lokacija „blok 27” se jednim krajem naslanja na sabirnu naseljsku saobraćajnicu, u ul. Beogradskoj (regionalni put R115, državni put II reda), odnosno njegovom deonicom u naselju Bela Crkva.

U zoni priključenja na saobraćajnicu ul. Beogradskoj projektovati geometriju koja će obezbediti pravilno kanalisanje saobraćajnih tokova, s obzirom da je saobraćajnica u ovoj ulici državni put II reda. Širina poprečnog profila, ukrštanje, oblikovanje trasa, merodavno vozilo dimenzionisati prema Uslovima JP „Putevi Srbije”. Posebnu pažnju obratiti na buduće biciklističke i pešačke tokove, te u smislu bezbednosti saobraćaja na budućoj raskrsnici razmotriti mogućnost i potrebu regulacije saobraćaja svetlosnim saobraćajnim znacima.

Uređenje saobraćajnica unutar naselja „bloka”, projektovati kao sporedne i planirati ih za dvosmeran saobraćaj i srednje saobraćajno opterećenje, a sve u skladu sa važećim Pravilnikom o tehničkim normativima i uslovima za javne puteve i po odredbama Zakona o putevima (Sl. glasnik RS, br. 101/2005 i 123/2007). Posebnu pažnju obratiti na saobraćajno manipulativne površine namenjene za pretovar i manevrisanje teretnih vozila i locirati ih tako da ne ugrožavaju saobraćajne tokove na javnim ili unutrašnjim saobraćajnicama.

Koncept stacionarnog saobraćaja planirati u skladu sa namenom kompleksa, a sva parkiranja putničkih vozila predvideti na uređenim unutarašnjim prostorima. Analizirati i potrebe za stacioniranjem teretnih vozila i njihovu prisutnost u okviru planiranih sadržaja.

Pešačke staze planirati tako da formiraju zatvoreni sistem. Prostorni segment koji je namenjen pešacima, moraju imati zadovoljavajući nivo komfora i bezbednosti kretanja ovih učesnika u saobraćaju. Uređenost pešačke zone mora se podrediti i hendikepiranim licima i kretanju dečijih kolica.

Biciklistički saobraćaj na ovoj deonici je intenzivan, s obzirom da je ulica Beogradska, odnosno put R-115, jedina veza sa kompleksom Belocrkvanskih jezera i naseljem Vračev Gaj. Treba napomenuti i činjenicu da u okviru ove populacije učesnika u saobraćaju značajno učešće imaju deca. Iako, u okviru urbanog prostora Bele Crkve ovi učesnici u saobraćaju nemaju adekvatan tretman, treba uzeti u obzir ne samo kretanje već i stacioniranje ovog vida prevoza.

U okviru saobraćajnica i objekata, planirati specijalizovane prostore za postavljanje kontejnera za smeće i pristupne površine za odnošenje istih.

Na kraju treba naglasiti da Plan detaljne regulacije, mora biti tako izveden da pri gradnji ili budućim intervencijama, ometanje saobraćajnih tokova bude svedeno na najmanju moguću meru, kao i da se, istovremeno ne ugrožavaju funkcije drugih komunalnih vodova u profilu.

Priilikom izrade Plana detaljne regulacije za Blok 27, bilo bi korisno voditi računa o sledećim pravilima i uslovima za izgradnju mreže i objekata energetske infrastrukture:

- Celokupnu elektroenergetsku mrežu graditi na osnovu glavnih projekata u skladu sa važećim zakonskim propisima.
- Trafostanicu graditi kao montažno betonsku za rad na 20 kV naponskom nivou.
- Elektroenergetsku mrežu u zonama sa porodičnim stanovanjem, kao i zonama za sport i rekreaciju obavezno kablirati.
- Postojeću visokonaponsku podzemnu mrežu uklopiti u plan ili izmestiti na za to propisanu lokaciju, prema važećim pravilima.
- Kablove polagati u zelenim površinama pored saobraćajnica i pešačkih staza, uz udaljenost min. 1.0 m od kolovoza i 0.5 m od pešačkih staza.
- Izdefinisati način i mesto izvođenja kućnih priključaka.
- Svetiljke za javno osvetljenje postaviti na kandelaberske stubove.
- Za rasvetna tela koristiti natrijumove, metal-halogene ili led svetiljke, tako da se dobije odgovarajući nivo osvetljenosti saobraćajnica u skladu sa preporukama JKO-a (Jugoslovenski komitet za osvetljenje).
- Usvojiti odgovarajući standardni raspored stubova(svetiljki): za $\frac{S}{H} \leq 1$, jednostrani raspored, za $1 < \frac{S}{H} \leq 1.5$ dvostrano pomereni (cik-cak) raspored stubova.
- Predvideti nesmetan prolaz vozila sa platformom prilikom održavanja javne rasvete.
- Visoko rastinje predvideti tako da svojim korenim sistemom ne može dovesti do oštećenja podzemnih instalacija a da svojom krošnjom ne ometa pravilno osvetljavanje saobraćajnica, pešačkih staza i drugih površina.

Pri polaganju podzemne elektroenergetske mreže u naselju moraju se poštovati sledeći uslovi:

- Elektroenergetske kablove polagati u uličnim zelenim površinama pored saobraćajnica i pešačkih staza, ili ukoliko za to nema mogućnosti, ispod pešačkih staza;
- Elektroenergetsku mrežu polagati najmanje 0,50 m od temelja objekata i 1 m od saobraćajnica.
- Pri ukrštanju sa saobraćajnicom kabel mora biti postavljen u zaštitnu cev, a ugao ukrštanja treba da bude oko 90°.
- Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanje rastojanje mora biti 0.50 m za kablove napona do 10 kV, odnosno 1,0 m za kablove napona preko 10 kV. Ugao ukrštanja treba da bude 90°.

- Paralelno polaganje elektroenergetskih kablova i cevi vodovoda i kanalizacije dozvoljeno je u horizontalnoj ravni pri čemu horizontalno rastojanje mora biti veće od 0,50 m.
- Nije dozvoljeno polaganje elektroenergetskog kabla iznad ili ispod cevi vodovoda ili kanalizacije.
- Pri ukrštanju elektroenergetskih kablova sa cevovodom gasovoda vertikalno rastojanje mora biti veće od 0,30 m, a pri približavanju i paralelnom vođenju 0,50 m.

PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OIJEKATA PTT, RTV I KDS INFRASTRUKTURE

- Celokupnu TT mrežu graditi na osnovu glavnih projekata u skladu sa važećim zakonskim propisima.
- TT mreža će se u potpunosti graditi podzemno.
- Dubina polaganja TT kablova treba da je najmanje 0,80 m.
- TT mrežu polagati u uličnim zelenim površinama (udaljenost od visokog rastinja min 1,5 m) pored saobraćajnica na rastojanju najmanje 1,0 m od saobraćajnica, ili pored pešačkih staza.
- Pri ukrštanju sa saobraćajnicama kablovi moraju biti postavljeni u zaštitne cevi, a ugao ukrštanja treba da bude 90°.
- Pri paralelnom vođenju sa elektroenergetskim kablovima najmanje rastojanje mora biti 0,50 m za kablove napona do 10 kV i 1,0 m. za kablove napona preko 10 kV. Pri ukrštanju najmanje rastojanje mora biti 0,50 m, a ugao ukrštanja 90°.
- Pri ukrštanju sa cevovodom gasovoda, vodovoda i kanalizacije vertikalno rastojanje mora biti veće od 0,30 m, a pri približavanju i paralelnom vođenju 0,50 m.
- Celokupnu KDS mrežu graditi na osnovu glavnih projekata u skladu sa važećim zakonskim propisima.
- KDS mreža će se u potpunosti graditi podzemno.
- Dubina polaganja kablova za potrebe KDS treba da je najmanje 0,80 m, a na međumjesnim relacijama 1,2 m.
- Mrežu KDS polagati u uličnim zelenim površinama (udaljenost od visokog rastinja min 1,5 m) pored saobraćajnica, na rastojanju najmanje 1,0 m od saobraćajnica, ili pored pešačkih staza.
- Pri ukrštanju sa saobraćajnicama kablovi moraju biti postavljeni u zaštitne cevi, a ugao ukrštanja treba da bude 90°.

- Pri paralelnom vodenju sa elektroenergetskim kablovima najmanje rastojanje mora biti 0,50 m za kablove napona do 10 kV i 1,0 m za kablove napona preko 10 kV.
- Pri ukrštanju najmanje rastojanje mora biti 0,50 m, a ugao ukrštanja 90° .
- Pri ukrštanju sa cevovodom gasovoda, vodovoda i kanalizacije vertikalno rastojanje mora biti veće od 0,30 m, a pri približavanju i paralelnom vodenju 0,50 m.

JKP „BELOCRKVANSKI KOMUNALAC“
Broj: 253-01/2011
Datum: 08.08.2011.
BELA CRKVA

SKUPŠTINA OPŠTINE BELA CRKVA
Odeljenje za urbanizam, privredu
i inspekcijske poslove

Predmet: Uslovi za izradu Plana detaljne regulacije za blok 27 u Beloj Crkvi

JKP „Belocrkvanski komunalac“ iz poslatog katastarsko-topografskog plana bloka 27 u Beloj Crkvi i granice plana smatra da ne može da se zaključi o kojem vidu stanovanja se radi, individualnom ili kolektivnom.

Ako je individualno stanovanje u pitanju, onda samo treba obezbediti pristupni put za vozilo kojim se odnosi komunalni otpad i mesto na kojem će stajati posuda za otpad (kanta od 120 l).

S poštovanjem,

VD Direktor

DIA Tatjana Bradvarović



— ретн
0/6

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
07/1 број 822 -391 /11
01.09.2011. године
Београд
/кз/ тел: 3203 261

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ПАНЧЕВУ
Панчево, Жарка Зрењанина 96

Предмет: Услови за израду ПДР за део блока 23 у Белој Цркви

Веза: Ваш акт 07/22 број 217/546/2011-07/7 од 04.08.2011. године.

Поводом вашег наведеног акта, којим сте нам проследили акт Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове Општине Бела Црква, достављамо вам услове који се морају уградити у предметни **План детаљне регулације** за део блока 23 у Белој Цркви.

У складу са Законом о ванредним ситуацијама („Службени гласник Републике Србије“ број 111/09), сходно члановима 60. и 61. у оквиру урбанистичких мера заштите од елементарних непогода и других несрећа, обавезно је:

У вишепородичним стамбеним и стамбено-пословним објектима спратности П+2 до П+4, планирати изградњу двонаменских склоништа допунске заштите капацитета до 50 (100) склонишних места, обима заштите од 50 кПа према члану 63. Закона о ванредним ситуацијама.

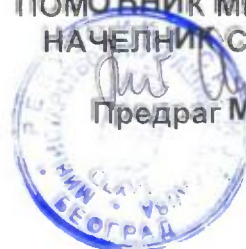
У зони изградње породичних кућа спратности П+1+Пк, као породично склониште, планирати прилагођавање подрумске или друге погодне просторије са армирано-бетонским конструктивним елементима, тако да прва плоча може издржати урушавање објекта без обавезе плаћања накнаде за склоништа.

Доставити:

- Подносноцу захтева
- архиви

ПОМОЋНИК МИНИСТРА
НАЧЕЛНИК СЕКТОРА

Предраг Марић





Број: 92-II-163
Датум: 28.07.2011. године

ОПШТИНСКА УПРАВА БЕЛА ЦРКВА

26340 БЕЛА ЦРКВА

Предмет: Климатолошки подаци

На Ваш захтев од 06.07.2011. године достављамо Вам следеће расположиве климатолошке податке за Белу Цркву или Вршац, период 1981-2009. година:

1. Просечна годишња сума сијања сунца за Вршац је 2126,6 сати, максимална годишња сума је 2652,5 сати остварена 2000. године и минимална сума 1755,8 сати остварена 1991. године;
2. Просечна годишња облачност за Белу Цркву је 5,3 десетина покривености неба, максимална годишња облачност је 6,1 десетина остварена 1984. године и минимална годишња облачност 4,1 десетина остварена 2000. године;
3. Просечна годишња температура ваздуха за Белу Цркву је 11,7 °C, максимална годишња температура ваздуха је 13,2 °C остварена 2000. године и минимална годишња температура ваздуха је 10,2 °C остварена 1985. године;
4. Просечна годишња сума падавина за Белу Цркву је 643,1 mm, максимална годишња сума је 964,4 mm остварена 2005. године и минимална сума 315,7 mm остварена 2000. године;
5. Просечна годишња релативна влажност ваздуха за Белу Цркву је 77,1 %, максимална годишња вредност је 82,6 % остварена 1995. године и минимална годишња вредност 70,1 % остварена 2000. године;
6. Ружа ветрова за Вршац дата је у прилогу.

Такође, достављамо Вам нивое подзених вода за Белој Цркви најближу хидролошку станицу подземних вода Врачев Гај, ката "0" на 81,42:

- | | |
|--|---|
| 1. Средња вредност дубине до нивоа воде: | релативна 362 cm и апсолутна 77,80 м.н.м. |
| 2. Максимална вредност НПВ: | релативна 258 cm и апсолутна 78,84 м.н.м. |

С поштовањем,



Заменик директора

Бранко Петковић, дипл. мет.

Републички хидрометеоролошки завод Србије

ГМС Вршац, 1981-2009. година

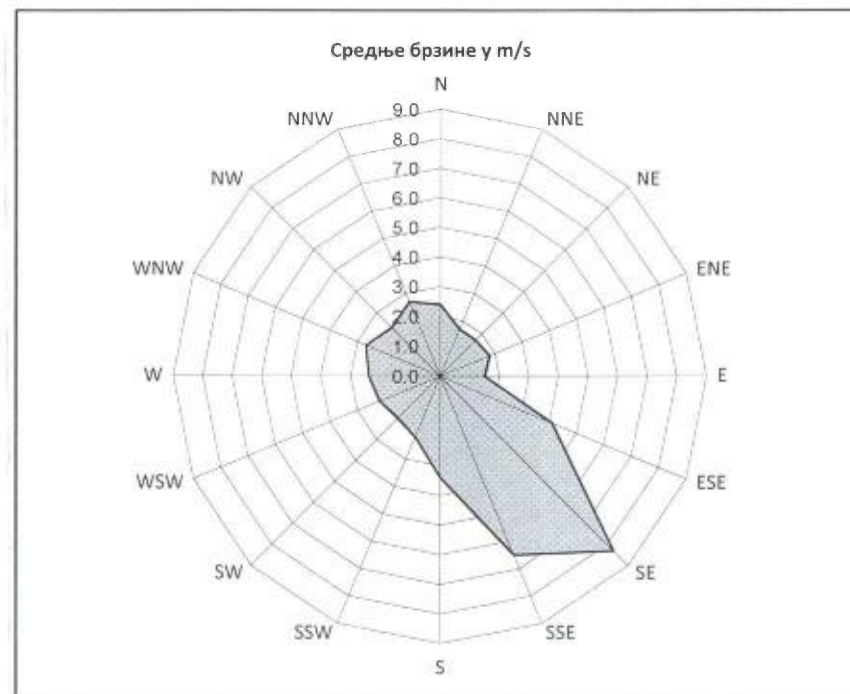
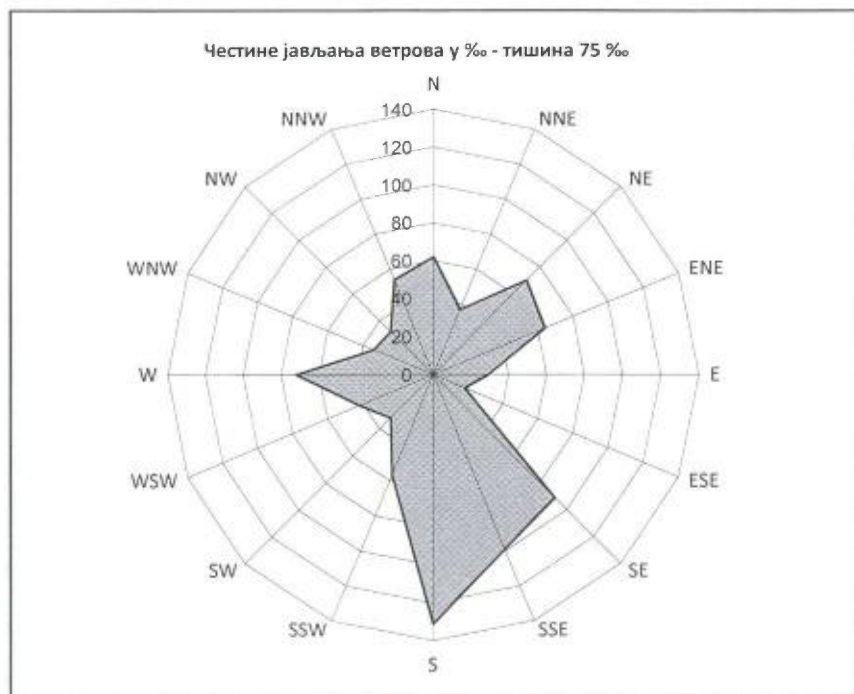
Ружа ветрова

Честине јављања ветрова по правцима, у % (С - тишине)

мес.	N	NNE	NE	ENE	E	ESE	SE	SSE	S	SSW	SW	WSW	W	WNW	NW	NNW	C
Година	62	37	70	64	29	18	91	99	131	57	32	42	72	34	32	54	75

Средње брзине по правцима, у m/s

	N	NNE	NE	ENE	E	ESE	SE	SSE	S	SSW	SW	WSW	W	WNW	NW	NNW
Година	2.4	1.7	1.7	1.8	1.5	4.1	8.3	6.5	3.4	2.2	2.0	2.2	2.4	2.7	2.3	2.7





Република Србија

РЕПУБЛИЧКИ ХИДРОМЕТЕОРОЛОШКИ ЗАВОД

Београд, Кнеза Вишеслава 66, поштански фах 100

Тел.: 35 37 923. Факс: 35 37 847



Број: 92-I-153/2011

Датум: 04.7.2011.

Општина Бела црква
Бела црква

Предмет: Достављање хидролошких података

У вези вашег дописа бр. / од 04.07.2011. године достављамо вам податке о максималним и средњим вредностима нивоа подземних вода за хидролошке станице ЦЦ-1 Црвена црква, КУ-1 Кусић и ЧС-1 Ческо село (Табела 1.):

Табела 1.

Шифра станице	Ознака станице	Кота "0" (м)	Кота терена (м)	X	Y	Дубина пијезометра (м)	Макс ниво (м)	Сред ниво (м)
332	Ческо Село (ЧС-1)	110.98	110.55	7529800	4978200	15.43	96.98	98.27
340/A	Црвена Црква (ЦЦ-1)	80.63	80.08	7529425	4973075	10.55	75.78	76.48
372	Кусић (КУ-1)	96.26	95.66	7538800	4970250	11.10	89.67	90.41

НАПОМЕНА: Хидролошке станице ЦЦ-1 Црвена црква, КУ-1 Кусић и ЧС-1 Ческо село су станице које су најближе предметној локацији.

Рачун за извршену услугу ће вам бити достављен накнадно.

ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА

мр Славимир Стевановић, дипл. инж.



СЕКТОР ЗА ХИДРОЛОГИЈУ:

<http://www.hidmet.gov.rs>, e-mail: hydro-office@hidmet.gov.rs

Сеизмички услови за

БЕЛУ ЦРКВУ- блок 27

Подручја са умереним степеном сеизмичности (6-8° MSK-64) обухватају значајни део територије Србије. Највећи број епицентралних подручја обухвата густо насељене области у којима су смештени објекти свих категорија.

Једна од основа при изради планских докумената, планирању и пројектовању објеката су и сеизмопошке подлоге. Њихов садржај представљају ефекти, очекиваних са различитом вероватноћом, земљотреса изражених најчешће преко сеизмичких интензитета или максималног хоризонталног убрзања. Законска регулатива по овој проблематици у нашој земљи није довољно развијена и усаглашена са светским стандардима па су тако у најчешћој употреби

Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ 31/81,49/82,29-83,21/88 и 52/90)

по коме су основа за планирање и пројектовање сеизмички интензитет приказан на карти за повратни период од 500 година.

На сеизмолошкој карти публикованој 1987.године за повратне периоде 50,100,200, 500, 1000 и 10 000 година која приказује очекивани максимални интензитет земљотреса, са вероватноћом појаве 63%, подручје

БЕЛЕ ЦРКВЕ- блок 27

се на олеати за повратни период од 500 година налази у зони

8

MCS ° скале

На картама су приказани очекивани макросеизмички интензитети на површини терена за карактеристично тло. Појам карактеристичног тла није детаљно дефинисан али се на основу примењене методологије у изради карте може закључити да су у овире овог појма представљена сва тла, различитих геомеханичких својстава, која у смислу амплификације утицаја земљотреса узрокују еквивалентан ефекат.

Догођени максимални сеизмички интензитет на подручју

БЕЛЕ ЦРКВЕ- блок 27

је био

6

° MSK-64 као манифестација

земљотреса Голубац

Жаришта која одређују ниво сеизмичке угрожености на простору


БЕЛЕ ЦРКВЕ- блок 27

су

Голубац, Алибунар, Зрењанин

Сходно члану 46 став 4 Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник РС број 72/09) ови услови се издају без надокнаде.

Обрађивач:

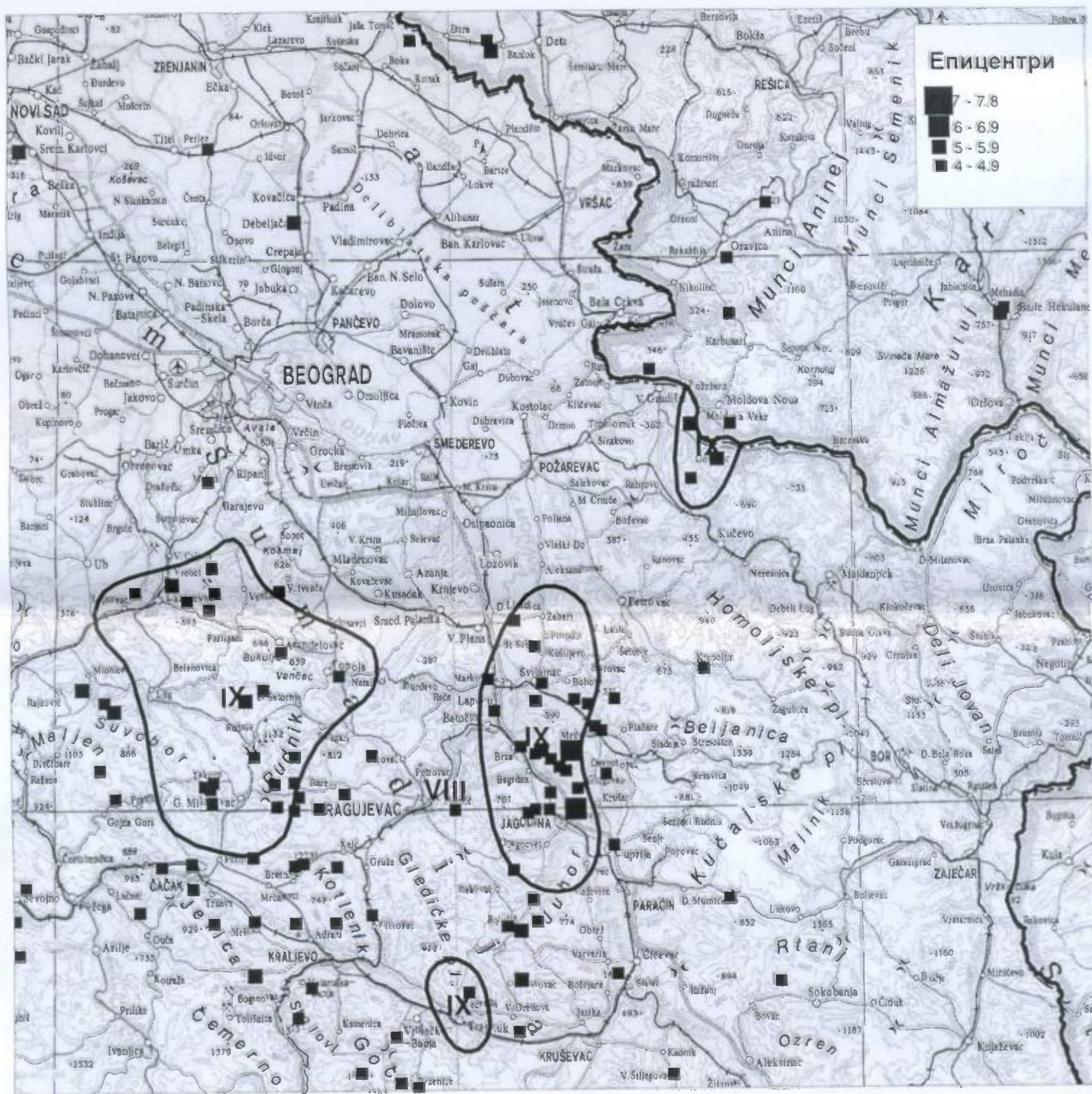

М. Петровић



Заменик директора:


Бранко Драгичевић, дипл.инг.

СЕИЗМОЛОШКА КАРТА ХАЗАРДА РЕГИОНА БЕЛЕ ЦРКВЕ ЗА ПОВРАТНИ ПЕРИОД ОД 500 ГОДИНА



Katalog dogodjenih zemljotresa u regionu Bele Crkve

DATUM	VREME	LAT	LON	H KM	MLH	REGION
1879/09/28	15 30 00	44.800	21.500	10.0	4.4	Golubac-Veliko Gtadiste
1879/10/10	20 30 00	44.700	21.700	10.0	4.0	Golubac-Nova Moldava
1879/10/10	15 45 00	44.636	21.667	8.0	5.5	Golubac-Nova Moldava
1879/10/10	18 20 00	44.700	21.600	16.0	4.6	Golubac-Nova Moldava
1879/10/11	01 00 00	44.700	21.700	10.0	4.0	Golubac-Nova Moldava
1879/10/11	02 45 00	44.700	21.600	13.0	5.0	Golubac-Nova Moldava
1879/10/11	10 45 00	44.700	21.600	10.0	4.7	Golubac-Nova Moldava
1879/10/17	02 53 00	44.700	21.600	10.0	4.4	Golubac-Nova Moldava
1879/10/20	10 45 00	44.700	21.600	10.0	4.4	Golubac-Nova Moldava
1880/02/23	21 30 00	44.700	21.600	10.0	4.2	Golubac-Nova Moldava
1880/04/13	12 20 00	44.600	21.600	10.0	4.2	Golubac-Nova Moldava
1894/12/19	21 30 00	45.000	21.700	7.0	4.8	Rumunija
1927/05/31	22 58 15	44.900	21.700	16.0	4.4	Rumunija
2002/05/24	20 42 27	44.636	21.667	23.0	4.5	Golubac-Nova Moldava



ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ

ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ		
Примљено	Број	Прилог
11.3.13	382	

11000-БЕОГРАД

ул. Булевар краља Александра бр. 73/II

На основу вашег захтева, број **1237** од **05.09.2012.** године, наш број **953-13065** од **05.09.2012.** године, упућеног ЈП „Путеви Србије“ за издавање услова за израду Плана **деталне регулације блока 27 у Белој Цркви**, и допуне захтева број **227** од **14.02.2013.** године, наш број **953-2612** од **14.02.2013.** године, а сходно члану 27, 28 и 46. Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“ број 72/09, 81/09, 64/10-УС и 24/11), Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл.гл.РС“ број 31/2010) и Правилника о изменама и допунама Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл.гл.РС“ број 69/2010), овим путем вас обавештавамо следеће:

На основу увида у приложу документацију која се састоји од:

- Закључка комисије за планове Беле Цркве, број 350-22/2012-05 од 23.11.2012. године,
- графичког прилога саобраћајног решења, план регулације и нивелације,
- извода из текстуалног дела нацрта плана,
- катастарско топографског плана са границом плана,
- извода из Генералног плана Беле Цркве,
- Одлуке о изради плана („Сл.лист општине Бела Црква“, број 5/2010)

и документацијом којом располаже ЈП „Путеви Србије“, у оквиру обухвата плана од објеката из наше надлежности налази се:

У складу са усвојеном Уредбом о категоризацији државних путева („Сл.гл.РС“ број 14/2012):

- **Државни пут II реда број 113:** Ковин – Врачев Гај – Бела Црква

Планом **деталне регулације блока 27 у Белој Цркви** планиран је саобраћајни прикључак нове транзитне градске саобраћајнице (С1) (у складу са Генералним планом Беле Цркве) на државни пут II реда број 113 код км 39+383, као и два нова саобраћајна прикључка приступних путева за блок 27, код км 39+500 и км 39+791, са леве стране пута у правцу раста стационаже. У границама плана постоје саобраћајни прикључци постојеће бензинске станице на предметни државни пут.

Приликом израде предметног Плана **деталне регулације** потребно је испунити следеће услове:

- Планирана решења ускладити са Законом о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, број 72/09, 81/09, 64/10-УС и 24/11) и Законом о јавним путевима („Сл.гл.РС“, број 101/05), као и са планском документацијом вишег реда.
- Трасу, број и стационажу државног пута, приликом израде предметног плана, преузети из наведене Уредбе о категоризацији државних путева и дефинисати их у плану (у текстуалном и графичком делу), уз писање и старог броја пута у складу са Референтним системом Републичке дирекције за путеве.
- Планска решења морају бити усклађена и са важећом планском и пројектном документацијом, планском и пројектном документацијом чија је израда у току, на предметном подручју, као и за коју је ЈП „Путеви Србије“ издало услове и сагласности.
Податке за напред наведено прибавити од надлежних општинских органа, предузећа за израду планске и пројектне документације и др.
- При изради плана мора се предвидети претходна анализа:
 - постојећих и перспективних саобраћајних токова,
 - стања коловоза предметног државног пута,
 - предлог мера у наредном периоду.
- Информације о стању путне мреже на предметном подручју, као и тачне податке о стационажама државних путева можете добити од стране Предузећа за путеве АД Војводинапут Панчево, из Панчева, ул. Жарка Зрењанина бр. 12, коме је предметна деоница државног пута поверена на заштиту и одржавање.

План детаљне регулације у делу израде саобраћајних прикључака, на државне путеве, мора бити заснован на принципу максималног уклапање перцептивног решења у будући ниво израђености пута.

С обзиром да на планираном месту саобраћајног прикључака нове транспортне (редске саобраћајнице) (С1) већ постоје саобраћајни прикључак на државни пут II реда број 113, код км 39+383, за главно језеро, са десне стране пута у правцу раста стационаже, потребно је постојећу раскрсницу реконструисати и дефинисати је као кружни, уз испуњење следећих услова:

- ширине саобраћајних трака странах према криви трасе,
- са полупрецима закривљена саобраћајних прикључака утврђеним слично међодржавном возилу,
- за возила која захтевају елементе вене од међодржавних (нпр. теретно возило са приклицом), мора се извршити додатно проширење кружног коловоза на рачун кружног поддржника како би се обезбедила проходност таквих возила,
- коловоз мора бити димензионисан за основноско оптерећење од 11,50т,
- са прописаном дужином претходности имајући у виду просторне и урбанистичке карактеристике окупљена локације у складу са чланом 33. Закона о јавним путевима ("Сл.гласник РС", број 101/2006), уз пуно уважавање простори и урбанистичких карактеристика ширег окупљена те локације и у свему у складу са РС у ЦД 050 1990 Пројектовање и тражење путева, Повишених чворова, Техничких услова, обезбедити потребан ниво функције и безбедности, који обухвата услове обликовање прикључака, уједначени пројектни третман саобраћајних струја и релативну хомогеност брзина у подручју кружне раскрснице,

- раскрсница са кружним током треба тежити централној симетрији кружне раскрснице укључујући и зоне изливача/улива како би се обезбедили равноправни услови за све токове,
- обавезно урадити проверу нивоа устоје и прописне моћи кружне раскрснице,
- број уливних трака дефинисати на основу прописне моћи/док ће величина пречника уписане кружнице зависити од највеће вредности брзине раскрснице,
- уколико се на било ком прикључном правцу јавља двостранци улив, кружни коловоз се димензионисаће као двострани,
- улаз пресецања мора бити приближан правом углу,
- дефинисати елементе ситуационог плана кружне раскрснице, где ће бити обухваћено поред пречника уписане кружнице, ширине кружног коловоза и елемента улива или излива и елементи обликовања прикључних правца како би се обезбедио простор за формирање остра за канализације токова,
- при појави аутобуског саобраћаја, стајалишта поцртати иза кружне раскрснице и ван коловоза,
- потребно је обезбедити пешачки и евантуално бициклическе стазе и прелазе у зони кружне раскрснице,
- потребно је дефинисати димензије простора код саобраћајне површине за накупљање и кретање пешака,

- решити прихватање и одводњавање површинских вода будуће кружне раскрснице,
- приликом извођења редова на изради кружне раскрснице, водити рачуна о заштити постојећих инсталација поред и испод наведених државних путева,
- дефинисати хоризонталну и вертикалну синхронизацију на предметном путу и прикључним саобраћајница у широј зони прикључења,
- дефинисати стране пута на сваком острву на излазу из раскрснице.

Решење планираних саобраћајних прикључака приступних саобраћајница блока 27 на државни пут II реда број 113 код км 39+500 и км 39+791, са леве стране пута у правцу раста стационаже, дефинисати у складу са следећим условима:

- предвидети реконструкцију, односно проширење државног пута II реда на 7,10м (без издигнутих ивичњака), односно 6,50м (са издигнутим ивичњакама),
- са даљином претходности од минимално 120,00м (у односу на "СТОП" линију на саобраћајном прикључку на предметни пут),
- са евантуално додатном саобраћајном траком са леве скретања са државног пута, (узимајући у обзир планирани број возила и смер кретања истих) у складу са важним прописима,
- са коловозном конструкцијом за тежак саобраћај (осовинско оптерећење од најмање 11,50 т по осовини),
- просечан годишњи дневни саобраћај – ПДДС за 2011 годину, на деоници број 2227: Брачев Гај – Бела Црква од 2120 возила,
- полупречници леве у зони раскрснице утврдити на основу криве трасе међодржавних возила које ће користити предметне саобраћајне прикључке,
- рачунски брзину на путу,



БЕОГРАД

Булевар краља Александра бр. 282

- да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви,
- заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних тачака попречног профила пута (изузетно спољња ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3,00 m са сваке стране,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 m,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до корње коте заштитне цеви износи 1,00 m.

⇒ Приликом постављања надземних инсталација водити рачуна о томе да се стубови поставе на растојању које не може бити мање од висине стуба, мерено од спољне ивице земљишног појаса пута, као и да се обезбеди сигурносна висина од 7,00 m од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

➤ **Услови за паралелно вођење инсталација са предметним путем:**

- предметне инсталације морају бити постављене минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољње ивице путног канала за одводњавање) изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза.
- на местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута.
- не дозвољава се вођење предметних инсталација по банкени, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијале за отварање клизишта.

➤ За све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) потребно је да се обратите ЈП „Путеви Србије“ за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације изградње и постављање истих, у складу са чланом 14. Закона о јавним путевима („Сл. гласник РС“, 101/2005) и чланом 133. став 14. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС и 24/11).

➤ Потребно је да нам у складу са чланом 32. Закона о планирању и изградњи („Сл.гл. РС“, број 72/09, 81/09, 64/10УС, 24/11) доставите ситуациони план у одговарајућој размери, са јасно обележеном границом плана, објектима из наше надлежности, са уписаним стационажама, у складу са напред наведеним условима на:

- границама плана,
- месту саобраћајних прикључака на државни пут, решење,
- планирани садржаји.

➤ Уз ситуациони план потребно је доставити опис и образложење постојећег и планираног стања.

По изради Плана детаљне регулације блока 27 у Белој Цркви, потребно је да нам исти доставите (уз позив на број ових услова) ради провере испуњености напред наведених услова и издавања мишљења на исти

Особа за контакт: Данијела Гојић, дипл.пр.пл. 011/30-40-749

ЈП „ПУТЕВИ СРБИЈЕ“
ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА СТРАТЕГИЈУ,
ПРОЈЕКТОВАЊЕ И РАЗВОЈ

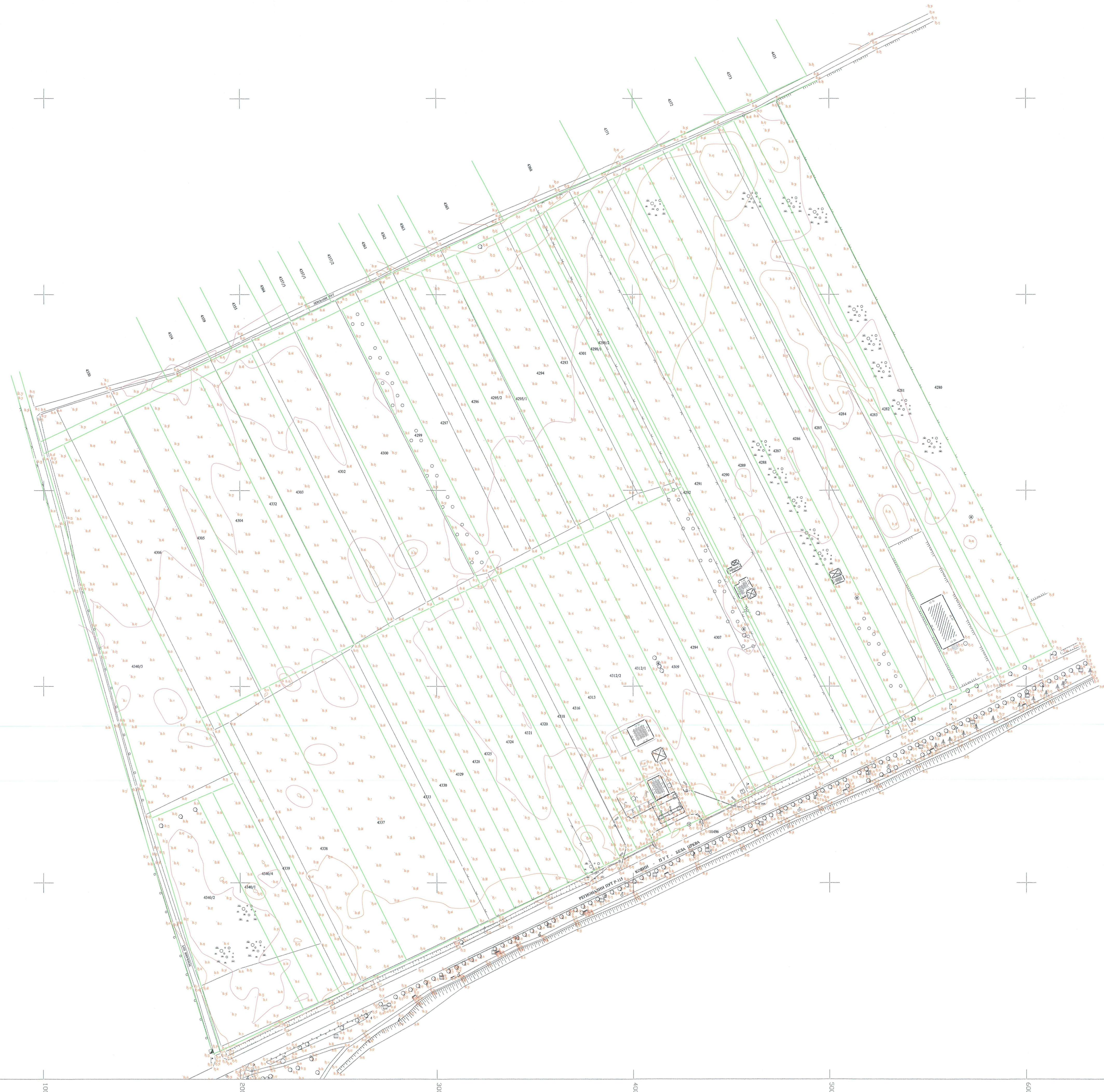
Биљана Вуксановић, дипл.грађ.инж.

Достављено:

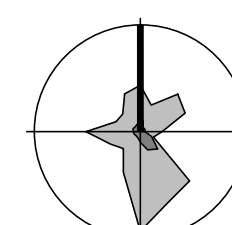
1. Наслову
2. ЈП "Путеви Србије" Београд, Архиви
3. ЈП "Путеви Србије" Београд, Одељење за пројектну и планску документацију

ПОДЛОГЕ



Катастарско-топографски план



Катастарско-топографски план са границом Плана
детаљне регулације



ЛЕГЕНДА

-  граница плана детаљне регулације
-  ¹ детаљне тачке границе плана

КООРДИНАТЕ ДЕТАЉНИХ ТАЧАКА ГРАНИЦЕ ПЛАНА			
Бр.	Y	X	
1	7532193.2001	4972301.2110	
2	7532092.6226	4972642.9965	
3	7532461.7806	4972821.3900	
4	7532619.5996	4972507.1413	

Наручилац:
ОПШТИНА БЕЛА ЦРКВА

Обрађивач:
ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ
Institute of Architecture and Urban & Spatial Planning of Serbia

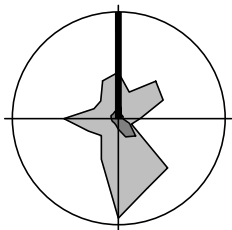
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА БРОЈ 27 У БЕЛОЈ ЦРКВИ

Одговорни урбаниста: мр Бокидар Манић, диплинж.арх.

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

РАЗМЕРА 1:1000


Ортофото са границом Плана детаљне регулације




ЛЕГЕНДА

- граница плана детаљне регулације
- 1 детаљне тачке границе плана

КООРДИНАТЕ ДЕТАЉНИХ ТАЧАКА ГРАНИЦЕ ПЛАНА			
Бр.	Y	X	
1	7532193.2001	4972301.2110	
2	7532092.6226	4972642.9965	
3	7532461.7806	4972821.3900	
4	7532619.5996	4972507.1413	



Наручилац:
ОПШТИНА БЕЛА ЦРКВА



Обрађивач:
ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ
Institute of Architecture and Urban & Spatial Planning of Serbia

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА БРОЈ 27 У БЕЛОЈ ЦРКВИ

Одговорни урбаниста: мр Божидар Манић, диплинж.арх.

ОРТОФОТО
СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

РАЗМЕРА 1:1000

Катастар подземних инсталација

К.О. БЕЛА ЦРКВА
ДР.БР 956-41/2011
КАНАЛИЗАЦИЈА

СО БЕЛА ЦРКВА
КО БЕЛА ЦРКВА

ЗАПИСНИК О СНИМАНЈУ ДЕТАЉА ПОЛАРНОМ МЕТОДОМ

AUTOKAMP NA JEZERU:

VODOVOD I KANALIZACIJA



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
17. 7. 2011

Републички геодетски завод

Станица вис. инст. и. С. Д. датум	Визурне тачке	Хоризонтални угао α			Зенитно одстојање Z			Дужина		Висина сигнала
		0	'	"	0	'	"	Коса d'	Хориз. d	
1	2	3			4			5	6	7
0 17	0 P226	0	00	00						
$n=1,58$	$\check{S}_{19}^{POKL.}$	343	54	32	90	34	34		44.75	1.58
15.07.2004	\check{S}_{19}^{DNO}				92	12	50			1.58
	$\check{S}_{18}^{POKL.}$	309	50	58	90	55	45		44.93	1.58
	\check{S}_{18}^{DNO}				92	29	07			1.58
	$\check{S}_{17}^{POKL.}$	277	37	41	90	48	45		57.12	1.58
	\check{S}_{17}^{DNO}				91	54	55			1.58
0 3009	0 P229	0	00	00						
$n=1.55$	CS 1	72	16	12					216.85	
CS 1	CS 2	72	20	54					213.42	
	CS 3	72	51	05					213.65	
	CS 4	72	45	49					217.05	
	$\check{S}_{16}^{POKL.}$	72	36	47	89	51	46		212.76	1.55

ПОЛАРНОМ МЕТОДОМ ИНСТРУМЕНТ

ПРИЛОГ БР. 1а (ЧЛАН 75)

Страна 2

Висинска разлика $\Delta H' = d' \cos Z$		КООРДИНАТЕ				НАДМОРСКА ВИСИНА		ПРИМЕДБА Инструмент Ситуација Група и др.
+	-	Y		X				
8		9		10		11		12
-	0.45	532 217	01	972 274	94	82	83	
-	1.73					81	55	
-	0.68	532 231	06	972 296	26	82	60	
-	1.82					81	46	
-	0.81	532 248	59	972 321	97	82	417	
-	1.91					81	37	
		532 272	48	972 334	81			
		532 275	38	972 336	73			
		532 274	23	972 338	26			
		532 271	40	972 336	35			
+	0.51	532 275	44	972 337	92	83	25	

ЗАПИСНИК СНИМАЊА ДЕТАЉА

Републички геодетски завод

ЕЛЕКТРООПТИЧКИ

Станица вис. инст. и. С. Д. датум	Визурне тачке	Хоризонтални угао α			Зенитно одстојање Z			Дужина		Висина сигнала
		0	'	"	0	'	"	Коса d'	Хориз. d	
1	2	3			4			5	6	7
	$\check{S}_{16} DNO$				90	04	22			1.55
	$\check{S}_{15}^{POKL.}$	72	20	35	89	50	23		182.29	1.55
	$\check{S}_{15} DNO$				90	06	13			1.55
	$\check{S}_{14}^{POKL.}$	71	43	46	89	48	46		153.08	1.55
	$\check{S}_{14} DNO$				90	08	45			1.55
	$\check{S}_{13}^{POKL.}$	70	42	21	89	50	41		121.81	1.55
	$\check{S}_{13} DNO$				90	12	42			1.55
	$\check{S}_{12}^{POKL.}$	69	06	49	89	49	34		92.26	1.55
	$\check{S}_{12} DNO$				90	19	00			1.55
	$\check{S}_{11}^{POKL.}$	65	45	31	89	43	33		62.70	1.55
	$\check{S}_{11} DNO$				90	31	15			1.55
	$\check{S}_{10}^{POKL.}$	56	55	23	89	32	48		34.12	1.55
	\check{S}_{10}				91	03	28			1.55
	$\check{S}_9^{POKL.}$	353	20	43	88	31	47		10.91	1.55

ПОЛАРНОМ МЕТОДОМ

ИНСТРУМЕНТ

Страна 9

Висинска разлика $\Delta H' =$ $d' \cos Z$	КООРДИНАТЕ				НАДМОРСКА ВИСИНА		ПРИМЕДБА Инструмент Ситуација Група и др.
	+	Y	X				
8		9	10		11	12	
- 0.27					82	47	
+ 0.51		532 302	54	972 351	85	83	25
- 0.33					82	41	
+ 0.50		532 328	87	972 364	63	83	24
- 0.39					82	35	
+ 0.33		532 357	13	972 378	25	83	07
- 0.45					82	29	
+ 0.28		532 383	87	972 391	17	83	02
- 0.51					82	23	
+ 0.30		532 410	90	972 403	93	83	04
- 0.57					82	11	
+ 0.27		532 437	50	972 416	58	83	01
- 0.63					82	11	
+ 0.28		532 465	22	972 430	13	83	02



ЗАПИСНИК СНИМАЊА ДЕТАЉА
ЕЛЕКТРООПТИЧКИ

Станица вис. инст. и. С. Д. датум	Визурне тачке	Хоризонтални угао α			Зенитно одстојање Z			Дужина		Висина сигнала
		0	'	"	0	'	"	Коса d'	Хориз. d	
1	2	3			4			5	6	7
	\check{S}_9 DNO				93	37	08			1.55
	\check{S}_8 POKL.	276	16	11	89	06	30		30.84	1.55
	\check{S}_8 DNO				91	23	35			1.55
	\check{S}_7	266	19	42	89	37	37		59.81	1.55
	\check{S}_7 DNO				90	47	08			1.55
	\check{S}_6 POKL.	262	38	46	89	45	01		89.44	1.55
	\check{S}_6 DNO				90	14	13			2.05
	\check{S}_5 POKL.	260	58	23	89	43	10		118.43	1.55
	\check{S}_5 DNO				90	12	29			2.05
	\check{S}_4 POKL.	259	51	30	89	45	43		149.21	1.55
	\check{S}_4 DNO				90	11	17			2.05
	\check{S}_3 POKL.	259	13	47	89	48	53		179.45	1.55
	\check{S}_3 DNO				90	10	32			2.05
	\check{S}_2 POKL.	258	37	56	89	51	17		209.05	1.55

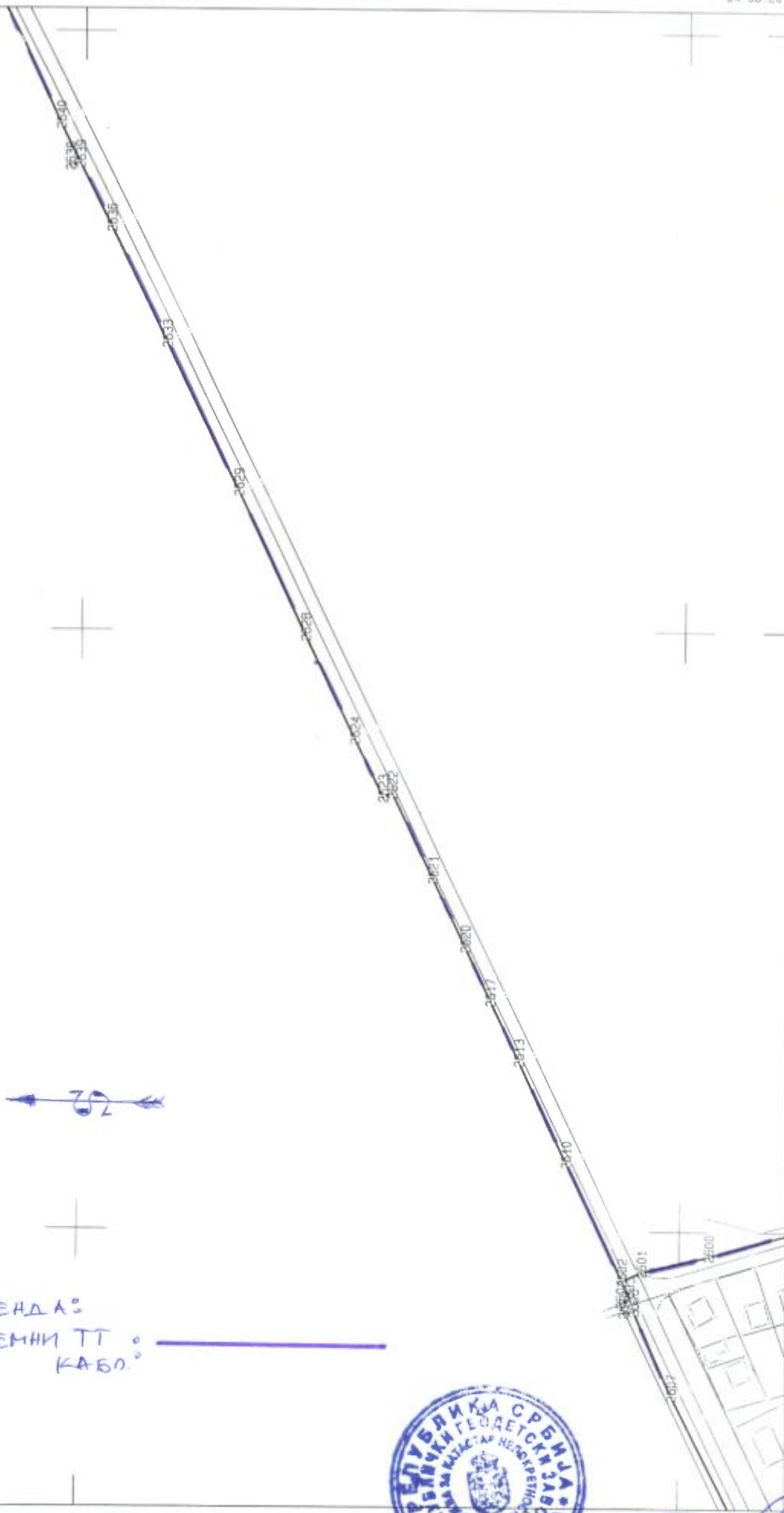
ПОЛАРНОМ МЕТОДОМ
ИНСТРУМЕНТ

Висинска разлика $\Delta H' =$ $d' \cos Z$	КООРДИНАТЕ				НАДМОРСКА ВИСИНА		ПРИМЕДБА Инструмент Ситуација Група и др.
	+	Y	X				
8	9	10	11	12			
- 0.69					82	05	
+ 0.48	532 492	54	972 443	28	83	22	
- 0.73					81	99	
+ 0.39	532 519	57	972 456	09	83	13	
- 0.82					81	92	
+ 0.39	532 546	50	972 469	31	83	13	
- 0.37					81	27	
+ 0.58	532 572	79	972 481	91	83	22	
- 0.43					81	81	
+ 0.62	532 600	58	972 495	38	83	36	
- 0.49					81	75	
+ 0.58	532 627	97	972 508	33	83	32	
- 0.55					81	69	
+ 0.53	532 654	54	972 521	54	83	27	



C:\GRAC_N02\BELAC\SMUN\ANA.YXZ

04 08 2011



ЛЕГЕНДА:
ПОДЗЕМНИ ТТ : _____
КАБЛ. : _____



04 AUG

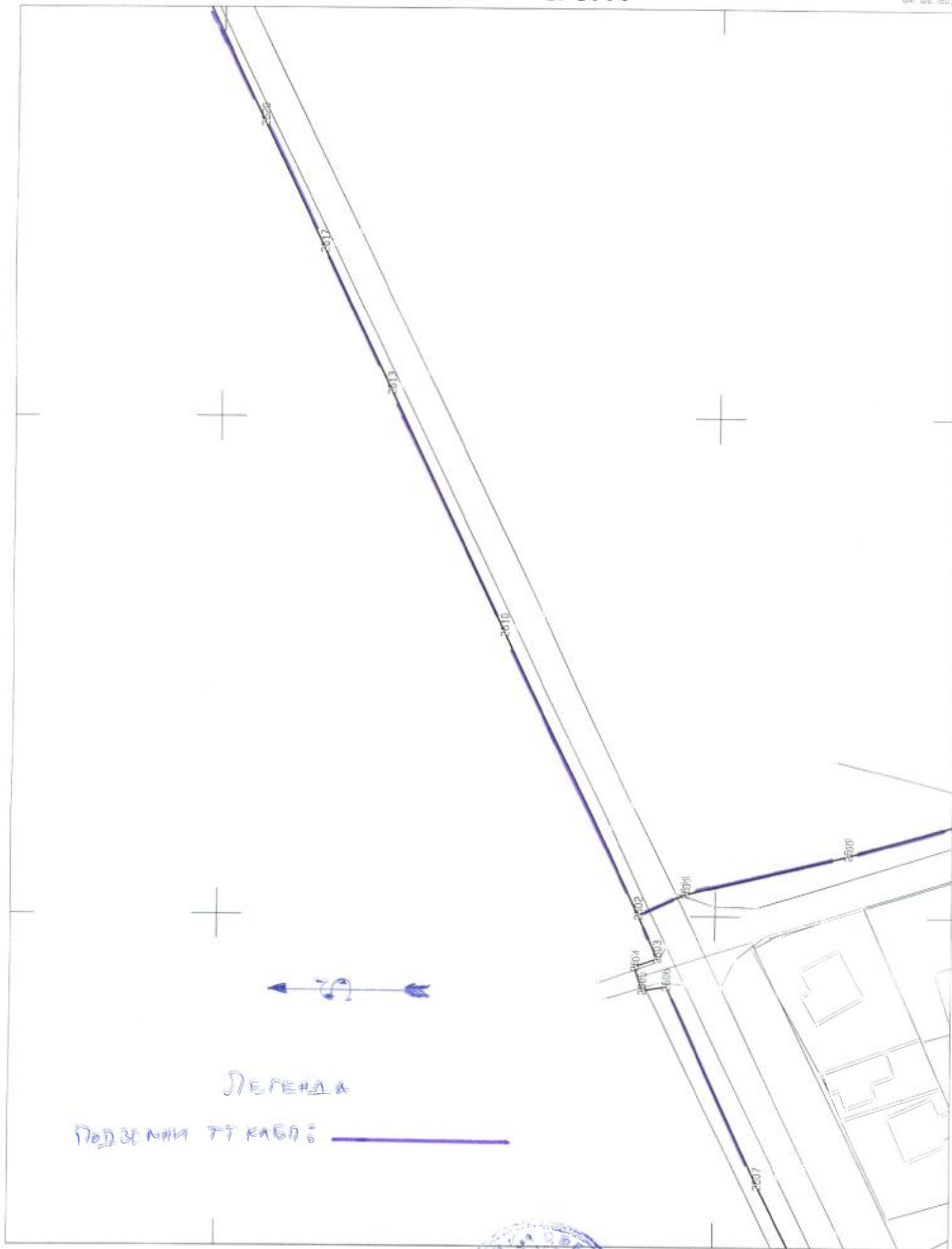
100

Р.О. БЕЛА ЦРКВА
ПР.БР. 956-41/2011
• ПОДЗЕМНИ ТТ КАБЛО.

C:\GRAC_N02\BELAC\SMUN\ANA.YXZ

RAZMERA 1: 1000

04.08.2011



ЛЕГЕНДА

ПОДЗЕМНИ ТТ КАБЛО: —————



04.08.2011

Др. Милош Јеф. [Signature]

KOORDINATE TACAKA

(SELEKTIRANE IZ FAJLA)

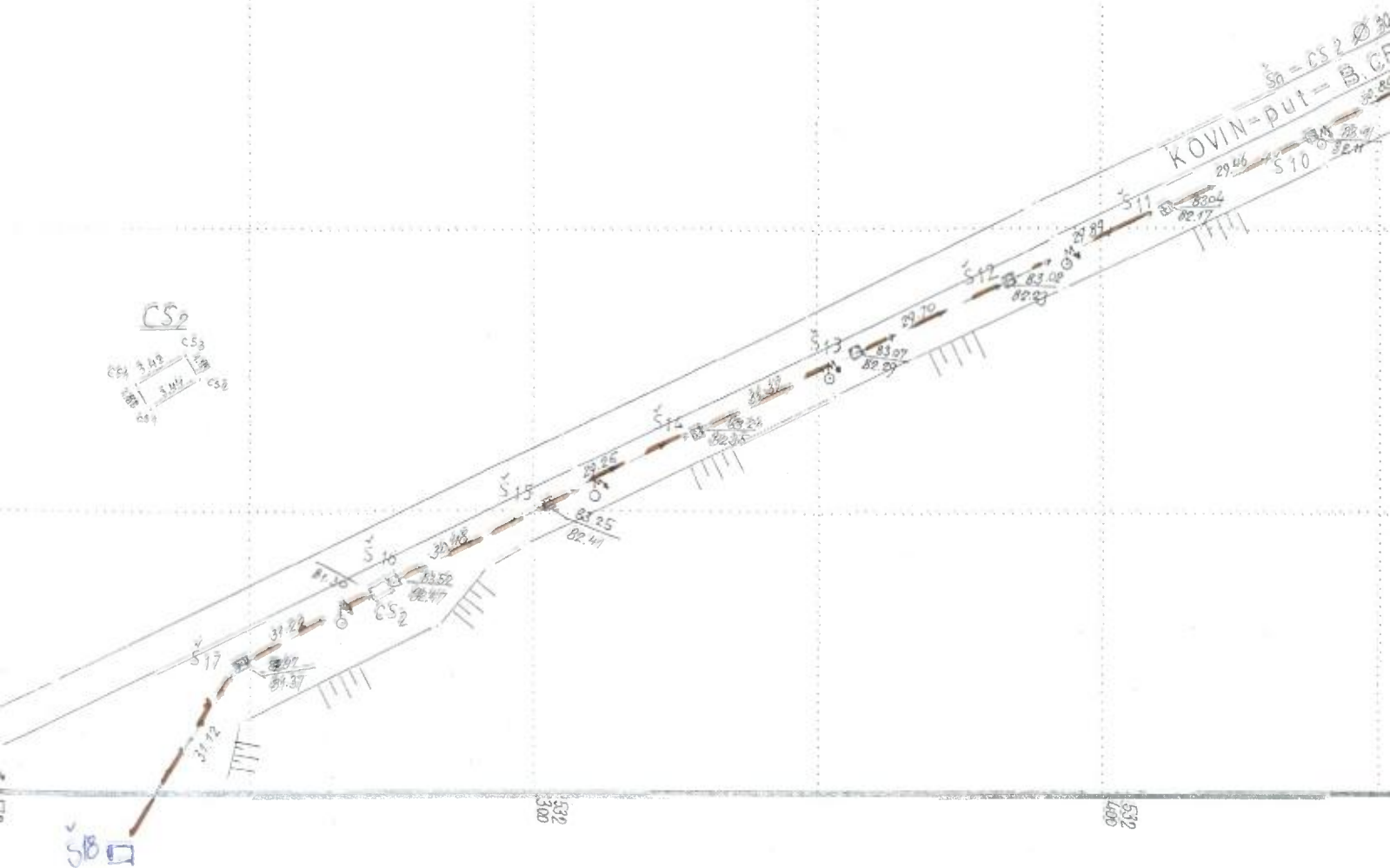
Objekat:

Fajl: C:\GRAC_N02\BELAC\SMUN\ANA.YXZ datum: 04.08.2011

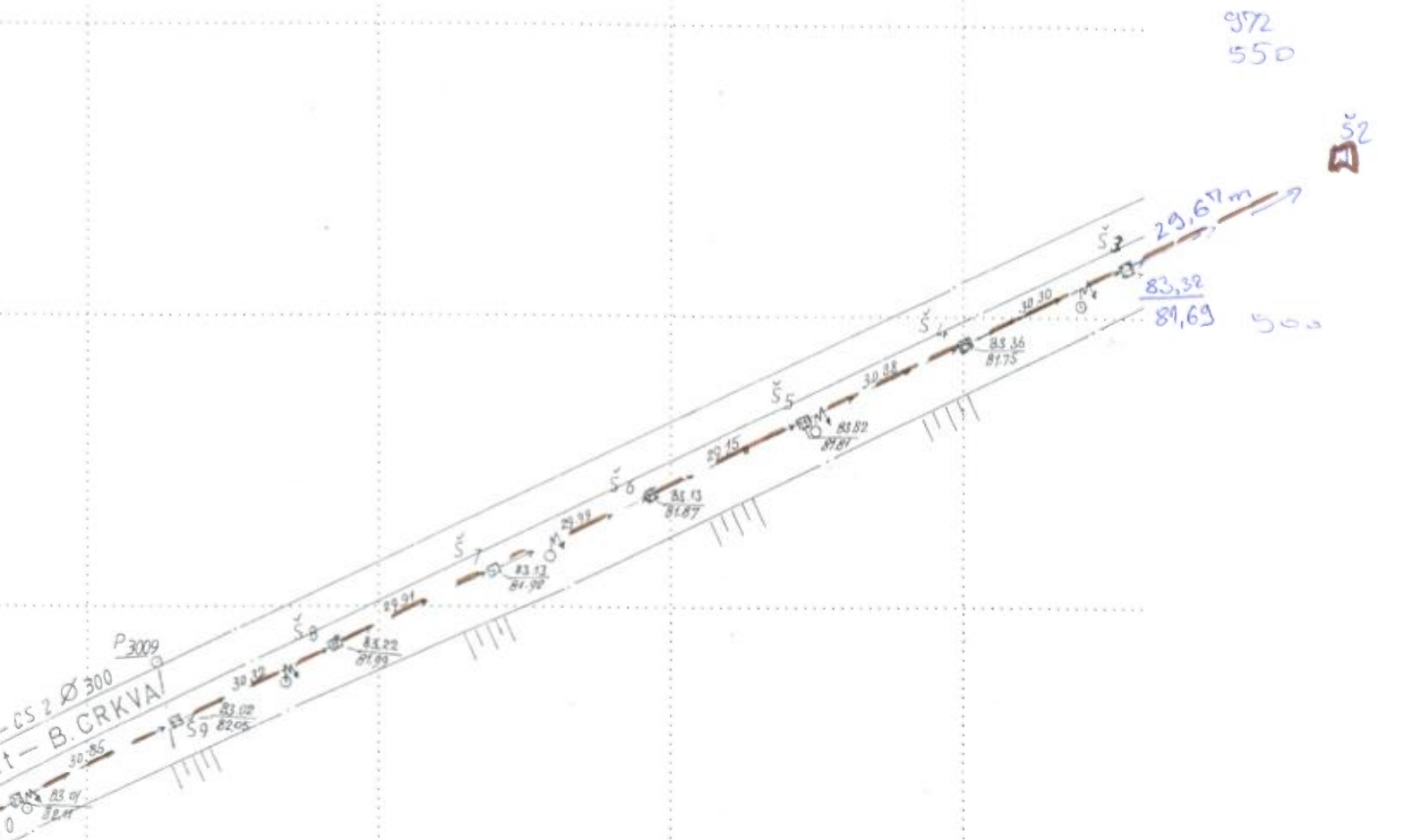
Red Br.	Broj tacke	K O O R D I N A T E		KOTA H (m)
		Y (m)	X (m)	
1	2628	532509.311	972469.244	83.730
2	2624	532459.545	972445.434	83.410
3	2623	532431.405	972431.656	82.970
4	2622	532433.138	972427.159	82.730
5	2621	532392.957	972407.424	82.880
6	2620	532359.804	972391.759	82.990
7	2617	532334.074	972379.654	83.160
8	2613	532305.323	972365.948	83.170
9	2610	532256.770	972342.866	83.000
10	2602	532200.092	972315.415	82.980
11	2603	532191.336	972311.536	83.140
12	2604	532189.734	972316.055	82.910
13	2605	532184.900	972314.520	83.630
14	2606	532185.683	972309.677	83.490
15	2607	532145.446	972291.262	83.570
16	2601	532204.334	972306.087	83.190
17	2600	532211.976	972273.432	83.260
18	2628	532509.311	972469.244	83.730
19	2624	532459.545	972445.434	83.410
20	2623	532431.405	972431.656	82.970
21	2622	532433.138	972427.159	82.730
22	2621	532392.957	972407.424	82.880
23	2620	532359.804	972391.759	82.990
24	2617	532334.074	972379.654	83.160
25	2613	532305.323	972365.948	83.170
26	2610	532256.770	972342.866	83.000
27	2602	532200.092	972315.415	82.980
28	2629	532578.215	972501.652	83.070
29	2633	532649.569	972536.430	83.180
30	2636	532705.211	972563.362	83.430
31	2639	532735.938	972578.606	83.730
32	2638	532734.941	972583.450	83.510
33	2640	532754.934	972587.897	83.590



Г.О. БЕЛА ЦРКВА
ПР. БР. 956-41 / 2011
КАНАЛИЗАЦИЈА



LIST 2



JEZERO

ЛЕГЕНДА:
КАНАЛИЗАЦИЈА: ———



10.4.2014
[Signature]

LIST 3

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА БЕЛА ЦРКВА

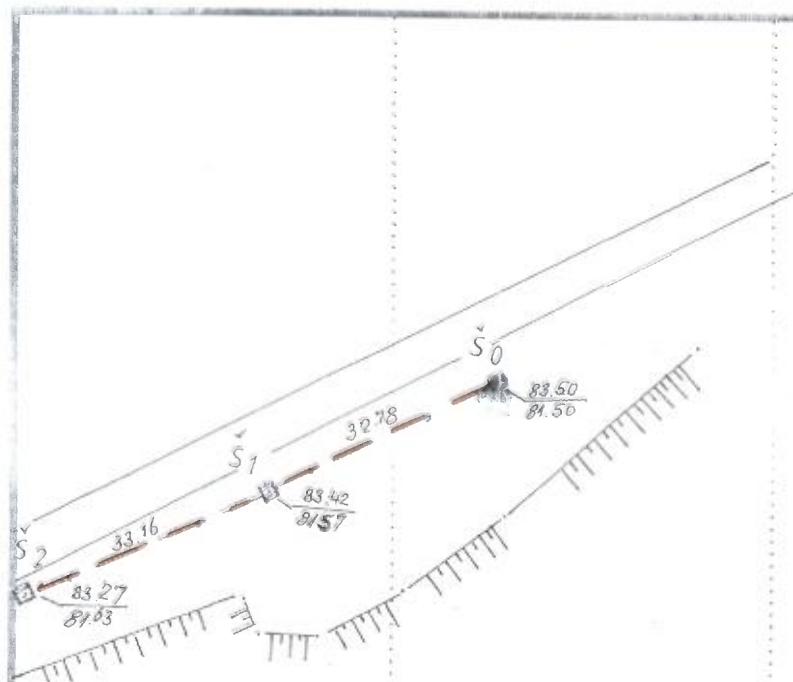
К. О. БЕЛА ЦРКВА

ЛИСТ 1: БР.

Размера скице 1: 1000

Класирао:

Јелас:



ЊЕЗЕРО

10 4 AUG 2011

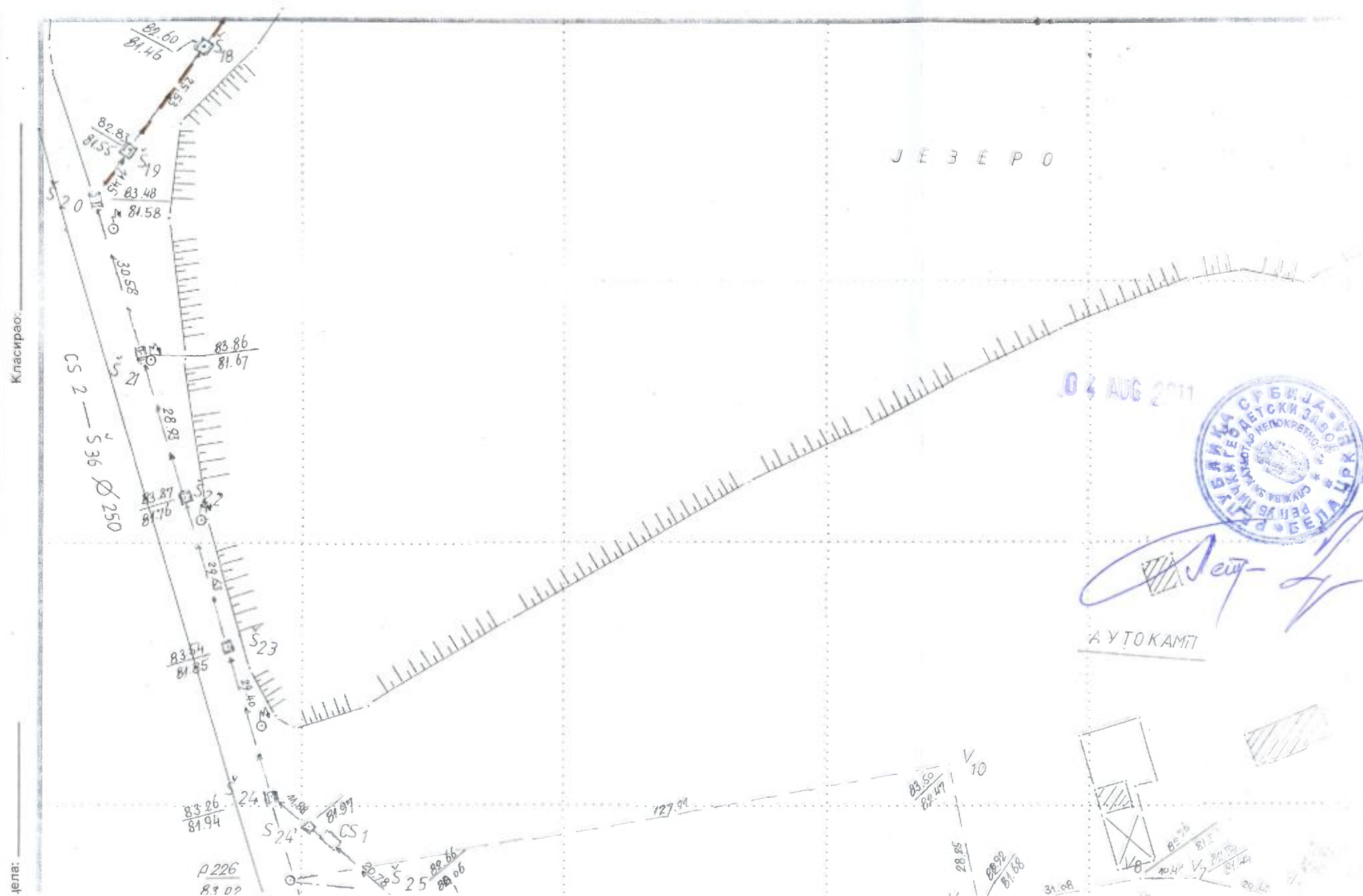


Handwritten signature.

К. О. БЕЛА ЦРКВА

Размера скице 1: 1000

LIST 4



КОНЦЕПТ ПЛАНА



ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ

КОНЦЕПТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 27 У БЕЛОЈ ЦРКВИ

Београд, Бела Црква, 2011. године



Наручилац:	Општина Бела Црква Бела Црква, Улица Милетићева 2 Председник општине Жељко Црногорац, дипл.екон.
Носилац израде плана:	Институт за архитектуру и урбанизам Србије, Булевар краља Александра 73/II, 11000 Београд Директор др Игор Марић, дипл.инж.арх.
Одговорни урбаниста:	мр Божидар Манић, дипл.инж.арх.
Синтеза:	мр Божидар Манић, дипл.инж.арх. мр Ана Никовић, дипл.инж.арх. др Игор Марић, дипл.инж.арх.
Инжењерскогеолошки услови:	Милан Иветић, дипл.инж.геол.
Саобраћајно решење:	Светозар Теофиловић, дипл.грађ.инж.
Електроенергетска мрежа и телекомуникације:	Слободан Миљанић, дипл.ел.инж.
Водовод и канализација:	Бранислав Котрањац, дипл.арх.техн.
Термотехничке инсталације:	Милорад Богдановић, дипл.инж.маш.
Уређење зелених површина:	др Тијана Црнчевић, дипл.инж.пејз.арх.
Заштита животне средине и комунални садржаји:	др Бошко Јосимовић, дипл.простор.план.

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I	ОПШТИ ДЕО	1
I.1.	ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА	1
I.2.	ОБУХВАТ ПЛАНА	1
I.2.1.	Граница плана и површина обухвата грађевинског подручја	1
I.2.2.	Постојећа намена земљишта и стање изграђености	2
I.3.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	3
I.3.1.	Правни основ	3
I.3.2.	Плански основ	3
I.3.2.1	Извод из Генералног плана Беле Цркве	3
I.4.	ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА	6
I.5.	СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ	7
I.6.	ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	7
II	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	8
II.1.	КОНЦЕПЦИЈА ПЛАНА	8
II.2.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА	8
II.2.1.	Површине јавних намена су:	8
II.2.2.	Површине осталих намена су:	9
II.3.	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	9
II.4.	УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	10
II.4.1.	Саобраћајне површине и објекти	10
II.4.2.	Зелене површине	10
II.5.	УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ	12
II.5.1.	Водоводна мрежа	13
II.5.1.1	Образложење решења – концепт	13
II.5.1.2	Правила за изградњу водоводне мреже	14
II.5.2.	Канализациона мрежа	14
II.5.2.1	Образложење решења – концепт	15
II.5.2.2	Фекална канализација	15
II.5.2.3	Одвођење атмосферских вода	15
II.5.2.4	Правила за изградњу канализационе мреже	16
II.5.3.	Електроенергетска мрежа	16
II.5.4.	Телекомуникациона мрежа	17
II.5.5.	Гасоводна мрежа	17
II.5.5.1	Образложење решења и урбанистичко технички услови	18
II.5.6.	Смештај водова у профили улица	19
II.6.	ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	21
II.7.	УСЛОВИ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ НАСЛЕЂА	21
II.8.	УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ	22
II.8.1.	Заштита природни добара и животне средине	22
II.8.2.	Цивилна заштита	23
II.8.3.	Заштита од елементарних непогода	24
II.8.4.	Заштита од пожара	24
III	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	26
III.1.	ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА	26
III.2.	ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	26
III.3.	ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	26
III.4.	ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	27
III.5.	СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	27
III.6.	ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	27
III.7.	МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА	28
III.8.	УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	28
III.9.	ЗАШТИТА СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА	28
III.10.	АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ	29
III.11.	ПРАВИЛА ЗА ОГРАЂИВАЊЕ	29
III.12.	ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА	30
III.13.	ПРАВИЛА ЗА НЕОМЕТАНО КРЕТАЊЕ ДЕЦЕ, СТАРИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА	30
III.14.	УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА	30
IV	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	30

ГРАФИЧКИ ДЕО

лист 1 – Постојећа намена површина	1:1000
лист 2 – Планирана намена површина	1:1000
лист 3.1 – План регулације и нивелације и саобраћајно решење (I фаза) са предлогом парцелације	1:1000
лист 3.2 - План регулације и нивелације и саобраћајно решење (II фаза) са предлогом парцелације	1:1000
лист 4 – Синхрон план инфраструктуре	1:1000

ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

Одлука о изради плана	
Извод из Генералног плана Беле Цркве	
Услови надлежних органа, организација и јавних предузећа	
Катастарско-топографски план	1:1000
Катастар подземних инсталација	1:2880
	1:1000
Остала документација	
Закључак Комисије за планове са 76. седнице	
Катастарско-топографски план са границом Плана детаљне регулације	1:1000

КОНЦЕПТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 27 У БЕЛОЈ ЦРКВИ

I ОПШТИ ДЕО

I.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Изради Плана се приступа на основу Одлуке Скупштине Општине Бела Црква о изради Плана детаљне регулације блока број 27 („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр. 5/10 и 6/10).

Повод за израду Плана детаљне регулације је иницијатива да се уреди и изгради блок 27 у Белој Цркви, у складу са одредбама за спровођење и реализацију Генералног плана Беле Цркве, којима је предвиђена обавезна израда Плана детаљне регулације за овај блок.

Предметним планом утврђује се концепција уређивања и изградње блока 27 у Белој Цркви, у циљу привођења намени предвиђеној Генералним планом Беле Цркве – породично становање у већим стамбеним објектима типа вила.

Циљеви израде Плана и уочена проблематика:

- утврђивање правила уређења и грађења за градски блок, у циљу привођења намени предвиђеној Генералним планом Беле Цркве и испитивање могућности интерполације нових садржаја и нове физичке структуре уз поштовање стечених урбанистичких обавеза;
- активирање простора који се налази у зони белоцркванских језера, на улазу у Белу Цркву и омогућавање изградње типа физичке структуре која је примерена атрактивној локацији и којом се могу искористити сви потенцијали локације, посебно туристички;
- утврђивање јавног интереса, односно одређивање површина јавне намене које су неопходне за функционисање градског блока; и
- стварање услова за будућу реализацију обилазнице, односно везе између државног пута првог реда М-7/1 и државног пута другог реда Р-115, без укрштања са градским саобраћајним токовима.

I.2. ОБУХВАТ ПЛАНА

I.2.1. Граница плана и површина обухвата грађевинског подручја

Граница планског подручја блока број 27 дефинисана је Генералним планом Беле Цркве, на графичком прилогу бр. 2.1 „План површина за јавне потребе са поделом грађевинског рејона на блокове“. Граница обухвата Плана детаљне регулације блока бр. 27 према северу и западу дефинисана је тачкама 61, 60 и 59 из описа грађевинског подручја датог у текстуалном делу и на графичком прилогу бр. 1 „Катастарско-топографска карта са границом грађевинског рејона и границе грађевинског земљишта изван грађевинског рејона“ Генералног плана Беле Цркве. Од тачке 59 граница продужава у правцу атарског пута на парцели 10495 до пресека са саобраћајницом Бела Црква-Ковин (државни пут другог реда Р-115, односно Београдска улица). Граница плана иде дужином саобраћајнице Бела Црква-Ковин до пресека са источном границом парцеле 4281. Граница се даље поклапа са међом парцела 4281 и 4280 до пресека са северном границом атарског пута на парцели 10494, а затим скреће у правцу северозапада и долази до почетне тачке описа обухвата плана.

Укупна површина обухвата плана приказана уцртаном границом плана у графичким прилозима у размери 1:1000 износи 14,84 ha.

На основу катастарско-топографског плана КО Бела Црква, размере 1:500 може се констатовати да се у граници предметног плана налазе следеће катастарске парцеле: 4281, 4282, 4283, 4284, 4285, 4286, 4287, 4288, 4289, 4290, 4291, 4292, 4293, 4294, 4295/1, 4295/2, 4296, 4297, 4298/1, 4298/2, 4299, 4300, 4301, 4302, 4303, 4304, 4305, 4306, 4307, 4309, 4312/1, 4312/2, 4313, 4316, 4318/1, 4320, 4321, 4324, 4325, 4328, 4329, 4330, 4332, 4333, 4337, 4338, 4339, 4340/1, 4340/2, 4340/3, 4340/4.

У случају неслагања текстуалног дела са графичким прилогом у документационој основи – „Катастарско-топографски план са границом Плана детаљне регулације“ Р – 1:1000, важе подаци са графичког прилога.

С обзиром да на расположивом катастарско-топографском плану није било могуће тачно идентификовати све парцеле из описа граница Генералног плана Беле Цркве, као и да није обухваћено контактено подручје, коначна граница планског обухвата биће дефинисана у току израде и стручне контроле нацрта плана, у складу са чл. 41. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл.гласник РС“ бр. 31/10, 69/10 и 16/11).

1.2.2. Постојећа намена земљишта и стање изграђености

Локација блока 27 који је предмет овог Плана детаљне регулације налази се у југозападном делу града и ограничен је са југа Београдском улицом која у систему улица актуелног Генералног плана Беле Цркве представља сабирну саобраћајницу (тренутно функционише као део постојећег државног пута другог реда Р-115, деоница Бела Црква-Ковин), са источне стране границом блока 26 а са севера и запада постојећим атарским путевима.

У блоку су заступљене следеће намене: пољопривреда, породично становање са пољопривредном делатношћу, мала привреда (конфекција), и бензинска пумпа са пратећим садржајима.

По информацијама добијеним од надлежне општинске службе, објекти на парцелама 4284, 4287, 4291 и 4292 су легализовани. Бензинска пумпа са пратећим садржајима се тренутно простире на неколико катастарских парцела 4309, 4312/3, 4312/2, 4312/1, 4313, 4316, 4318, 4320 те је потребно формирати јединствену припадајућу парцелу.

Земљиште у блоку је градско грађевинско земљиште у приватној својини.

Табела 1. Урбанистички параметри и капацитети на нивоу појединачних парцела у оквиру блока – постојеће стање (приказане су само изграђене парцеле).

Број парцеле	П парцеле (m ²)	Укупна површина под објектима (m ²)	БРГП (m ²)	Индекс изграђености И	Индекс заузетости З
4284	6538.75	319.88	319.88	0.1	4.9%
4287	3108.01	20.75	20.75	0.007	0.7%
4291	5434.43	70.52	70.52	0.01	1.3%
4292	558.64	9.12	9.12	0.02	1.6%
4312/1	1589.79	148.62	148.62	0.09	9.3%
4312/2	1431.62	42.34	42.34	0.03	2.9%

Постојеће стање приказано је на графичком прилогу – лист 1 „Постојећа намена површина“ Р – 1:500.

I.3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

I.3.1. Правни основ

Правни основ за израду и доношење овог Плана чине:

- Закон о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС и 24/11),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл.гласник РС“ бр. 31/10, 69/10 и 16/11), и
- Одлука о изради Плана детаљне регулације блока број 27 („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр. 5/10 и 6/10).

I.3.2. Плански основ

Плански основ за израду и доношење овог Плана чини:

- Генерални план Беле Цркве („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.2/04).

I.3.2.1 Извод из Генералног плана Беле Цркве

Према Генералном плану Беле Цркве у планираном обухвату је блок 27 који је намењен становању типа вила:

Врста и намена објекта

Стамбена изградња у зонама предвиђеним за ванградско (резиденцијално) становање подразумева изградњу за трајно или повремено становање са следећим условима:

- У оквиру грађевинске парцеле тип вила могу се градити: главни објект (породични стамбени објект, стамбено-пословни објект и пословно-стамбени објект). Објект може да се гради као слободностојећи.
- пратећи објект (пословни објект - ако је изграђен главни објект или су обезбеђени просторни услови за његову изградњу). Објект се може градити као слободностојећи.
- помоћни објект (уз главни или пратећи објект: гаража, ограда и евентуално водонепропусна бетонска септичка јама као прелазно решење до изградње канализационе мреже). Објект се може градити као слободностојећи.

I Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању тип вила су следећи:

- величина грађевинске парцеле: минимум 800 m²;
- ширина фронта грађевинске парцеле према улици, односно путу прописане ширине мора бити минимум 15 до 25 m.

II Положај објекта на парцели

Главни објект се мора градити на грађевинској линији која се поклапа са регулационом линијом, осим ако се у приземној етажи планира и гаража (односно по захтеву Инвеститора). У том случају грађевинска линија је на 5,0 m од регулационе линије.

Главни објект 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.
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од границе парцеле.
- Основни габарит главног објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,0m (растојање основног габарита без испада).

III Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

Код породичног становања тип вила степен искоришћености парцеле: 40%, а степен изграђености парцеле: максимално 1,0 m.

IV Дозвољена спратност и висина објеката

Спратност главног објекта (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат, објекат тип вила) је од П до максимално П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етажне ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Висина главног објекта је максимално 10,6 m од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно мах. слеме 12,0 m.

Спратност пратећег објекта (пословног објекта уз главни објекат) је максимално П+1 (дозвољена је изградња подрумске етажне ако постоје услови за то). Висина објекта је максимално 7,2 m од коте заштитног тротоара објекта до венца. Помоћни објекат уз главни, односно пратећи објекат (гаража, летња кухиња, остава, магацин) је максималне спратности П, а максималне висине до 3,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

V Међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност главних објеката не може бити мања од 5,0 m (основни габарит са испадом).

Удаљеност између главног и пратећег објекта, удаљеност између главног и помоћног објекта уз главни објекат не може бити мања од 5,0 m.

Пратећи и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

VI Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Међусобна удаљеност главних објеката не може бити мања од 5,0 m (основни габарит са испадом).

Удаљеност између главног и пратећег објекта, удаљеност између главног и помоћног објекта уз главни објекат не може бити мања од 5,0 m.

Пратећи и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

VII Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Помоћни објекат уз главни објекат се гради у истој линији као и главни објекат, уз услов да се објекат од границе парцеле гради на минимално 1,0 m.

Изградњом објекта на парцели не сме се нарушити граница парцеле а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од $h=1,4$ m.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

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

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

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално $h=1,8$ m.

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

Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, односно производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта уз услов да објекти својом делатношћу не угрожавају животну средину. Услови за изградњу објеката на парцели су услови дати у овом Плану за зону становање уз напомену да је дозвољени индекс заузетости максимално 70 % а индекс изграђености максимално 2,0. Грађевинска парцела може да се огради оградом до висине максимално 2,0 m уз услов да је ограда транспарентна.

VIII Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу један стан једно паркинг место.

IX Заштита суседних објеката

Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, односно уз сагласност органа управе надлежног за послове урбанизма и стамбено-комуналне делатности.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 2,5 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 m онда се она поставља на грађевинску линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију(рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

□ транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже 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 висину изнад 2,5 m;

конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 2,5 m;

кибиц фенстери на висини од изнад 1,8 m.

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

на делу објекта према предњем дворишту мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

□ на делу објекта према бочном дворишту претежно северне (односно западне) оријентације мање од 0,6 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне (односно источне) оријентације мање од 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

□ на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 0,5 m) мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је

грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 5,0 m и ако те степенице савлађују висину од 0,9 m. Степенице које савлађују висини вишу од 0,9 m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9m 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 0,15m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m,

□ шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 m.

Отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 4,0 m. Ако је међусобни размак од 3,0 m до 4,0 m дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се оставља отвор буде једнака или више од 1,8 m.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

X Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи Инвеститора, од фасадне опеке, камене или керамичке облоге или у комбинацији ових материјала и стаклених површина.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 20-35°. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције.

Висина надзатка 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.

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

XI Услови за обнову и реконструкцију објекта

Обнова и реконструкција постојећих објекта може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом,
- реконструкција постојећих објекта може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом,
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта,
- адаптација постојећих објекта се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

XII Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове

Изградња објекта, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонiranог простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцели треба лоцирати минимално 3,0 m од објекта и границе парцеле.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Законом и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

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

Пословни објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

I.4. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА

У току израде концепта плана прикупљени подаци и услови од следећих надлежних органа, организација и јавних предузећа:

р.бр.	Установа	Ознака/број	Датум
1.	Република Србије, Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Немањина 15, 11000 Београд	Инт.број 929-2 од 29.03.2011.	29.03.2011.
2.	ЈП Белоцрквански водовод и канализација Дејана Бранка бр. 22, 26340 Бела Црква	286-02/11	22.03.2011.
3.	Телеком Србија, Предузеће за телекомуникације а.д., Извршна јединица Панчево Светог Саве 11, 13000 Панчево	Бр. 5008/5009/5010/ВЛБ-88027/2	29.03.2011.
4.	Завод за заштиту споменика културе у Панчеву Жарка Зрењанина 17, 26000 Панчево	216/2 од 15.04.2011.	15.04.2011.
5.	Република Србија, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације у Панчеву, Одељење за ванредне ситуације Трг ослобођења 1, 26340 Бела Црква	07/22 број 02-217-36/11 Од 24.03.2011.	

р.бр.	Установа	Ознака/број	Датум
6.	Привредно друштво за дистрибуцију електричне енергије Електровојводина д.о.о., Нови Сад, Електродистрибуција Панчево Милоша Обреновића 6, 13000 Панчево	5.30.4.-1546/2011	27.04.2011.
7.	Покрајински завод за заштиту природе Радничка 20-а, 21000 Нови Сад	03-417/2	10.05.2011.
8.	Предузеће за водопривреду „УШЋЕ“ 1. октобра 83, 26340 Бела Црква	50-1/2011	21.03.2011.
9.	ЈП за грађевинско земљиште, комуналну делатност и путну привреду Општине Бела Црква Пролетерска 2, 26340 Бела Црква	1038/2011	20.09.2011.
10.	ЈКП Белоцрквански Комуналац Дејана Бранка бр. 22, 26340 Бела Црква	253-01/2011	08.08.2011.
11.	Република Србија, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације у Панчеву, Одељење за ванредне ситуације Трг ослобођења 1, 26340 Бела Црква	07/1 број 822-331/11	23.08.2011.
12.	Републички хидрометеоролошки завод Кнеза Вишеслава 66, 11000 Београд	92-II-163 92-I-153/2011	28.07.2011. 04.07.2011.
13.	Републички сеизмолошки завод Ташмајдански парк бб П.фах 16, 11120 Београд	021-573-1/11	09.08.2011.

I.5. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

Постојећи објекти, изграђени са дозволом или легализовани представљају стечену урбанистичку обавезу за израду овог плана детаљне регулације.

I.6. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

План детаљне регулације за блок 27 у Белој Цркви урађен је на следећим подлогама:

- Катастарско-топографски план, Р 1:1000;
Републички геодетски завод, Служба за катастар непокретности, Бела Црква.
- Копије планова водова (подземни ТТ кабл, канализација), Р 1:2880, 1:1000;
Републички геодетски завод, Служба за катастар непокретности, Бела Црква.

Катастарско-топографски план не обухвата контактено подручје, те је неопходно извршити додатно снимање. Потребно је обухватити подручје између пута Бела Црква-Ковин и језера, цело подручје до границе ГП Беле Цркве као и приказати почетак граница и бројеве парцела изван те границе. Ово је нарочито значајно с обзиром да је потребно резервисати земљиште за обилазницу, односно везу постојећих државних путева првог (М-7/1) и другог (Р-115) реда.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

II.1. КОНЦЕПЦИЈА ПЛАНА

Основни циљ плана је да се створе услови за изградњу објеката ванградског (резиденцијалног) становања – породичних, стамбено-пословних и пословно-стамбених објеката за трајно или повремено становање – тип вила. Уређењем и наменским коришћењем простора формирала би се јединствена архитектонско-урбанистичка целина овог градског блока примерена атрактивној локацији у градском ткиву, на самом улазу у град из правца Ковина, која се непосредно наслања на главно градско језеро, раздвојена од њега регионалним путем Р-115. Изградњом стамбених објеката типа вила омогућава се интерполација нове физичке структуре која функционално и формално одговара захтевима локације.

Планом се предвиђа фазност у реализацији, тако што се резервише земљиште за будућу изградњу обилазнице која је предвиђена ГП Беле Цркве. Ову обилазницу могуће је и потребно планирати посебним планским документом, који би обухвати читаву њену трасу. У границама обухвата овог плана детаљне регулације, оставља се коридор довољне ширине, и предвиђа прва фаза коју је могуће без већих промена интегрисати у коначно саобраћајно решење.

II.2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Земљиште у оквиру границе предметног Плана је градско земљиште у приватном власништву. Планирана претежна намена је становање типа вила, у складу са ГП Беле Цркве. Постојећи државни пут другог реда је јавна површина у државном власништву.

Породично становање – тип вила подразумева становање у породичним стамбеним објектима резиденцијалног типа, приземним или спратним до П+1+Пк (приземље + спрат + поткровље). Због атрактивне локације овог вида становања (близина језера) у склопу основне стамбене намене, предвиђа се могућност вршења туристичке делатности, у смислу смештаја туриста, као и пратећих услуга у туризму.

Генералним планом Беле Цркве предвиђа се задржавање постојећег објекта бензинске пумпе, за који је потребно формирати јединствену парцелу.

С обзиром да се постојеће катастарске парцеле због свог облика и површине не могу рационално уредити и користити, планом се одређују површине јавне намене, даје предлог парцелације земљишта остале намене и препоручује спровођење поступка урбане комасације, у складу са чл. 109а Закона о планирању и изградњи.

II.2.1. Површине јавних намена су:

У површине јавних намена спадају саобраћајнице – постојећи државни пут другог реда, планирана обилазница и планиране интерне блоковске саобраћајнице.

На графичком прилогу – лист 2 „Планирана намена површина“ Р – 1:1000, приказане су површине планиране за јавне намене.

Нове саобраћајне површине формирају се као нове приступне саобраћајнице у оквиру постојећих катастарских парцела. Како би се рационализовало уређење земљишта, и омогућило спровођење плана, површине јавне намене су минимизоване. Зелени појас је планиран у предбаштама парцела остале намене, а јавно зеленило се планира само у Београдској улици и будућој обилазници.

На парцелама које су планиране за јавне намене не могу се подизати објекти који нису у функцији планираних намена, као ни привремени објекти. На слободним и саобраћајним површинама забрањена је изградња трајних или привремених објеката.

II.2.2. Површине осталих намена су:

Површине осталих намена одвојене су од површина јавних намена регулационим линијама и у њих спадају:

- бензинска пумпа са празтећим садржајима;
- породично становање типа вила;
- породично становање са делатношћу мале привреде; и
- мала привреда.

Генералним планом Беле Цркве предвиђа се задржавање постојећег објекта бензинске пумпе, за који је потребно извршити препарцелацију у циљу формирања парцеле за овај објекат.

На графичком прилогу – лист 2 „Планирана намена површина“ Р – 1:1000, приказане су површине планиране за остале намене.

II.3. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Табела 2. Урбанистички показатељи на нивоу планираних потцелина у оквиру блока – планирано стање.

Ознака потцелине	Укупна П (ha)	Индекс изграђености И	Степен заузетости З	Дозвољена спратност	Потребан број паркинг места
А	3.18	1,0	40 %	П+1+Пк	1п.м./ 1стан
Б	2.84	1,0	40 %	П+1+Пк	1п.м./ 1стан
В	2.40	1,0	40 %	П+1+Пк	1п.м./ 1стан
Г	2.13	1,0	40 %	П+1+Пк	1п.м./ 1стан
Д	1.61	1,0	40 %	П+1+Пк	1п.м./ 1стан
Укупно грађевинске парцеле (А+Б+В+Г+Д)	12.16	1,0	40 %	П+1+Пк	1п.м./ 1стан
Саобраћајне површине	2.73	-	-	-	-
Укупна површина	14.89				

II.4. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

II.4.1. Саобраћајне површине и објекти

Предметну локацију са јужне стране тангира Београдска улица која је према систематизацији улица у Генералном плану Беле Цркве планирана као сабирна саобраћајница (тренутно функционише као део постојећег државног пута другог реда Р-115). На западној и северној граници локације постоје атарски путеви.

Планом детаљне регулације се предвиђа просецање нових приступних улица у оквиру блока 27, означених са С1, С2, С3, С4, С5 и С6

Нове приступне улице пројектовати са минималном ширином коловоза 5,0 m за двосмерни саобраћај и обострано минималном ширином тротоара од 1,5 m. Приступне саобраћајнице пројектовати са једностраним нагибом и носивошћу за лаки саобраћај и са савременим коловозним конструкцијама. Како би се омогућило решавање проблема паркинга за посетиоце, у профилу саобраћајница планирана је и трака ширине 2,0 m за паркирање.

У оквиру блока за сваку грађевинску парцелу обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 3,0 m. За паркирање возила за сопствене потребе обезбедити простор на грађевинској парцели и то минимално 1 паркинг место по 1 стану.

Генерални планом Беле Цркве, на западној граници локације предвиђена је обилазница, односно веза између државног пута првог реда М-7/1 и државног пута другог реда Р-115. С обзиром да је ову обилазницу потребно планирати интегрално, у целини, посебним планским документом, овим планом детаљне регулације резервише се земљиште потребно за њену будућу изградњу. У складу са прелиминарним условима ЈП „Путеви Србије“, на раскрсници постојећег државног пута другог реда Р-115 и планиране обилазнице, планира се кружни ток. У првој фази се планира изградња приступне саобраћајнице, која ће, након изградње обилазнице постати колско-пешачки сервисни приступ парцелама.

II.4.2. Зелене површине

У оквиру подручја предметног плана у циљу очувања и унапређења зелених површина неопходно је извршити валоризацију постојеће вегетације. Постојећу квалитетну вегетацију максимално очувати.

Уважавајући *Услове чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту и утврђене мере заштите за потребе израде Плана детаљне регулације Блока 27 у Белој Цркви* издате од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву (бр.216/2 од 15.04.2011.) забрањено је сађење високе вегетације и пошумљавање простора. Такође, забрањена је обрада земљишта дубоким орањем, риголовањем земљишта за винограде, воћњаке и слично до дубине од 0.30m.

Врсте које се препоручују за садњу (према *Условима* издатих од стране ЈП за Грађевинско земљиште, комуналну делатност и путну привреду бр.1038/2011 од 20.09.2011.):

Лишћари: *Albizia julibrissin Durazz.*, *Cerasus serrulata (Lindl.) Sokotov.*, *Koelreuteria paniculata.*, *Ginkgo biloba L.*, *Acer palmatum "Atrpurpureum"*, *Acer platanoides L. "Globosum"*, *Rhus typhina L.*, *Fraxinus excelsior L. "Globosa"*, *Cercis siliquastrum L.*, *Carpinus betulus L. "Fastigiata"*, *Morus alba L. "Pendula"*;

Четинари: *Cedrus atlantica Manetti "Glauca" Can.*, *Chamaecyparis lawsoniana "Keleris gold"*, *Chamaecyparis lawsoniana "Globosa"*, *Thuja orinetalis L. "Aurea"*, *Cryptomeria japonica*, *Juniperus chinensis L.*;

Шибље: *Magnolia x soulangeana*, *Cotinus coggygria* Seop., *Buddleia variabilis* Hemst., *Forsythia x intermedia*, *Spirea x vanhouttei*, *Simphoricarpus albus* (L.) Blake, *Lonicera pileata* Oliv., *Viburnum rhytidophyllum* Hemst..

Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина. Дрвеће садити на минималној удаљености од:

- водовода 1,5 m;
- канализације 1,5 m;
- електрокабла 2,5 m;
- ТТ мреже 1 m;
- гасовода 2 m.

Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1, а саднице I класе старости минимум 4-5 година. Саднице треба да задовоље следеће критеријуме:

- -мин. висина саднице 2,5-3м,
- -мин. обим саднице на висини 1м 10-15цм,
- -мин. висина стабла до крошње, без грана, 2-2,2м,
- -саднице требају бити одличног здравственог стања,
- -обезбедити заштитне ограде за саднице у дрвореду.

Главни пројекти уређења и озелењавања се раде на основу Техничких услова издатих од ЈП за Грађевинско земљиште, комуналну делатност и путну привреду и на ажурираној геодетској подлози са унетом инфраструктуром.

Концепт

Концепција озелењавања и уређења зелених површина подручја плана заснована је на поштовању и уважавању биолошко-санитарно-хигијенске функције зеленила у смислу побољшања климатских услова као и декоративно-естетске у смислу уклапања у предметни предео и пејзаж и његово усклађивање са архитектонским објектима и амбијентима. Основни концепт заступа повезивање зелених површине у једну целину и одржавање у блиско природном стању са учешћем аутохтоних дрвенастих врста 50-80%, где лишћари имају значајан допринос унапређењу квалитета ваздуха и побољшању климатских карактеристика урбаног простора. Заступљеност четинарских врста је максимално 20%.

У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ – Међународни уговори“, бр. 11/2001) и члану 8. који указује на потребу регулисања или управљања „биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности у оквиру и ван заштићених подручја“, успоставља се обавеза спречавања уношења, контроле и искорења „оних страних врста које угрожавају природне екосистеме, станишта или (аутохтоне) врсте“. На нашим просторима сматрају се инвазивним врстама циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилваниски длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоп (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*). Сходно томе, неопходно је избегавање примене инвазивних врста уважавајући чињеницу да њихово постојање не само да угрожава опстанак природне вегетације, већ и знатно повећава трошкове одржавања јавног зеленила.

У оквиру плана заступљене су зелене површине јавног коришћења – улично зеленило и зелене површине ограниченог коришћења - зелене површине радне зоне као и зелене површине у оквиру породичног становања.

Улично зеленило

Линеарну садњу дрвећа планирати на индивидуалним парцелама уз границу према улици. Растојање између садница је најмање 5, а у зависности од врсте креће се од 5-15м.

За сваку улицу изабрати по једну врсту дрвећа (јавор, јасен, граб, кедр, туја и друге) како би се обезбедила индивидуалност улице. При томе неопходно је водити рачуна о карактеру улице, правцу доминатног ветра као и о смени фенолошких аспеката.

Дрворед дуж саобраћајнице II реда, Регионални пут Р – 115 формирати уважавајући одредбе Закона о путевима. Планирати дрворед од врста већ заступљених на супротној страни регионалног пута.

Зелене површине у оквиру породичног становања

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, грађевински и 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 објекта не би требало да буде мање од 4,5-7м, а што зависи од избора врста.

Зелене површине у оквиру комплекса бензинске станице

Све небетониране слободне површине се озелењавају и одржавају а што подразумева и примену санитарно-хигијенских мера као и обавезу континуалног уклањања самоникле вегетације. Неопходно је обезбедити да проценат озелењености парцеле буде најмање 30%. За озелењавање користити оне врсте које поседују већу способност апсорпције штетних издувних гасова. Дуж граница комплекса станице, где услови дозвољавају, пројектовати тампон зону ниског и средњег растиња са циљем додатног смањења аерозагађења и буке.

Зелена површина испод које су смештени резервоари се затрављује и озелењава по ободу са нижим растињем, жбунастим врстама и перенема.

Зелене површине у оквиру радне зоне

Неопходно је обезбедити да проценат озелењености парцеле буде најмање 30%. Пејзажно уређење предметног простора подразумева слободно непарковско уређење свих слободних небетонираних површина. То подразумева коришћење цветних врста (перена) као и жбунастих зимзелених и листопадних врста. Распоред дрвећа неопходно је да поштује положај објекта, намену, сенке који прави у току дана и распоред прилазних стаза .

На деловима код улаза у објекат користити и појединачне примерке зимзелених и листопадних дрвенатих врста необичних форми, облика листова или плодова.

Остале зелене површине, око и иза комплекса се озелењавају такође ниским формама зеленила са појединачним примерцима дрвенатих врста средњег и ниског зеленила.

II.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Забрањено је прикључење на електроенергетску, гасоводну, телекомуникациону или мрежу даљинског грејања, водовод и канализацију објекта који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, сходно члану 160 Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС и 24/11).

За изградњу инфраструктуре у заштитном појасу јавног пута неопходна је сагласност управљача јавног пута. Трасе инсталација морају бити усаглашене са постојећим инсталацијама поред и испод јавног пута. Укрштање траса инсталација са јавним путем планира се искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви, на минималној дубини од 1,35 м од најниже коте коловоза, односно 1,0 м од коте дна канала за одводњавање, до горње коте заштитне цеви.

II.5.1. Водоводна мрежа

Постојеће стање хидротехничких инсталација водовода сагледано је на основу катастра подземних инсталација, геодетске подлоге и услова за израду Плана детаљне регулације за предметни блок, издатих од ЈП „Белоцрквански водовод и канализација“ (бр. 286-02/11 од 22.03.2011.), који су саставни део овог Плана.

У Белој Цркви постоји изграђен је регионални систем снабдевања санитарном водом, на који су прикључена сва насеља општине. Улична мрежа Беле Цркве проширена је и ван грађевинског рејона, на просторе језера.

Блок 27 у Белој Цркви покривено је постојећом водоводном мрежом, цевоводом санитарне воде изграђеног са десне стране пута Бела Црква – Ковин (гледано према Ковину) на удаљености 6-8 метара од осе пута. Сви постојећи-изграђени објекти у блоку (пумпа) прикључени су на постојећу водоводну мрежу.

Водоводна мрежа је изграђена од ПВЦ цеви пречника ДН 160 мм. Притисак у мрежи износи цца 3,5 бара. Дубина укопаних цеви износи 1,50 до 1,80 м.

II.5.1.1 Образложење решења – концепт

Снабдевање пијаћом водом

Водоснабдевање предметног блока је планирано у складу са решењима из генералног плана Беле Цркве.

На територији грађевинског рејона, коме припада блок 27 вода из јавног градског водовода се користи за пиће у домаћинствима, установама и привредним предузећима.

На простору катастарске општине користи се и вода за наводњавање воћњака и површина за ратарску производњу, са водозахватом из "Врачевгајског језера".

У складу са решењем из Генералног плана на простору блока је предвиђена и мрежа противпожарног (техничког) водовода. Потребне количине воде за гашење пожара, за заливање зелених, поплочаних и осталих површина у граду и око језера предвиђене су из посебаног систем водовода за ту намену са захватом из једног од језера (према ГП Бела Црква).

У блоку 27 нема великих технолошких потрошача воде већ преовладава становање те је снабдевање предметног блока санитарном водом је предвиђено из комуналне мреже са постојећег цевовода ДН 160 мм.

Постојећа водоводна мрежа се задржава, као и постојећи водоводни прикључци за поједине парцеле.

Дуж новопројектованих улица формирана је нова прстенаста водоводна мрежа, која по ободним и унутрашњим саобраћајницама блока. Повезивање на постојећи цевовод ДН 160 мм се планира у зони нових насељских саобраћајница (према графичком прилогу).

Снабдевање техничком и пожарном водом

У складу са заузетим ставом у генералном плану да је нерационално је да се троши квалитетна вода за пиће за разне друге потребе, осим за пиће и санитране потребе, кад је има у језерима у неограниченој количини и да је рационално да се изгради посебна водоводна мрежа за заливање зелених и осталих површина, која би истовремено служила за противпожарну заштиту.

Планом детаљне регулације блока 27 предвиђено је техничко решење којим се врши захватање воде из језера и потискивање у посебну водоводну хидрантску мрежу путем хидрофорског постојења. У блоку је предвиђена хидрантска мрежа док водозахват и хидростаница налазе у блоку 28 (према ГП), у зони главног језера.

Дуж новопројектованих улица, по ободним и унутрашњим саобраћајницама блока, формирана је нова прстенаста мрежа пожарно-техничкг водовода, минималног пречника 150мм. На планираној водоводној мрежи у новим улицама у блоку предвиђена је мрежа

спољних хидраната у складу са законом о заштити од Пожара („Сл.гласник СРС“ бр.37/88 и 48/94) и сходно Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл.лист СФРЈ“ бр.30/91);

II.5.1.2 Правила за изградњу водоводне мреже

Снабдевање водом предметног блока вршити из градске водоводне мреже. Основна концепција решења условљена је локацијом и наменом објеката у блоку.

Планирана улична водоводна мрежа је минималног пречника Ø100 мм.

Планирана улична хидрантска мрежа је минималног пречника Ø150 мм.

Новопроектвану мрежу уличног водовода и хидрантску мрежу треба поставити у јавним површинама, у тротоарима и зеленим површинама уз коловоз или уз ивицу коловоза, опремити довољним бројем затварача, кућних прикључака, испуста и осталим арматурама потребним за њено лако одржавање и правилно функционисање. На растојањима од најмање 80 м поставити надземне уличне хидранте.

На основу кота пијезометра, очекивани притисак у дистрибутивној водоводној мрежи је између 3.5 бара, тако да одговара за потребе кућних водовода и предвиђених садржаја у предметном блоку.

Притисак у цевоводима у хидрантској мрежи са техничком водом треба да буде такав да на свим хидрантима буде у складу са Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара.

За објекте и садржаје на локацији предвиђају се прикључци за сваку грађевинску парцелу посебно. Кућне прикључке извести у водомерне шахтове постављене одмах иза регулационих линија парцела.

Нови садржаји у проширеним и дограђеним постојећим објектима прикључују се на постојеће водоводне мреже тих објеката уколико хидраулички задовољавају. Уколико је потребно, за постојеће објекте са дограђеним деловима предвидети појачање споја.

Повезивање на градску водоводну мрежу нових садржаја, укидања или измештања постојећих цевовода и прикључака, предвидети према условима надлежне комуналне установе.

Димензионисање прикључака и водоводних мрежа за поједине објекте извести на основу хидрауличног прорачуна.

Водоводне цеви водити што даље од канализационих, а на местима укрштања увек изнад њих.

Забрањено је прикључење на примарну мрежу објекта који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, сходно члану 160 Закона о планирању и изградњи, „Сл.гласник РС“ бр.71/09, 81/09-исправка, 64/10 – УС и 24/11-исправка).

Техничку документацију радити на основу предходно издатих услова ЈКП.

II.5.2. Канализациона мрежа

Постојеће стање хидротехничких инсталација канализације сагледано је на основу катастра подземних инсталација, геодетске подлоге услова за израду Плана детаљне регулације за предметни блок, издатих од ЈП „Белоцрквански водовод и канализација“ (бр. 286-02/11 од 22.03.2011.), и према условима издатим од Предузећа за водопривреду „Ушће“ (број 50-1/2011 од 21.03.2011. године), који су саставни део овог Плана.

У Белој Цркви, у зони предметне локације – блок 27, заснован је мешовит канализациони систем.

Унутар блока не постоји изграђена канализациона мрежа.

Постојећи објекти су прикључени су директно на канализациону мрежу ПВЦ 250 мм која је изграђена дуж пута Бела црква – Ковин, са леве стране на дубини до 2 метра.

У зони предметне локације не постоји изграђена атмосферска канализација.

У простору блока 27 нема изграђених водних објеката намењених за уређење режима површинских вода.

II.5.2.1 Образложење решења – концепт

У складу са решењем из Генералног плана на простору блока је предвиђен је сепарациони систем канализације отпадних вода водовода (према ГП Бела Црква).

II.5.2.2 Фекална канализација

У блоку 27 нема великих технолошких потрошача воде већ преовладава становање те се могу очекивати само отпадне воде из домаћинства.

Све затечене септичке јаме морају се у што крајем року укинути након изградње каналске мреже.

Постојећи канализациони прикључци за поједине парцеле се превезују на планирану канализациону мрежу.

Постојећа канализација отпадних вода Ø250мм која иде левом страном пута Бела Црква - Ковин се задржава у целости.

Дуж планираних саобраћајница формира се нова сабирна фекална канализациона мрежа Ø250мм. Повезивање на постојећи цевовод ПВЦ 250 мм се планира у продужетку нове насељске саобраћајнице С1, проласком испод пута Бела црква – Ковин (према графичком прилогу-синхрон план).

II.5.2.3 Одвођење атмосферских вода

Бела Црква има изграђену канализациону мрежу за прихватање и спровођење атмосферских вода са површине грађевинског рејона која је општег система.

"Падинске" воде са лесне заравни из правца севера повремено угрожавају делове града. Те "падинске" воде нису укључене на градску канализацију.

Блок 27 се формира као грађевински рејон и на том простору се формира атмосферска канализација, која је прихватати воде са поплочаних и саобраћајних површина.

Атмосферска канализација и нивелационо решење терена треба да спрече непосредно површинско сливање атмосферске канализације на просторе око језера.

Одводњавање сувишних вода са површине блока предвиђено је путем планиране канализационе мреже на локацији. Део атмосферских вода са парцела може се одвести повезивањем секундарне мреже отворених канала са ободним "падинским" каналом дуж западне границе овог блока.

Планом детаљне регулације, дуж западне границе блока 27 предвиђена је изградња транзитног "падинског" канала, уз саобраћајницу С1 правца север-југ са пропустом у путу Бела Црква –Ковин а даље у наставку од поменутог пропуста кроз блок 28 како је предвиђено генералним планом.

Дуж пута Бела Црква – Ковин је предвиђен сабирни кишни колектор (решење из Генералног плана) све до мелиорационог канала који се налази изван граница овог плана. Овај колектор је главни пријемник атмосферских вода из предметног блока.

Дуж планираних саобраћајница формира се нова сабирна кишна канализациона мрежа минималног пречника Ø250мм и већег који ће се одредити хидрауличким прорачуном током израде техничке документације, на коју ће бити прикључен одговарајући број и тип сливника.

II.5.2.4 Правила за изградњу канализационе мреже

Минимални пречници канализације су $\varnothing 250\text{мм}$. Трасе канализационе мреже су планиране у јавном земљишту у труп саобраћајница.

Обезбедити прикључење свих парцела преко кратких прикључних канала са прописаним каскадама и граничним ревизионим окном унутар границе регулације појединих парцела, директно за сваки објект посебно или формирањем краћих секундарних сабирних канала. Кућне прикључке извести према услову комуналне организације која одржава градску канализацију.

Отпадне и фекалне воде свих садржаја евентуалних новопроектованих делова уз постојеће објекте прикључују се на постојећу канализацију унутар блока и повезују на уличну преко постојећих прикључака.

Отпадне воде које су загађене садржајима који се не смеју уводити у канализациону мрежу (гаража) воде се одвојено и прикључују преко одговарајућих пречистача (таложника и сепаратора).

Све технолошке воде са локације, пре упуштања у градски канализациони систем пречистити на самим локацијама до квалитета прописаног Законом.

Реализацију решења канализације по овом ПДР-у радити - спроводити на основу претходно урађеног Идејног пројекта за цео простор око језера са хидрауличким параметрима цевасте канализације, с тим да се иста може извести и као отворена, ако буде довољно простора за њен смештај.

Техничку документацију радити на основу предходно издатих услова ЈКП.

„Падинске“ воде решавати по посебном техничком решењу и прихватити отвореним каналима.

Пре приступања изради Идејног пројекта прибавити „претходне“ водопривредне услове.

II.5.3. Електроенергетска мрежа

Постојеће стање електроенергетских инсталација сагледано је на основу катастра подземних инсталација, геодетске подлоге и услова за израду Плана детаљне регулације за предметни блок (издатих од Електровојводина д.о.о Нови Сад, Електродистрибуција Панчево, бр. 5.30.4.-1546/2011 од 27.04.2011.), који су саставни део овог Плана.

На локацији блока 27 не постоје електроенергетски објекти. Постојећа нисконапонска мрежа у овој зони је највећим делом ваздушна. Постојећа нисконапонска мрежа се задржава. На основу урбанистичких показатеља као и специфичног оптерећења за поједине врсте објеката на локацији обухваћеној овим планом потребно је изградити две нове трафостанице ТС 20/0,4 kV капацитета 2х630 kVA са припадајућом високонапонском и нисконапонском мрежом.

Планиране ТС 20/0,4 kV изградити као самосталне објекте минималне површине 35,75 м², правоугаоног облика минималних димензија 6,5х5,5 м. За приступ трафостаницама предвидети колске прилазе са једне дуже и једне краће стране. За улаз енергетских каблова у новопланиране трафостанице обезбедити одговарајућу кабловску канализацију. За сваку трафостаницу предвидети могућност за полагање шеснаест 0,4 kV кабловских водова и два 20 kV кабловска вода тј. укупно осамнаест уводних кабловских цеви $\varnothing 110\text{ мм}$.

За прикључак новопланираних трафостаница изградити нове 20 kV кабловске водове и повезати их на од постојећи 20 kV кабловски вод за ТС „Жарко Златар“. Користити кабл типа и пресека ХНЕ 49А 3х(1х150)mm², 20 kV. Новопланиране трафостанице прикључити на постојећи 20 kV вод по принципу „улаз-излаз“.

Кабловску нисконапонску мрежу извести кабловима типа РРОО А 4х150 mm².

Планирани водови 20 kV и 1 kV полажу се у зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза и то са обе стране улице на растојању мин. 1 м од

коловоза, 0,5 м од пешачких стаза, 0,5 м од регулационе линије а у ров дубине 0,8 м и ширине не мање од 0,5 м. На местима где се очекују већа механичка напрезања тла водове поставити у кабловску канализацију. За пролаз каблова испод коловоза предвидети полагање потребног броја цеви Ø110 мм (најмање по 4 цеви).

При паралелном полагању и укрштању каблова са осталим инфраструктурним инсталацијама придржавати се прописаних растојања и правила.

Напајање будућих потрошача предвидети преко кабловских прикључних ормана који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача. Напајање извести по принципу улаз-излаз.

Постојеће електричне водове који су у колизији са планираним садржајем, изместити на нову локацију.

Јавно осветљење планираних саобраћајних површина и паркинг простора предвидети светилкама постављеним на канделаберским стубовима. За расветна тела користити натријумове, метал-халогене или лед светилке тако да се добије одговарајући ниво осветљености саобраћајница у складу са препорукама ЈКО-а. Предвидети несметан пролаз возила са платформом приликом одржавања јавне расвете. Напајање јавног осветљења предвидети из планираних трафостаница кабловима РРОО А 4х35 мм² са полагањем ужета за уземљење између стубова јавне расвете.

II.5.4. Телекомуникациона мрежа

План детаљне регулације је усклађен са условима издатим од Телекома Србије, Извршна јединица Панчево бр.5008/5009/5010/ВЉ-88027/2 од 29.03.2011. године.

На предметном подручју, поред магистралног пута Бела Црква – Ковин постоји изграђена траса бакарног и оптичког кабла. Најближа резерва у бакарном каблу се налази на око 500 м од блока 27 у броју 35а Београдске улице која се налази пре пруге.

За одређивање потребног броја телефонских прикључака за стамбене и стамбено-пословне објекте типа вила у функцији туризма, предвиђено је за сваки објект по два телефонска прикључка. На основу усвојеног принципа и планираних садржаја, са предвиђеном резервом, за предметно подручје је потребно обезбедити око 300 телефонских прикључака. Да би се обезбедио наведени број прикључака на третираном подручју је потребно изградити две просторије за смештај телекомуникационе опреме која би са матичном централом била повезана бакарним или оптичким каблом.

За потребе нових ТК корисника изградити нову ТК канализацију са одговарајућим ТК водовима. Планирану ТК канализацију и ТК водове поставити дуж постојећих и планираних саобраћајница. Планирану ТК канализацију и ТК водове поставити подземно а у рову потребних димензија. У планираним објектима изградити унутрашњи кућни извод потребног капацитета. У објектима развод извести инсталационим проводницима односно инсталационим кабловима и исте положити у инсталационе цеви све до утикачке кутије.

За добијање услова за прикључење на ТК мрежу Инвеститор је дужан да прибави услове за сваки објект унутар блока посебно.

За квалитетан пријем и дистрибуцију радио и ТВ сигнала изградити кабловски дистрибутивни систем –КДС. За трасе КДС користити планиране трасе ТК водова.

II.5.5. Гасоводна мрежа

Према снимку постојећег стања комуналних инфраструктурних система на локацији овога Плана не постоје системи топлфикације.

ГП Беле цркве предвиђена је гасификације Беле Цркве те ће гас за постојеће и планиране потрошаче бити обезбеђен изградњом доводно разводног гасовода, до ГМРС (главне мерно-регулационе станице) и МРС (мерно-регулационе станице) која се налази у северно од Стамбеног Блока 17. у непосредном контакту са границом овог Блока. Од МРС је предвиђена дистрибутивна гасна мрежа са кућним гасним прикључком до потрошача.

Грејање породичних објеката ће се вршити директним прикључењем на гасну мрежу. ГП Беле Цркве су резервисани коридори за пролаз планираних гасовода.

Према претходним условима НИС-ГАС бр.0203-310/1 из 2003. године планира се гасификација на потезу Тилва-Бела Црква ПГ 01-21 Ø8 5/8“ на дужини од 36,0 км као и ГМРС Бела Црква.

Коришћењем специфичних топлотних оптерећења срачуната је потребна количина топлоте за грејање простора, потребна количина топлоте за потребе вентилације појединих просторија објеката, количина топлоте за загревање топле потрошне воде за санитарне потребе, што је приказано на табели која следи, а у сагласности са постојећом и планираном изградњом.

Табела 3. Топлотно оптерећење објеката

ознака блока	БРГП (м ²)	потребна количина топлоте (kW)
А	33300	2660
Б	24300	1940
В	21600	1730
Г	20700	1650
Д	11700	980

II.5.5.1 Образложење решења и урбанистичко технички услови

Овим План Детаљне Регулације предвиђено је као привремено решење *да озградње гасификације) за обезбеђење потребне количине топлоте објеката на овој локацији, индивидуалне котларнице у оквиру сваког објеката са сагоревањем течног и чврстог горива и електричне енергије, и то из разлика што је различита динамика изградње, и што су различити корисници и Инвеститори.

Као гориво у прелазном периоду док се не стекну услови за прикључак систем гасоводне мреже предвиђа се ложење течним горивом (лако лож уље) или чврстим горивом. За обезбеђење потребне резерве течног горива предвиђена су подземне цистерне, а за резерве чврстог горива оставе у оквиру подрума објекта.

Као коначно решење предвиђена је гасификација са предвиђеним прикључцима за сваки појединачни објекат.

Смештај котлова предвиђен је у котларницама која се налази у оквиру подрума или прземља објекта, потребне површине за смештај котлова и опреме. У самом објектима предвиђени су и димњаци одговарајућег пресека и укупне висине одређеног према условима заштите човекове околине.

Урбанистичко технички услови

За све објекте који треба да се граде на локацији овог План Детаљне Регулације предвиђа се централно грејање просторија, са топлотним извором који се налази на самој локацији у оквиру самих објеката.

Свуда где то услови дозвољавају испитати могућност инсталације централне припреме санитарне потрошне воде.

У објектима са строгим захтевима у погледу микроклиме предвидети хлађење просторија а према условима из технолошког пројекта и климатизацију према потребама за пословни простор, односно за просторије са штетним испарењима предвидети локалну или општу вентилацију.

Котларнице и гасоводи

За поједине објекте или групе објеката предвиђају се индивидуалне котларнице. Предвиђене котларнице смештене су где год је то могуће у подрумским просторијама.

За котларнице обезбеђене су просторије које треба да буду следећих димензија:

- дужина и ширина у зависности од усвојене опреме са потребним просторима за пролаз и сервисирање опреме, и
- висина у зависности од опреме али не мање од 2,8 м.

У оквиру котларнице предвидети и потребан димњак који мора да својим пресеком и висином одговора техничким карактеристикама усвојених котлова и условима заштите човекове животне средине.

Поред наведеног котларница мора да задовољи и друге услове:

- мора имати природну вентилацију,
- могућност одвода отпадних вода у канализацију,
- добро осветљење,
- директни улаз споља, и
- двокрилна врата потребних димензија за уношење опреме.

У оквиру овог плана предвиђени су коридори за пролаз гасовода средњег и ниског притиска, као и локације за могуће објекте енергетских постројења.

Табела 4. Минимално дозвољено одстојање подземних гасовода (м)

О Б Ј Е К А Т	Укрштање	Паралелно вођење
Други гасовод	0,2	0,6
Топловод, водовод, канализација	0,2	0,3
Локални путеви и улице	1,0	0,5
Ниско и високонапонски електрокаблови	0,3	0,6
Телефонски каблови	0,3	0,5
Шахови и канали	0,2	0,3
Темеља грађевинских објеката	није дозво- љено	1,0
Бензинске пумпе		5,0
Високо зеленило		1.5

Услови за пројектовање, грађење и испитивање гасовода високог и средњег притиска одређени су Правилником о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт („Сл.лист СФРЈ“ бр.26/85, са применом до доношења новог важећег прописа).

Технички нормативи за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода (гасоводна мрежа ниског притиска) од ПЕ цеви за радни притисак до 4 бара, који се користе за транспорт гасовитих горива према JUS H.F1.001, одређени су Правилником („Сл.лист СРЈ“ 20/92). Цеви су потребног пресека датог према топлотном оптерећењу предметних објеката, или према захтеву система коме припадају.

Дистрибутивни гасовод се поставља подземно са дужином полагања од 0,6 до 1,0 м.(препоручује се дубина од 0,8 м.). Коридори гасовода су где год је то могуће у зеленом појасу, изузетно у тротоарима. На укрштањима дистрибутивног гасовода са саобраћајницама врши се уз његово полагање у заштитну цев или канал.

Систем полагања и систем изолације, као и услове прикључка на систем гасификације прецизираће се према техничким условима надлежног предузећа.

II.5.6. Смештај водова у профилу улица

Према снимку постојећег стања комуналних инфраструктурних система на локацији овога Плана не постоје системи топлофикације.

Због ограниченог простора у урбанизованим насељима, за полагање појединих подземних инсталација препоручује се подела расположивог простора на зоне.

Е - ЗОНА ЗА ЕНЕРГЕТСКЕ КАБЛОВЕ

Г - ЗОНА ЗА ГАС

В - ЗОНА ЗА ВОДОВОД

Х - ХИДРАНТСКА МРЕЖА

Т - ЗОНА ЗА ТЕЛЕФОНСКЕ КАБЛОВЕ

ЈО - ЗОНА ЗА ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ

КМ - ЗОНА КОНТАКТНЕ МРЕЖЕ

ФК - ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

КК - КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА

На листу 4 „Синхрон план инфраструктуре“ Р – 1:1000, приказан је пример поделе пешачког тротоара и улице на зоне.

Ширина појединих зона зависи од расположивог простора. Ако је овај простор мали, тада магистралне инсталације водовода и топловода, а по потреби и друге инсталације, могу да се полажу у коловоз.

Уобичајена ширина зоне за енергетске каблове износи 0,7 м, док ширине зона за остале инсталације зависе од капацитета тих инсталација и расположивог простора.

Препоручује се да се за смештај појединих инсталација одреди зона са обе стране улице.

У оквиру расположиве зоне, енергетски каблови се распоређују по ширини и дубини. Полагање енергетског кабла паралелно са зидом или темељем врши се на растојању од најмање 0,3 м.

Најмања дубина укопавања у земљу за неке подземне водове је:

- електрични каблови ниског напона 0,5 - 0,8 м;
- телефонски каблови 0,4 - 0,8 м;
- гасовод 1,0 - 1,5 м;
- топловод 0,5 - 1,5 м;
- водовод 1,4 - 1,8 м;
- канализација 1,4 - 2,0 м.

Најмањи хоризонтални размаци између неких паралелних водова код нас су:

- телеком-електр.кабл вис.напона 1,0 м
- телеком-електр.кабл.нис.напона 0,5 м
- телеком-водовод 0,8 - 1,0 м
- телеком-топловод 2,0 м
- телеком-гасовод 1,0 - 2,5 м
- водовод-електр.кабл вис.напона 0,8 м
- водовод-електр.кабл.нис.напона 0,5 м
- водовод - канализација 1,0 - 1,5 м
- водовод - гасовод 0,5 - 1,0 м
- гасовод - канализација 1,0 - 3,0 м
- електр.кабл високог напона - топловод 1,5 - 2,0 м

Смештај (лоцирање) водова у профилу улице

Положај водова дат је са следећим елементима:

- хоризонтална удаљеност од регулационе линије.
- дубина вода, односно кота горње ивице вода и кота терена.
- размак водова, односно хоризонтална удаљеност спољних ивица суседних водова.

II.6. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

По својој конфигурацији истражно подручје хоризонтални терен са апсолутним котама које се крећу у интервалу око 82-83 m. Шири истражни простор је изграђен од језерских седимената различитог литолошког састава.

Терен је прекривен прашинасто-песковитом глином дебљине око 2-3 m. Средње до мање је стишљивости и повољних су геотехничких својстава. Према нормама GN=200 припада III категорији земљишта.

Подина терена је представљена песковима и шљунковима који су средње збијени до збијени. Ова средина је повољан за пријем и преношење додатних напона од објеката.

Подземна вода је на дубини око 2 m.

Простор обухваћен планом детаљне регулације припада једном инжењерско-геолошком рејону. Фундирање објеката може да се изведе на плитким темељима контролисаног напона ($\sigma_{obj} \leq q_a$). Темељи могу да се директно ослоне у средини прашинасто-песковитој глини. Дозвољено оптерећење тла за тракасте темеље је реда величине 150 kN/m². При изради ископа, неопходно је предвидети заштиту од зарушавања.

II.7. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ НАСЛЕЂА

Генералним планом општине Бела Црква дефинишу се простори са посебним особеностима и ограничењима услед потребе утврђивања посебних режима изградње у њима, у циљу остваривања планираних активности заштите или остваривања одређене специјалне функције. Са овим циљем су утврђене зоне заштите посебно вредних делова природе, зона заштите непокретних културних добара и зона заштите изворишта. У оквиру обухвата овог урбанистичког плана нису евидентирана природна и непокретна културна добра.

Према правилима и условима за формирање урбаног пејсажа насеља, Генералним планом подручје општине Бела Црква подељено је на карактеристичне зоне: централна градска зона-зона урбаног наслеђа, постојеће стамбене и стамбено-пословне зоне као подручја за реконструкцију, зоне нове изградње стамбених и пословних објеката, зона језера, слободне површине парковског и заштитног зеленила и радне зоне. Предметна локација припада зони језера у којој су приоритети при даљем уређењу и изградњи ових простора заштита природног амбијента језера и квалитета вода. Планирани садржаји и обликовни елементи треба оптимално да се уклопе у пејсаж, а архитектура треба да се ослања на традиционалне форме и материјале.

Према условима Завода за заштиту споменика културе у Панчеву (бр. 216/2 од 15.04.2011. године) блок 27 се налази у зони од око 1 км око археолошког налазишта "Шљункара". За ову зону прописани су следећи плански услови:

- инвеститори су дужни да у случају фазне изградње у оквиру блока 27 прибаве за сваку фазу детаљније услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву, ради сагледавања обима и планирања заштитних археолошких ископавања који ће се дефинисати након увида у планирани пројекат;

- Инвеститор је обавезан да најкасније 90 дана пре почетка извођења земљаних радова обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву и склопи Уговор са Заводом о заштитним археолошким ископавањима;

- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или предмете извођач радова је дужан да одмах без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109- став 1. Закона о културним добрима.

- Обавеза је у свим зонама изградње већих, заједничких објеката и друге врсте објеката инфраструктуре обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране

стручњака Завода пре почетка градње. Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или предмете обавеза је да се без одлагања обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву.

II.8. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

II.8.1. Заштита природни добара и животне средине

Према Решењу Покрајинског завода за заштиту природе (бр. 03-417/2 од 21.3.2011.) у обухвату Плана детаљне регулације за блок 27 у Белој Цркви нема просторних целина од значаја за очување биолошке разноврсности.

Пронађену геолошку и палеонтолошку документу (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

У складу са Одлуком Скупштине Општине Бела Црква о изради измене Плана детаљне блока број 27у Белој Цркви („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр. 5/10 и 6/10), члан 7, за План се не израђује стратешка процена утицаја.

Овим планом детаљне регулације предвиђене су бројне мере заштите животне средине.

Предвиђено је уређење постојећих зелених површина, као и озелењавање дела неуређеног земљишта, са повезивањем зеленила у једну целину. Планом је одређен минимални удео зелених површина у оквиру стамбеног блока са вишепородичним и мешовитим становањем у износу од 30%.

У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ – Међународни уговори“, бр. 11/01) и чл. 8. који указује на потребу регулисања или управљања „биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности у оквиру и ван заштићених подручја“, успоставља се обавеза контроле и искорењивања спречавања уношења, „оних страних врста које угрожавају природне екосистеме, станишта или (аутотхоне) врсте“. Што је детаљно обрађено у тачки II.4.2. „Зелене површине“.

Отпадне воде које су загађене садржајима који се не смеју уводити у канализациону мрежу (гаража) воде се одвојено и прикључују преко одговарајућих пречистача (таложника и сепаратора). Све технолошке воде са локације, пре упуштања у градски канализациони систем пречистити на самим локацијама до квалитета прописаног Законом.

Изградња гасоводне мреже допринеће очувању квалитета ваздуха.

Изградња обилазнице и промена трасе државног пута другог реда који тренутно пролази кроз Београдску улицу, довешће до смањивања штетних утицаја транзитног саобраћаја (издувни гасови, прашина, бука) на животну средину.

Мере за рационално коришћење енергије и препоруке за употребу алтернативних извора

Да би се омогућило рационално коришћење енергије потребно је пре свега задовољити услов рационалног коришћења радног и стамбеног простора, односно да нето површине радног и пословног простора задовољавају услове и нормативе за намену, број запослених људи као и број у домаћинству.

Приликом изградње или реконструкције стамбеног или пословног простора потребно је придржавати се Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС и 24/11), Правилника о енергетској ефикасности зграда („Сл.гласник РС“ бр. 61/11), и Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл.гласник РС“ бр. 61/11) и других важећих прописа којима се регулише ова област. Приликом издавања дозвола за градњу утврђују се карактеристике објекта издавањем сертификата о енергетским својствима објекта којим се контролише да

ли су испоштовани стандарди, прописи и правилници са обавезном применом, односно локалне препоруке и упуштава за рационално коришћење енергије. Приликом издавања употребне дозволе овај сертификат обавезно се прилаже.

Стандарди, прописи и правилници са обавезном применом:

- СРПС.Ј5.600 Технички услови за пројектовање и грађење зграда (овде су дефинисани максимални дозвољени укупни топлотни губици које може да има посматрана зграда).
- СРПС.Ј5.510 Методе прорачуна коефицијената пролаза топлоте у зградама. Стандард ближе дефинише грађевинске елементе за примену ЈУС.Ј5.600.
- СРПС.Е8.193 Спољни прозори и балконска врата – захтеви у погледу пропустљивости ваздуха и воде.
- СРПС.Е8.225 Спољни прозори и балконска врата методе испитивања пропустљивости ваздуха и воде.
- СРПС.М.Е6.010 Прорачун потребне количине топлоте за грејање и зграда.

У свим зградама или просторијама где је потребна већа количина свежег ваздуха (која прелази 0,7 измена ваздуха на час у просторији) обавезно се уграђују измењивачи топлоте за повратак топлоте одведеног ваздуха (према СРПС.Ј5.600).

Препоруке за употребу алтернативних извора:

- уколико се приликом пројектовања и извођења придржава препорука датих у оквиру оријентације, и организације просторија и објекта остварена је могућност за коришћење активних и пасивних система за коришћење сунчеве енергије;
- за све објекте где је предвиђена примена система за коришћење енергије сунца треба урадити техноекономски елаборат; и
- техноекономски најприхватљивији системи за коришћење енергије сунца су системи за грејање топле санитарне воде сунчевом енергијом.

Препоруке за планирање, пројектовање и изградњу:

- водити рачуна о правилној оријентацији стамбених просторија;
- приликом израде техничке документације потребно је унутрашњу организацију стамбених и осталих просторија у оквиру објекта и стана прилагодити оријентацији север-југ (ка северној страни треба поставити просторије секундарног значаја, као и помоћне просторије); и
- препоручују се да се на северној, североисточној и северозападној страни предвиђају прозори величине једнаке или мање од 1/7 површине просторије. На јужној, југоисточној и југозападној страни тада могу бити прозори величине већи од 1/7 површине просторије, тако да би се могло максимално користити енергија сунца у зимском периоду. Покретном топлотном заштитом треба обезбедити заштиту тих просторија од прекомерног прегревања (и неповољног осветљења) лети као и од прекомерних губитака када сунца нема.

II.8.2. Цивилна заштита

Према обавештењу Управе за инфраструктуру Министарства одбране (инт.број 929-2 од 29.03.2011. године), нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Према условима Министарства унутрашњих послова (Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, бр. 822-391/11 од 01.09.2011.године) обавезно је у оквиру урбанистичких мера заштите од елементарних непогода и других несрећа планирати породично склониште у зони изградње породичних кућа спратности П+1+Пк и то: планирати прилагођавање подрумске или друге погодне просторије са армирано-бетонским конструктивним елементима тако да прва плоча може издржати урушавање објекта без обавезе плаћања накнаде за склоништа.

II.8.3. Заштита од елементарних непогода

Подручје општине Бела Црква спада у зону са могућим померањем тла до 8 MCS скале. Објекти морају да буду категорисани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл.лист СФРЈ“ бр.31/81, 49/82, 29/83, 2/88 и 52/90).

Урбанистичке мере заштите се односе на поштовање процента изграђености, обезбеђење слободних површина и проходности, односно довољно широких уличних коридора што у Белој Цркви није могуће у потпуности спровести с обзиром на затечену организацију насеља. Техничке мере заштите се огледају у поштовању прописа за пројектовање и изградњу у сеизмичким подручјима.

Подручје Беле Цркве је угрожено од јаких, понекад и олујних ветрова који најчешће дувају из правца југоистока и северозапада. Предвиђају се следеће мере заштите: грађевинско-техничке мере при пројектовању, метеоролошке мере – постављање објекта дужом страном у правцу дувања ветра, где је могуће, дендролошке мере – формирање заштитног зеленог појаса попречно на правац дувања ветра.

II.8.4. Заштита од пожара

Саобраћајним решењем, правилима грађења и условима за комуналну инфраструктуру, предвиђена су потребна растојања између објеката, обезбеђен прилаз ватрогасним возилима и планирана изградња спољне хидрантске мреже.

Заштита од пожара предвиђа и следеће мере које је потребно применити при изради техничке документације, у складу са условима Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова, бр. 02-217-36/11 од 24.03.2011. године:

- објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Сл.гласник РС“ бр.111/09);
- потребно је предвидети извођење спољних надземних хидраната на уличној дистрибутивној мрежи око планираних објеката, и извођење унутрашње хидрантске мреже у објектима, сходно одредбама Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл.лист СФРЈ“ бр.30/91);
- електричну инсталацију у објектима пројектовати и извести у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације високог напона („Сл.лист СФРЈ“ бр. 53/88 и 54/88 и „Сл.лист СРЈ“ бр. 28/95);
- пројектовање и извођење громобранске инсталације за заштиту објеката од атмосферског пражњења, извршити на основу прорачунатог нивоа заштите и урадити у складу са Законом о заштити од пожара, Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл.лист СРЈ“ бр. 11/96) и стандарда СРПС ИЕЦ 1024-1 и СРПС ИЕЦ 1024-1-1;
- системе вентилације и климатизације у објектима предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Сл.лист СФРЈ“ бр. 87/93);
- објекте реализовати у складу са техничким препорукама СРПС ТП 21;
- обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта, сходно СРПС.У.Ј1.240;
- предвидети употребу материјала и опреме за које се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћин акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста;
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Сл.лист СФРЈ“ бр.21/90);

- обезбедити сигурну евакуацију људи употребом негоривих материјала (СРПС У.Ј1.050) у обради ентеријера и избором конструкције одговарајуће отпорности на пожар, као и постављањем врата на објектима са одговарајућим смером и начином отварања;
- уколико се предвиђа фазна изградња објекта, обезбедити да свака фаза представља техничко-економску целину;
- приступне путеве до објекта обезбедити и извести у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл.лист СРЈ“ бр.8/95);
- уколико се предвиђа изградња гаража за путничке аутомобиле, пројектну документацију урадити у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл.лист СЦГ“ бр.31/05).

При изради техничке документације и изградњи објекта применити и остале позитивне прописе и стандарде са обавезном применом.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

III.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

У оквиру мера за спровођење и реализацију Генералног плана, блок 27 се описује као блок намењен становању типа вила. Даље уређење и изградња овог блока се усмерава одредбама Генералног плана, а детаљно разрађује овим урбанистичким планом.

Према мерама за спровођење и реализацију Генералног плана Беле Цркве блок 27 се намењује породичном становању - тип вила и бензинској пумпи. Даље уређење и изградња овог блока вршиће се према Плану детаљне регулације.

Стамбена изградња у зонама предвиђеним за ванградско (резиденцијално) становање подразумева изградњу за трајно или повремено становање са следећим условима:

У оквиру грађевинске парцеле тип вила могу се градити:

- главни објект (породични стамбени објект, стамбено-пословни објект и пословно-стамбени објект).
- пратећи објект (пословни објект - ако је изграђен главни објект или су обезбеђени просторни услови за његову изградњу). Објект се може градити као слободностојећи.
- помоћни објект (уз главни или пратећи објект: гаража, ограда и евентуално водонепропусна бетонска септичка јама као прелазно решење до изградње канализационе мреже). Објект се може градити као слободностојећи.

Претежну намену предметног блока, представља становање, како је приказано на графичком прилогу - лист 2 „Планирана намена површина“ Р – 1:1000.

III.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Према ГП Беле Цркве услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању тип вила су следећи:

- величина грађевинске парцеле: минимум 800 m²,
- ширина фронта грађевинске парцеле према улици, односно путу прописане ширине мора бити минимум 15 до 25 m.

Решење парцелације површина јавне намене и предлог парцелације површина осталих намена са аналитичко-геодетским елементима, приказано је на графичком прилогу – лист 3.1 „План регулације и нивелације и саобраћајно решење (I фаза) са предлогом парцелације“ Р – 1:1000.

III.3. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

За новопланиране објекте, индекс заузетости зависи од унутрашњих грађевинских линија. Индекс заузетости се рачуна као однос површине пројекције објекта на терен (не рачунају се прилазна степеништа и надстрешнице изнад улаза) и површине парцеле.

Према одредбама Генералног плана код породичног становања тип вила индекс заузетости парцеле је 40%.

III.4. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ

Планирани објекти, дефинисани су грађевинским линијама и максималном спратношћу, како је приказано на графичком прилогу – лист 3.1 „План регулације и нивелације и саобраћајно решење (I фаза) са предлогом парцелације“ Р – 1:1000. Индекс изграђености се рачуна као однос БРГП свих објеката на парцели (блоку) и површине парцеле (блока). 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 неопходне инфраструктуре и станарских остава. У случају претварања таванског простора у користан простор, површина се множи са коефицијентом 0,6 и улази у обрачун БРГП. БРГП повученог спрата множи се са коефицијентом 1,0, али се кровне терасе не узимају обзир.

Према одредбама Генералног плана код породичног становања тип вила индекс изграђености парцеле максимално 1,0.

III.5. СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Према одредбама Генералног плана:

Спратност главног објекта (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат, објекат тип вила) је од П до максимално П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Висина главног објекта је максимално 10,6 m од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно мах. Слеме 12,0 m.

Спратност пратећег објекта (пословног објекта уз главни објекат) је максимално П+1 (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Висина објекта је максимално 7,2 m од коте заштитног тротоара објекта до венца. Помоћни објекат уз главни, односно пратећи објекат (гаража, летња кухиња, остава, магацин) је максималне спратности П, а максималне висине до 3,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

III.6. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Главни објекат се мора градити на грађевинској линији која се поклапа са регулационом линијом, осим ако се у приземној етажи планира и гаража (односно по захтеву Инвеститора). У том случају грађевинска линија је на 5,0 m од регулационе линије.

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.
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0m од границе парцеле.
- Основни габарит главног објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,0m (растојање основног габарита без испада).

III.7. МЕЋУСОБНА 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.8. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКАТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На грађевинској парцели дозвољена је изградња помоћног објекта уз стамбени објекат и евентуално пословног објекта ако услови на парцели то дозвољавају.

Помоћни објекат се гради на минимално 4 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.

Максимална ширина помоћних објеката је 6,0 m. Помоћни објекат је макс. спратности П. Обавезна је изградња косог крова нагиба кровне конструкције макс. 35°.

Изградња пословног објекта се може дозволити ако су испуњени остали услови дати у правилима грађења с тим да је максимална спратност објекта П и да објекат предњом страном не мора бити на грађевинској линији.

Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, односно производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта уз услов да објекти својом делатношћу не угрожавају животну средину. Услови за изградњу објеката на парцели су услови дати у овом Плану за зону становање уз напомену да је дозвољени индекс заузетости максимално 70 % а индекс изграђености максимално 2,0. Грађевинска парцела може да се огради оградом до висине максимално 2,0 m уз услов да је ограда транспарентна.

III.9. ЗАШТИТА СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА

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

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по селој 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 објекта 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.10. АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

Фасаде објекта могу бити малтерисане, од фасадне опеке или керамичке облоге или у комбинацији ових материјала и стаклених површина.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 20-35°. Материјализацију кровног покривача ускладити са нагибом кровне конструкције. Материјализација кровног покривача другог објекта на парцели мора бити усклађена са нагибом кровних равни и материјализацијом крова главног објекта.

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.

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

Забрањује се примена псеудостилских елемената.

III.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. Ограда објекта на углу не сме бити виша од 0,90 m од коте тротоара због прегледности на раскрсници. Бочне и задња стране парцеле могу се ограђивати 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.

Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској линији која се ограђује. 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 преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и економског дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade.

III.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.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. Простор за паркирање возила по правилу један стан једно паркинг место.

III.13. ПРАВИЛА ЗА НЕОМЕТАНО КРЕТАЊЕ ДЕЦЕ, СТАРИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

Јавне саобраћајне (и пешачке) површине, вишепородични стамбени објекти, пословни објекти намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Сл.гласник РС“ бр. 18/97).

III.14. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА

Према условима ЈКП „Белоцрквански комуналац“ (бр. 253-01/2011) од 08.08.2011. године, с обзиром да се ради о индивидуалном становању, потребно је само обезбедити приступни пут за возило којим се односи комунални отпад и место на којем ће стајати посуда за отпад (канта од 120 l).

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 формирање грађевинских парцела, израду пројеката парцелације и препарцелације, као и за израду урбанистичких пројеката по потреби, а према правилима из овог Плана, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС и 24/11). 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.

IV.1. ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА

Реализација планских решења у оквиру блока 27 ће се одвијати фазно:

1. фаза – уређење простора целог блока, и резервисање земљишта за изградњу обилазнице и кружне раскрснице; и
2. фаза – изградња обилазнице и кружне раскрснице.

Друга фаза је условљена усвајањем изградом посебног планског документа и одговарајуће пројектне документације.

Графички део плана чине:

лист 1 – Постојећа намена површина	1:1000
лист 2 – Планирана намена површина	1:1000
лист 3.1 – План регулације и нивелације и саобраћајно решење (I фаза) са предлогом парцелације	1:1000
лист 3.2 - План регулације и нивелације и саобраћајно решење (II фаза) са предлогом парцелације	1:1000
лист 4 – Синхрон план инфраструктуре	1:1000

ИЗВЕШТАЈ О СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ КОНЦЕПТА ПЛАНА

Republika Srbija
Autonomna Pokrajina Vojvodina
OPŠTINA BELA CRKVA
Odeljenje za urbanizam, privredu
i inspeksijske poslove
KOMISIJA ZA PLANOVE
Broj:350-29/2011-05
Dana: 06.12.2011godine
Bela Crkva, Miletićeva broj 2
Telefon:013/851-244, lok113
E-mail: komisijazaplanovebc@gmail.com

ZAPISNIK
KOMISIJE ZA PLANOVE SO BELA CRKVA

Sastavljen dana 06.12.2011. godine na 80. sednici Komisije za planove SO Bela Crkva, održane u prostorijama Opštinske uprave, sa početkom u 14 časova.

Sednici prisustvuju sledeći članovi Komisije:

Jungić Snežana, dipl.ing.građ.
Vojislav Stevanović, mr.arh.
Slavica Brkić Miletić dipl.ing.arh.
Radić Nebojša, dipl.ing.arh.
Mirjana Aleksić, dipl.ing.arh.

Sednici Komisije prisustvuje predstavnik Instituta za arhitekturu i urbanizam Srbije, odgovorni urbanista za PDR- bloka 27- Božidar Manić.

DNEVNI RED:

1. Usvajanje zapisnika sa 79.sednice Komisije
2. Razmatranje Koncept plana detaljne regulacija bloka 27 u Beloj Crkvi
3. Tekuća pitanja

Tačka 1.

Usvaja se zapisnik sa 79. sednice Komisije za planove.

Tačka 2.

S.Jungić: Konstatuje da su na 76. i 78. sednici Komisije bile određene konsultacije u vezi izrade Plana. Donet je zaključak na 76. sednici da se u Koncept Plana bloka 27 poštuju obaveze postojećih objekata koji su legalno izgrađeni, odnosno legalizovani u skladu sa Zakonom. Postojeća parcelacija katastarskih parcela ne omogućava racionalno formiranje građevinskih parcela, što je jedino moguće realizovati urbanom komasacijom.

B.Manić: Izneo je problem postojećih katastarsko topografskih podloga koje ne sadrže kontaktno područje, te je neophodno izvršiti dodatno snimanje na severozapadnoj strani (atarski put i parcele koje naležu na put) i obuhvatiti i područje između puta B.Crkva – Kovin i jezera, gde prema uslovima JP Putevi Srbije, planira se kružna raskrsnica.Neophodno je rezervisati zemljište za obilaznicu, odnosno vezu između državnog puta 1.reda i državnog puta 2.reda (prostor se nalazi van obuhvata Plana). Kod benzinske pumpe granice parcela su pomerene za 2-3m u odnosu na

katastarsko stanje. Predlog parcelacije nije obavezujući, osim za javno zemljište na kome su planirane ulice.

S.Miletić: Da li je definisana maksimalna veličina parcele?

B.Manić: Minimum površine parcele je dat, maksimum nije ograničen.

N.Radić: Preporučuje da minimalna širina parcele ne varira, da se precizira na 15m i da se da mogućnost ukрупnjavanja parcela. Treba definisati zonu zaštite oko objekta benzinske pumpe.

M.Aleksić: Pitala je u vezi realizacije Plana u uslovima više vlasnika na jednoj planiranoj parceli.

B.Manić: To je stvar dogovora investitora sa vlasnicima parcela.

Zaključak: Dostaviti zahtev Obradivaču geodetskih podloga za snimanje dela prostora na severozapadu (atarski put br.1049 sa naležućim parcelama, kao i raskrsnicu regionalnog puta B.Crkva - Kovin sa atarskim putem- kod obilaznice).

Tačka 3.

M.Aleksić: S obzirom da je obrađivač Plana naselja Rasadnik 2 prisutan, pitam da li će obrazloženje Plana na sednici SO biti sa njihove strane ili da služba pripremi prezentaciju?

N.Radić: Smatra da je logično je da obrađivač prezentuje planski dokumenat na sednici skupštine, što je i prihvaćeno.

S.Jungić: Obrazlaže dopis predsednika SO od 24.11.2011. u vezi održavanja sednice Komisije, gde zahteva da se pre zakazivanja sednice izvrši konsultacija sa predsednikom SO ili predsednikom Opštine, kako bi se definitivno utvrdio datum održavanja.

Sednica je završena u 16,30h.

Zapisnik vodila: Snežana Jungić dipl. ing. gradj.



ИЗВЕШТАЈ О СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ НАЦРТА ПЛАНА

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА БЕЛА ЦРКВА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: 350- 15/2014-05
Дана: 17.01.2014. године
Бела Црква, Милетићева број 2
Телефон: 013/851-224, лок 113
E-mail:snezanajungic@mail.com

ИЗВЕШТАЈ О СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ

Нацрт Плана детаљне регулације Блока 27 у Белој Цркви

Састављен дана 27. децембра 2013. у 15 часова на 93. Седници Комисије за планове СО Бела Црква, одржан у просторијама Општинске управе, са почетком у 15 часова.

Седници присуствују следећи чланови Комисије:

- Јунгић Снежана, дипл.инг.грађ.- председница Комисије
- Небојша Радић, дипл.инг.арх.
- Славица Милетић Бркић дипл.инг.арх.
- Милан Радојев инж.грађ.
- Мирјана Алексић, дипл.инг.арх.

Седници није присуствовао представник Обрађивача ПДР Блока 27 у Белој Цркви, Божидар Манић, због болести.

Тачка 2. Након разматрања последњег решења Нацрт плана отвара се дискусија по питању решења која ће омогућити спровођење:

Алексић М. Сматра да се план неће моћи спроводити и да урбана комасација неће задовољити захтеве власника парцела, који су у току са решењем (у неком смислу „ранији јавни увид у планско решење“). Незадовољство власника парцела је због паркиралишта које је планирано у непосредном окружењу граница будућих грађевинских парцела, које су намењене резиденцијалном становању, типа виле, а које ће бити угрожено загађењем и буком.

Милетић С. Поштовање јавног интереса је пракса у Општини Ковин, што треба да буде и овом случају.

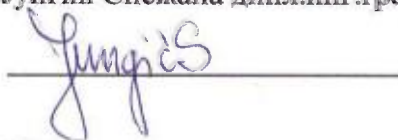
Радојев М. Проблем паркирања мора да се решава и сматра да је ова варијанта са паркиралиштем прихватљива.

Радић Н. Прихвата решење са јавним паркиралиштем уз грађевинске парцеле уз примедбу да се обавезује Обрађивач да детаљно разради саобраћајницу између паркинга и грађевинских парцела.

Закључак. Комисија прихвата Нацрт плана детаљне регулације Блока 27 у Белој Цркви са захтевом обрађивачу да допуни графичке прилоге детаљном обрадом простора између паркинга и грађевинских парцела.

Председница Комисије

Јунгић Снежана дипл.инг.грађ.



Начелница Одељења за урбанизам

Алексић Мирјана дипл.инг.арх.



ИЗВЕШТАЈ О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА БЕЛА ЦРКВА
Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: 350- 10/2014-05
Дана: 23.06.2014. године
Бела Црква, Милетићева број 2
Телефон: 069/403-00-47
Е-mail:snezanajungic@mail.com

Комисија за планове Скупштине Општине Бела Црква, формирана Одлуком СО бр. 020-46/2010-01 од 02.11 2010. године, у складу чл.50. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр. и 24/2011) и чл.71. и 72. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл.гласник РС“ бр.31/2010, 69/2010 и 16/2011) на 96. седници одржаној дана 09.05.2014. године, разматрала је примедбе Нацрт плана детаљне регулације Блока 27 у Белој Цркви и саставила је следећи:

ИЗВЕШТАЈ

о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Блока 27 у Белој Цркви

1. Уводни део са кратким описом на поступак доношења одлуке о изради, уговарање, израду и стручну контролу планског документа:

Изради Плана детаљне регулације Блока 27 у Белој Цркви приступило се на основу чл.27.и 28. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник Републике Србије» број 72/2009, 81/2009 - испр. и 24/2011), чл.29. Правилника о садржини и изради планских докумената („Сл.гласник РС бр.31/2010, 69/2010 и 16/2011) и Одлуке о изради Плана детаљне регулације Блока 27 у Белој Цркви („Сл.лист Бела Црква бр.5/2010 и 6/2010);

Уговор о изради Плана између Општине, коју је заступао председник Жељко Црногорац и Обрађивач – Институт за архитектуру и урбанизам Србије, заведен је под бројем 037-286/2010-01 од 10.12.2010. године.

Плански основ за израду и доношење Плана детаљне регулације Блока 27 у Белој Цркви је Генерални План Беле Цркве („Сл.лист Општине Бела Црква бр.2/2004“).

На 76.седници Комисије за планове одржане 30.06.2011. године обављена је консултација са Обрађивачем у вези израде Концепт плана и донет је следећи: **Закључак “ У Концепт плана блока 27.поштовати обавезе постојећих објеката који су легално изграђени, односно легализовани у складу са Законом. Постојећа парцелација катастарских парцела не омогућава рационално формирање грађевинских парцела, што је једино могуће реализовати урбаном комасацијом“.**

На 80.седници Комисије одржане 06.12.2011. након разматрања Концепт Плана донет је следећи **Закључак: “Доставити захтев Обрађивачу геодетских подлога да изврши доснимавање дела простора на северозападу (атарски пут бр.1049 са належућим парцелама,као и раскрсницу регионалног пута Б.Црква-Ковин, са атарским путем –код обилазнице“.**

На 83.седници Комисије одржане 3.05.2012.године, разматран је Извештај о изради Плана детаљне регулације Блока 27 и констатовано је да се дуго чека на додатни геодетски снимак предузећа „Геоинжењеринг“. Предлог је да се из ортофото снимка преузме обухват Блока 27.

На 88.седници Комисије за планове одржане 19.03.2013. добијена је информација да су услови од ЈП „Путеви Србије“ достављени тек 18.03.2013.године. (захтев је поднет 26.07.2011.).

На 90.седници Комисије одржане 12.04.2013. разматран је допис који је одговорни урбаниста ИАУС-а доставио Одељењу 11.4.2013. којим се предвиђа фазна реализација саобраћајног решења. Реализација кружне раскрснице би била остављена за другу фазу. У условима који су добијени од ЈП-а „Путеви Србије“ дефинисана је обавеза планирања кружне раскрснице на месту прикључка планиране транзитне градске саобраћајнице на државном путу 2.реда Б.Црква-Врачев Гај.

Комисија је била мишљења да су потребна додатна објашњења урбанисте за саобраћај за планирани простор. У том смислу, одговорни урбаниста Манић Божићар је у телефонском разговору на седници Комисије обећао да донесе предлог решења раскрснице, која ће садржати и постојеће објекте са орто фото снимка (геометар није доставио геодетски снимак).

На 91.седници Комисије одржане 02.08.2013. донет је следећи **Закључак: Обавезује се обрађивач да изврши наведене измене у графичом и текстуалном делу:**

- **Измена траса саобраћајница;**
- **Измена јавне зелене површине;**
- **Допуна текстуалног дела у вези мин.комуналне опремљености парцеле код издавање локацијске дозволе;**
- **Забрањене функције;**
- **Обавеза израде урбанистичког пројекта и пројекта парцелације за цео блок;**

На 92.седници Комисије одржане 03.09.2013. донет је следећи **Закључак: Усваја се варијантно решење регулације бр.4. Размотрити могућност повећање броја паркиралишта.**

На 93.седници Комисије одржане 27.12.2013. донет је следећи **Закључак о извршеној стручној контроли Нацрт Плана: Комисија прихвата Нацрт плана детаљне регулације Блока 27 у Белој Цркви са захтевом упућен Обрађивачу да допуни графичке прилоге детаљном обрадом простора, између паркинга и грађевинских парцела.**

2. Подаци о оглашавању и спровођењу поступка јавног увида

Увид у План одвијао се у периоду од 13.03. до 11.04.2014. године.од 7 до 15 часова. Рок за подношење писмених примедби на Нацрт Плана био је до 14.04.2014.

Оглас о јавном увиду био је истакнут на огласној табли Општинске Управе Бела Црква. Оглашавање је ишло преко јавних медија - Радио Бела Црква и на Општинском сајту.

У огласу је садржан назив институције која спроводи оглашавање (Комисија за планове СО), термин одржавања јавног увида и јавне седнице, место и време одржавања, рок за подношење писмених примедби, назив службе која пружа информације и начин доставе примедби на План.

План је био изложен у скупштинској сали у аналогном облику.

Писмене примедбе на Нацрт плана детаљне регулације Блока 27 у Белој Цркви доставили су следећи подносиоци:

- 1.Вукоје Пера и Гордана и Вукоје Милош
- 2.Чолак Драган и Стојановић Драган
3. Басараба Браца

4. Шупић Љубина
5. Стајковић Горан
6. Доловац Марица
7. Стевановић Војислав
8. Алексић Никола
9. Царић Марко
10. Лекић Бранислав
11. Павић Милан
12. Радосављевић Оливера (допис са примедбама остављен је на писарници након утврђеног рока)

Јавној седници Комисије, одржаној дана 17.04.2014. у 12 часова, присуствовали су следећи чланови Комисије:

Јунгић Снежана, дипл.инг.грађ.- председник Комисије
Славица Бркић Милетић дипл.инг.арх.
Милан Радојев.инг.грађ.
Мирјана Алексић, дипл.инг.арх.

Небојша Радић, дипл.инг.арх. отсутан је због болести.

На јавној седници Комисије био је присутан представник Обрађивача, Института за архитектуру и урбанизам Србије, мр.Божидар Манић дипл.инг.арх. у својству главног урбанисте. Седници су присуствовали подносиоци примедби и власници, односно заступници власника парцела: Чолак, Стојановић, Басараба, Шупић, Доловац, Алексић, Лекић и Павић.

3. Приказ свих примедби (пренете су изворном облику) које су поднете на Нацрт Плана, са ставом Обрађивача по свакој примедби са образложењем:

1. Примедба Вукоје Пере и Гордане и Вукоје Милоша: „У својству власника парцела бр. 4289 и 4289 к.о. Б.Црква у блоку 27 у Белој Цркви, у складу са позивом и у предвиђеном року достављамо вам наше примедбе и услове за имплементацију усвојеног плана.

Примедбе на техничко/урбанистичко решење

- сматрамо непотребном изградњу јавног паркинга са две траке за паркирање због које је потребно свим власницима одузети око 30 м ширине по дубини плаца,
- сматрамо предимензионисаном ширину нове улице од пута за Врачев Гај до северне границе комплекса са зеленим појасом у средини,
- сматрамо да је боље да уместо предвиђеном трасом, поменута улица буде померена уз саму источну ивицу комплекса чиме би се омогућила кружна веза око целог комплекса а сви будући корисници имали исти третман по питању изласка својих плацева на јавне саобраћајнице.

Примедбе по питању услова обештећења за одузето земљиште

На основу званичног објашњења која нам је на састанку групе власника парцела у сали СО Бела Црква, дао општин.референт за урбанизам и његове изјаве да општина нема намеру да нас на било који начин (средствима или заменом земљишта) обештети за земљиште у нашем власништву које ће бити проглашено јавним, тражимо да се општинско веће изјасни по овом питању пре усвајања плана!

Став општинског референта за урбанизам да ћемо морати сами да се организујемо, међусобним договором-уговорима надокнадимо 5 ха површине земљишта оштећеним власницима парцела, сами финансирамо изградњу путева,

уличних инсталација, трафостаница и сл. А затим поклонимо општини, не прихватамо, јер за протеклих 4 године колико се план радио, нико нас о томе није обавестио, тражио наше мишљење или на овај став општине упозорио“.

Став Обрађивача:

1. Примедба је неоснована. Изградња јавног паркинга уз Београдску улицу је неопходна како би се решио проблем приступа грађевинским парцелама, као и проблем паркирања посетилаца Главног језера који је у летњој сезони драматичан. С обзиром да је Београдска улица део државног пута IIА реда бр. 134, према Условима ЈП „Путеви Србије“ није могућ директан приступ и повезивање грађевинских парцела са овом саобраћајницом, што значи да је неопходно предвидети сервису саобраћајницу. У овом случају то су два јавна паркинга, фактички две следеће улице са обостраним паркирањем. Ови планирани паркинзи се ни по чему суштински не разликују од обичних градских улица у којима је дозвољено паркирање, какве постоје у целој Белој Цркви. Њихова ширина је 25 м, а то земљиште власницима нико не може одузети, већ се његово прибављање у јавну својину врши по законом прописаним процедурама.

2. Примедба је неоснована. Генералним планом Беле Цркве блок 27 је, у складу са атрактивном локацијом, планиран за резиденцијално становање типа вила, што захтева натпросечан квалитет простора и објеката. Планирана улица СЗ има укупну ширину регулационог појаса 17 м, а планирано линијско зеленило допринеће лепоти и атрактивности тог потеза. Многе постојеће улице у Белој Цркви имају ширину регулационог појаса једнаку или већу од ове, и до 26 м (Соње Маринковић, Војске Југославије, Пролетерска, 1. Октобра, Жарка Зрењанина и др.).

3. Примедба се не прихвата. Траса улице није дата произвољно, већ је планирана у сарадњи већег броја стручњака и установа. Њена позиција је таква да се омогућује стварање тампон простора према продајним халама у близини, окретањем „леђа“ главних објеката, изградњом помоћних објеката и уређењем зелених површина. Уколико би планирана саобраћајница била померена уз саму североисточну границу блока 27, растојање између планираних објеката типа вила и хала би се смањило, а главне фасаде и улази нових објеката били би оријентисани према хали, уместо супротно. Важно је знати да улица није само саобраћајни елемент, већ и важан градивни део урбаног ткива, те да је осим саобраћајног профила чине и објекти са обе стране. Улица у елитном стамбено-туристичком делу града, којој би са једне стране биле хале, а са друге виле је урбанистички нонсенс.

- Примедбе које се односе на обештећење за земљиште које се планира за површине јавне намене, не могу се решити планом. Постоје два основна модела: експропријација и урбана комасација. Начин на који ће бити формиране површине јавне намене, као и регулисање накнаде за уређивање грађевинског земљишта, зависе од политике општине Бела Црква и договора општинског руководства са власницима парцела. Напомињемо да се средства од накнаде за уређивање грађевинског земљишта користе и за прибављање грађевинског земљишта, као и за његово уређивање и изградњу и одржавање инфраструктуре. Пре формирања нове мреже саобраћајница у блоку 27 није могућа изградња, јер парцеле није дозвољено директно прикључити на државни пут. С обзиром да је реализација планских решења корисна и за општину Бела Црква, јер се активира атрактивна локација, и за власнике земљишта, јер им се омогућује изградња, обрађивач сматра да је до модалитета реализације неопходно доћи договором, што излази из његових ингеренција.

2.Примедбе Чолак Драгана и Стојановић Драгана: “У року предвиђеном за јавни увид у нацрт плана детаљне регулације блока бр. 27 у Белој Цркви. Погледали смо поменути нацрт и поразговарали са представником одељења за урбанизам.

На основу сазнања из увида и разговора наше примедбе би се односиле на следеће:

1. Зелена површина у средини блока
2. Паркинг испред целог блока
3. Ширина пута која треба да се налази на крају блока гледано из правца Беле Црква. На месту садашњег атарског пута.

Да укратко појаснимо примедбе:

1. Мислимо да је зелена површина која је предвиђена у средини блока – непотребна. Плачеви су прилично велики. На сваком плацу поред стамбеног простора велики део површине ће и бити зелена површина коју ће власници сами одржавати. У случају изградње јавне површине обавезу одржавања ће имати локална самоуправа што ће бити трошак за локалну самоуправу.
2. Велики јавни паркинг не личи да буде испред блока који је намењен за изградњу луксузних вила. Виле су намењене за одмор и недопустиво је да постоји могућност да 24 часа неко може да турира аутомобил приликом сстартовања мотора.
3. Мислимо да је непотребно да тај пут буде шири од осталих путева који су планирани унутар самог блока.

Колико смо схватили, све те јавне површине ће у крајњем обрачуна умањити наше садашње површине процентуално уделу тих јавних површина у склопу блока. Те је то још један разлог због чега подносимо ове примедбе“.

Став Обрађивача:

1. Примедба је неоснована. Отворени јавни простори су важан елемент урбанистичког уређења, који оживљава унутрашњи простор блока, отварајући могућности за лоцирање компатибилних намена у непосредном окружењу сквера – трговина, услуге и сл., што подиже економски потенцијал локације. Поред тога, постојање мреже зелених простора значајно је са аспекта квалитета становања и животне средине. Блок 27 је физички издвојена целина од остатка Беле Цркве, окружен пољопривредним земљиштем, државним путем, језером, радном зоном и пругом, те је неопходно да садржи своје микро- јавне и зелене просторе. Ово је посебно значајно за децу, старије људе и људе са отежаним кретањем, за које су друге јавне зелене површине у граду сувише далеко или је пут до њих небезбедан. С обзиром да је једна од основних интенција да се овом простору да репрезентативан карактер, обрађивач сматра да је планирани сквер по својој позицији и величини апсолутно оправдан и логичан, јер на један крајње умерен и рационалан начин значајно унапређује амбијенталне карактеристике блока.
2. Примедба је неоснована. Одговор као под 1.1. Густина и фреквенција саобраћаја на планираним јавним паркинзима су вишеструко мање од густине и френквенције

саобраћаја у Београдској улици (државном путу IIА реда), те ће ови паркинзи, односно приступне сервисне саобраћајнице бити својеврсна тампон зона између нових објеката и Београдске улице. С обзиром да је туристичка сезона у Белој Цркви релативно кратка, корисници са стране ће користити паркинге само 2-3 месеца годишње. Тренутно је такво стање да се они паркирају на недозвољеним местима уз државни пут, чиме се угрожава безбедност и проточност саобраћаја и намеће планирање и уређење паркинга као неопходно.

3. Примедба је неоснована. Генералним планом Беле Цркве на ободу блока 27 планирана је везна саобраћајница између државних путева. С обзиром да је почетак изградње такве саобраћајнице неизвестан, овим планом је дато фазно решење простора, по коме ће у првој фази бити изграђена градска улица С1, која у другој фази постаје део везне саобраћајнице. Имајући у виду будући ранг те саобраћајнице, интензитет саобраћаја, као и обавезу планирања кружне раскрснице, овим планом је било неопходно предвидети довољно простора за реализацију обе фазе саобраћајног решења.

3.Примедбе Басарабе Браце

Примедба на план детаљне регулације блока 27 у Белој Цркви. Пошто се планом детаљне регулације одузима моја парцела топ.бр. 4285 у површини од 28 ари 52 м² на потезу СЕНОПУТ ради изградње пута а да ми од стране комисије за планове није понуђена ни једна опција за евентуалну замену или исплате надокнаде. Како бих могао као власник парцеле да се одлучим предлажем комисији за планове да размотри следеће предлоге:

1. Да ми се омогући замена грађевинског земљишта за грађевинско земљиште у истој површини.
2. Да ми се понуди нека друга опција прихватљива као власника наведене парцеле.

У очекивању да ће те мој неки предлог позитивно оценити и понудити за мене задовољавајуће решење.

Став Обрађивача:

- Одговор на ове примедбе није у надлежности обрађивача.

4.Примедбе Шупић Љубине:

У својству власника парцела бр. Ж 4312/2, 4313 и 4316 у Блоку 27 у Белој Цркви, а сходно јавном позиву за давање примедби на нацрт ПДР Блока 27, у предвиђеном року подносим примедбе на дат предлог Плана детаљне регулације Блока 27.

●Сматрам да би усвајањем овог плана била знатно оштећена јер је планом предвиђена нова намена дела мог земљишта у јавни простор намењен зеленилу као и градња нових улица, у површини од око 1.800 м² што ће ми онемогућити препарцелацију и продају овог дела мог земљишта и довести у неравноправан положај у односу на остале власнике земљишта.

●Обзиром да је предлогом плана предвиђено да поменути простор буде јавна површина, предпостављам да ће Општина, у догледно време, обезбедити средства за откуп мог земљишта па предлажем да на својој седници поднесе одлуку да ће сваког власника земљишта на чијој парцели је предвиђена потпуна или делимична промена намене у јавну површину намењену саобраћајницама, паркинзима, трафоима и сл. Обештетити по цени од 5.00 Е/м² земљишта у року од 6 месеци од дана проглашења – усвајања плана.

●У случају да Општина нема средства за откуп мог земљишта, предлажем замену мог

(м2м2), за земљиштем којим општина располаже на локацији Расадник 3 (у виду грађ.парцела) предвиђених за индивидуалну изградњу, а према усвојеном ПДР-у. Разлику у површини између замене њеног земљишта би се надокнадила Општини или власнику по договореној цени од 5.00 Е/м2 земљишта.

●Детаљи договора би били предмет уговора између сваког власника понаособ и општине Бела Црква

Став Обрађивача:

- Примедба се делимично прихвата. Усвајање плана омогућава формирање парцеле бензинске станице, која се тренутно налази на деловима четири катастарске парцеле, са приступним саобраћајницама на деловима још две катастарске парцеле. С обзиром на специфичност ове намене и позицију изграђених објеката, планом је предвиђена зелена површина са заштитном улогом. Могуће је у поглавље IV.1. „Фазност реализације планских решења“ списак парцела јавне намене које је обавезно прво формирати допунити планираном парцелом ЗП.
- Одговор на остале примедбе није у надлежности обрађивача.

5.Примедбе Доловац Марице

Нацрт плана детаљне регулације блока 27. у Белој Цркви изложен је 13. марта 2014.године на јавни увид. Као власник једне од парцела у блоку 27. извршила сам увид у нацрт плана детаљне регулације блока 27 у Белој Цркви и на исти имам одређене примедбе:

1. Планом детаљне регулације предвиђена је изградња јавног паркинга непосредно уз парцеле на којима је предвиђена изградња објекта за становање и одмор. Моја примедба је да паркингу ту није место јер би се на паркингу приликом уласка и изласка возила стварала бука и испуштали гасови а то би у многome угрожавало мир и удобност онима који ће користити објекте за становање и одмор. Такође мислим да је паркинг на предложеном месту веома близу језера, што би такође изазвало повећано загађење и мир. Сматрам да би предложени паркинг мало користили корисници објеката у насељу блока 27 а много више викендаши који посећују језеро у летњем периоду током викенда па зато сматрам да се за паркинг може наћи много адекватније место даље од језера а ипак ближе плажа на језеру.

2. Следећа примедба се односи на величину парцеле. Мислим да се постојеће границе међу садашњим приватним парцелама морају максимално уважити што би омогућило брже и лакше договарање између власника парцела у блоку 27. Предлажем да се омогући толеранција да парцеле буду ширине од 17 до 20 м а самим тим и величина грађевинских парцела од 6 до 8 а. Тада би се много брже парцеле продале и ставиле у функцију градње.

3. На мојој парцели су изграђени објети који су легализовани са уведеном водом и струјом. Предвиђено је да новом парцелацијом границе иду преко објекта уздужно и попречно с тим да ће половина једног од објекта бити на јавној површини – улици што би захтевало рушење истог. Постављам питање како би се рушење надокнадило? У ранијем тексту сам поменула да су морале да се узму више у обзир садашње границе, па до овог не би дошло.

4. Предлажем да се нацрт плана не упућује скупштини на усвајање док се све примедбе не уваже и одреде рокови за почетак опремања грађевинских парцела и ко ће

исте опремати. Такође предлагем да се одреде рокови за примену плана и рокови за градњу после продаје односно куповине грађевинских парцела.

Надам се да су моје примедбе конструктивне и да ће бити прихваћене и да ће њихово прихватање омогућити брже усвајање и примену плана детаљне регулације блока бр. 27.

Став Обрађивача:

1. Примедба је неоснована. Одговор као под 1.1. и 2.2.
2. Примедба се не прихвата. Минимална површина парцела и ширина фронта су обавезе из плана вишег реда. При новој парцелацији могуће је поштовати постојеће границе између парцела, а парцелација осталог земљишта приказана у плану преставља необавезујући предлог.
3. Примедба је неоснована. Парцелација осталог земљишта приказана у плану преставља необавезујући предлог. Од постојећих објеката само мањи део једне надстрешнице уз помоћни објекат (ширине мање од 1 м), налази се у оквиру регулационог простора планиране улице. Прилагођавање саобраћајног решења градског блока легализованој надстрешници није оправдано.
4. Одговор на ову примедбу није у надлежности обрађивача.

6. Примедбе Стајковић Горана

Као власник једне од парцела у Блоку 27 након увида у план Детаљне регулације имам одређене примедбе:

1. Планом је предвиђено да величина плаца буде 8а, што искључује могућност да неки плац буде мањи од 8а, сматрам да би требало на парцели да се дозволи да један план након свих од 8а буде мањи, и да се за такав плац може добити дозвола за градњу.
2. Предлагем да се све површине које буду искориштене као јавне, путеви, зел.површине и сл. Надоместе истом квадратуром на другим локацијама или да буду исплаћени адекватном ценом по м2.

Став Обрађивача:

1. Примедба се не прихвата. Одговор као под 5.2.
2. Одговор на ову примедбу није у надлежности обрађивача.

7. Примедбе, односно допис Војислава Стевановића упућен ОВ:

У својству бившег члана ОВ СО за време чијег мандата је на захтев већег броја власника парцела у блоку 27 у Белој Цркви, донета одлука и наручена израда ПДР-а Блока 27, предмет сам прозивања и жалби дела власника који се сматрају оштећеним после састанка са одговорним лицем испред СО на коме им је званично саопштено да општина нема никаквог интереса нити намеру да их обештети за земљиште које ће усвајањем плана бити проглашено јавним.

Желим да вас подсетим и укажем (ово би у нормалној општини био посао општин.урбанист.службе и ЈП за грађ.земљиште), на следеће:

- укупна површина блока 27 је око 15,5 х или 155.000 м²
- за предвиђене саобраћајнице, јавни паркинг и будући зелени сквер (земљиште које треба одузети власницима) потребно је око 48.000 м²
- бензинска пумпа и постојећи погодн ЛОЛА, заузимају око 7.000 м²
- слободан простор блока 27 резервисан за плацеве површине од 800 м² или веће, износи 100.000 м² и омогућава формирање 100-125 плацева
- потребан износ за откуп-обештећење власника површине 48.000 м² будућег јавног земљишта, по цени од 5,00 Еу/м² износи цца 250.000Еу
- велики део власника прихвата да буде обештећен заменом земљишта за плацеве у Расаднику 3 или индустријској зони, што по изјави представника СО, општина не прихвата (!?!)
- продајом формираних 100 плацева по просеч.цени од 20.000 Еу, порез на промет као општински приход износи цца 100.000 Еу
- Наплатом такси на грађ. Земљиште на просечну површину будућих објекат П+1 од цца 200 м² која се плаћа код издавања грађ.дозволе за припадајућу зону, остварује се приход од цца 350.000 Еу
- инвест.вредност будућих 100 објеката износи цца 10.000.000 Еу
- део пореза на промет на материјал и на услуге градње иде општини
- могући број постеља у новим објектима износи цца 300-400 постеља што омогућава око 20.000 ноћења у сезони и наплату турист.такси

На основу свега напред реченог, не стоји ваша одлука да се општини не исплати учешће у реализацији блока 27.

Став Обрађивача:

1. Одговор на ове примедбе није у надлежности обрађивача. Обрађивач сматра да је реализација плана у интересу како општине Бела Црква, тако и власника парцела у блоку 27, јер се у супротном задржава статус кво.

8. Примедбе и сугестије Алексић Николе:

„Сматрам да је концепција саобраћајног решења са јавним паркингом дуж целог блока неодржива из следећих разлога:

1. Становање уопште, а посебно породично становање-типа вила и јавни паркинг су апсолутно некомпатибилне намене. Просто нема одмора у објектима који су удаљени пт метара од регулационе линије, односно паркинга, капацитета преко двестотине путничких аутомобила.
2. Сматрам да јавне паркинге треба решавати на земљишту у јавној својини. Ангажовање земљишта у приватном власништву или земљишта са правом коришћења у корист физичких лица представља проблем из следећих разлога:
 - јавни паркинг није у функцији становања у блоку, већ у функцији туриста који ће користити капацитете Градског језера, па власници парцела нису дужни да партиципирају ову намену;
 - неможе се прогласити јавни интерес за ову намену, а мало је вероватно да би општина могла обезбедити средства за те намене, што би довело у питање реализацију плана и
 - у непосредној близини постоји грађевинско земљиште у јавној својини која се може користити за те намене.

Примедба бр.2:

Предложена парцелација простора породичног становања није уопште уважавала

стварно катастарско стање, иако је то било могуће, с обзиром да је највећи број парцела ширине око 20 м, а правилима парцелације предвиђена је ширина парцеле од 15 до 20 м. Није уважено чак ни постојање легалног објекта који је „преполовљен“ предложеном границом тако да се налази на две парцеле.

Примедба бр.3:

У поднаслову „Локације за даљу изградњу“ каже се да „уколико је парцелација другачија од предлога датог Планом, обавезна је израда урбанистичких пројеката за појединачне блокове пре приступања парцелацији и препарцелацији“.

Сматрам да није неопходна израда урбанистичких пројеката за посебне стамбене блокове, с обзиром да су правилима парцелације и регулације дати детаљни урбанистички елементи за формирање грађевинске парцеле у стамбеном блоку и дефинисање позиције објекта на парцели. Уосталом, ни предложена парцелација не нуди ништа више, а за исту се не тражи израда урбанистичких пројеката. Сматрам да се непотребно компликује и поскупљује поступак.

Примедба бр.4;

У поднаслову постојећа немена простора и стање изграђености (тачка 1.3.2.) стоји да „Сви постојећи објекти који су легално изграђени, односно легализовани, поштују се као стечена обавеза, али се не виде трошкови рушења за објекат који се налази у профилу пројектоване улице Ц4, иако је објекат легално изграђен.

Примедба бр.5;

У колизији је текст из подналова „Врста и намена објекта“ (тачка 3.1) где се каже „У грађевинском подручју није дозвољена изградња пољопривредних објеката, нити пољопривредна намена“, а у поднаслову „Озелењавање грађевинске парцеле“ (тачка 3.10) каже се „У врту могу да постоје следеће функционалне зоне: повртњак, воћњак и економски део“. Уколико ипак остану и ове намене, треба посебно нагласити да се ради искључиво о органској производњи, јер је третирање воћњака у стамбеној зони забрањено.

Примедба бр.6:

Сматрам да не треба ограничавати кровне равни само на „две воде“?

Сматрам да је овај План урађен коректно, али да је тешко спроводљив, осим за случај урбане комасације.

Б/Сугестије

Сугестија бр. 1;

Предлажем да обрађивач плана укратко појасни принципе урбане комасације, с обзиром да је то законска новина, а у току јавног увида у План било је доста питања на ту тему.

Сугестија бр. 2:

У табели бр.2 на страни 5 „Подела на карактеристичне зоне“ породично становање је заступљено са око 60%, па се намеће закључак да ће корисници простора партиципирати остале функције са 40% што није тачно. Наиме процентуално учешће треба дати без површина Београдске улице, и без земљишта под Д-Пољопривреда, па ће

процентуално учешће становања бити веће, а земљиште које партипицирају корисници простора за потребе јавних површина бити знатно мањи (око 23%), што може бити апсолутно прихватљиво за кориснике простора.

Сугестија бр.3;

Предлажем да се у сваком блоку дозволи по једна парцела минималне површине 5 ари чиме би се знатно повећала спроводљивост плана.

Сугестија бр.4;

Предлажем да се зелене површине лоцирају на простору „Д-Пољопривреда“ као и дуж Београдске улице (али не само као линијско зеленило предвиђено Планом) чиме би се спречили неповољни утицаји кошава и северца, буке и прашине из улице Београдске, као и утицаји третирања воћњака северно од блока 27“.

Став Обрађивача:

Одговор:

1. Одговор као под 1.1. и 2.2. С обзиром да је јавни паркинг део саобраћајне инфраструктуре, по чл. 20. Закона о експропријацији могуће је утврдити јавни интерес за ову намену. Паркирање је данас неизбежни пратећи део становања, а формирање јавног паркинга јесте и у функцији становања у блоку. Јавни паркинг, такође, решава проблем паркирања у јеку туристичке сезоне, које би се иначе одвијало на непрописан начин, дуж банке саобраћајнице, које омета одвијање саобраћаја и представља урбани хаос и одсуство контроле. Јавни паркинг на предвиђеном месту не представља случајно планско решење, већ одговор на реалну потребу града, за који је функција туризма од виталног значаја, па је неопходно константно подизати стандард јавних простора у које се убрајају и паркинзи. Наравно, непотребно је наглашавати да накнаде од услуга јавног паркирања није занемарљив извор финансирања општинског буџета.

2. Одговор као под 5.2. Велики број парцела (преко 10) има ширину мању од прописане. Предлог парцелације осталог земљишта дат је овим планом како би послужио у евентуалном будућем спровођењу поступка урбане комасације. Такође, коначно планско решење је оптимално решење донето на основу усаглашавања свих улазних података, услова и ограничења, од којих је највеће свакако било стварно катастарско стање – како решити парцелацију према смерницама из плана вишег реда. Коначно решење није донето ад хок, као најједноставнији модел парцелације, већ као најбољи могући ако се као циљ постави максимално искоришћење потенцијала локације, а претходило му је више варијантних решења и анализа могућности лоцирања јавних површина и саобраћајница.

3. Примедба се прихвата. Израда урбанистичких пројеката за блокове је предвиђена како би се спречила могућност да након формирања парцела у појединим блоковима остану неупотребљиве површине које не задовољавају услове за грађевинску парцелу. Обрађивач сматра да је ово могуће постићи и контролом пројеката парцелације и препарцелације. Предлажемо да се поглавље III.2. „Правила парцелације“ допуни реченицом да је при изради пројеката парцелације и препарцелације обавезно графички приказати цео блок и доказати да преостала површина блока такође задовољава услове за формирање грађевинских парцела, у смислу површине, ширине фронта и облика.

4. Одговор као под 5.3.

5. Примедба се прихвата. Одредба о којој је реч је преузета из Генералног плана Беле Цркве, па обрађивач сматра да је треба задржати, али обавезно нагласити да се ради искључиво о органској производњи.

6. Примедба се делимично прихвата. Ова одредба је дата како би се постигао утисак јединствене урбанистичке целине и остварили урбанистички и архитектонски квалитетни амбијенти, који су карактеристика највећег дела Беле Цркве. Могуће је допунити текст у поглављу III.9. „Архитектонско обликовање и материјализација“ одредбом да се за објекте са разуђеним основама дозвољавају сложени кровови, сем кровова типа на 4 „воде“. Кровови на 4 „воде“ веома су ретки у Банату и Војводини и, по правилу, кваре слику града.

Коментар Обрађивача на сугестије:

1. Урбана комасација је код нас уведена Законом о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи од 4.4.2011. године („Сл. гласник РС“ бр. 24/11). Поступак се по суштини не разликује од комасације пољопривредног земљишта и подразумева прераспodelу новоформираних грађевинских парцела власницима раније постојећих катастарских парцела као и обезбеђивање грађевинског земљишта за површине и објекте јавне намене. Од доношења ових измена и допуна нису усвојени подзаконски акти, тако да поступак урбане комасације још увек није заживео. Нацртом новог Закона о уређењу простора и изградњи детаљно су разрађене одредбе о урбаној комасацији, што указује на намеру законодавца да се овај поступак у потпуности уведе у праксу, што би омогућило остваривање квалитетних решења у случајевима када постојећа парцелација значајно одступа од планом предвиђене и када није могуће рационално уредити и користити постојеће катастарске парцеле.

2. У Табели 2 дати су биланси на нивоу обухвата Плана. Сматрамо да је поделу на зоне у плану потребно исказати како јесте, али због бољег разумевања напомињемо да у односу на планирано грађевинско подручје, искључујући постојећу Београдску улицу, остало земљиште заузима око 70%, што је више од минимума предложеног Нацртом новог Закона (минимум је 67%).

3. Генералним планом Беле Цркве прописана је минимална величина парцеле за ову намену од 8 а. У складу са одговором на примедбу 8.3. – изградом урбанистичких пројеката или другим инструментима спречава се могућност да након формирања парцела у појединим блоковима остану неупотребљиве површине које не задовољавају услове за грађевинску парцелу.

4. Уз Београдску улицу планирано је интензивно озелењавање у најмање пет редова: два око саме улице, два у планираном паркингу и један ред у предбаштама нових парцела. Што се тиче пољопривредног земљишта сматрамо да јемогуће допунити план одредбом о обавезној садњи дрвореда уз северну страну планиране саобраћајнице С2, што би био други ред зеленила уз онај већ планирани у предбаштама. Могуће је такође планирати додатно зеленило између постојећег атарског пута и планиране саобраћајнице С2.

9. Примедбе Марка Царића:

Као корисник грађевинског земљишта у Блоку 27 (катастарске парцеле 4309 и 4312/1) достављам вам примедбе и Нацрт плана у поступку јавног увида.

Примедба;

Мислим да треба озбиљно преиспитати локацију јавног паркинг простора који налаже на сам стамбени блок, јер су неспојиве функције становања и јавног паркинг простора. Функција паркинг простора ремети функцију становања, и драстично смањује атрактивност као и цену локације. Мислим да на предметним парцелама градим смештајне капацитете за посебне видове становања са едукацијом. Уколико се прихвати предложено решење које се односи на паркинг, морам озбиљно преиспитати своје намере.

Питања:

Дали могу градити објекте са напред наведеном наменом на грађевинским парцелама које носе ознаку ГП 82 и ГП 81? Напомињем да се десна подужна граница катастарске парцеле поклапа са десним границама поменутих парцела. Дали се могу објединити поменуте парцеле и под којим условима?

Став Обрађивача:

1. Примедба је неоснована. Одговор као под 1.1., 2.2. и 8.1.
2. Смештајни капацитети за посебне видове становања са едукацијом су компатибилни са осталим садржајима у блоку, те се могу градити на предметним парцелама. Предложене грађевинске парцеле ГП 81 и ГП 82 нису обавезујуће.

10. Примедбе Бранислава Лекић:

1. У катастарско топографским картама Нацрта плана блока 27, бр. 1;2;3.1;3.2 и 4 није приказано право стање по катастру. Парцеле су измештене, кат.топ.бр. 4295/1 са 4295/2, не иду редом, парцеле 4293,4294,4295/1,4295/2,4296. Целину власништва треба да чине 4293, 4294 и 4295/1. Другу целину 4295/2 и 4296. Ово потврђујем приликом извода из катастра и копијом плана. По делу површине 4293, 4294, 4295/1 једног власника и 4295/2, 4296 другог власника иду јавне површине: путеви С7, С5, С2 и Ск-сквер.

У тексту деа Нацрта плана нетачна је табела Т-3

2. Површину, паркинг П 1 и П 2, треба изместити (138 и 67 паркинг места 833,37 м2), ул. Београдску сузити за тај паркинг .. Близина језера, стамбених и вила објеката за одмор то захтева. Зону А за 25м – проширити.

Дозволити излаз на ул. Београдску са грађевинских парцела зоне А.1 и А.6.

Ово је градска улица, Београдска улица и Градско купалиште.

3. Улица С3, колска улица, садржи средњи део ширине 3 м, то треба уклонити (око 9а), улицу свести на ширину за толико мању.

4. Реон СК – сквер (59,49а) треба избацити а простор спојити са блоком А.5. Разлог близина железничког парка јер и у њему постоје садржаји које будући сквер треба да има а још ближе је тржни центар а све остале садржаје сместити у ул. Београдској. Удаљеност од блока 27 није велика, 200 м односно 100 м. И мање.

5. Улицу С.7 са паркингом, (858,37 м2) укинути, с обзиром на спајање СК-сквера и блока А.5

6. Предлог 5 ари за минимум површину грађевинске зоне (лакше стварање грађевинских парцела)

Придодавањем зони А, паркинга П1 и П2 (8333,95м²), уклањањем Дк-сквера (59,49а), уклањање средишњег дела пута улице С3 (9а), долази се до више 150 ари, око 10% укупне површине блока 27.

7. Грађевинске парцеле кориговати са власницима парцела колико је могуће у њиховим оквирима без урбане комасације.

Све ово за мене као власника – поседника битно је и молим за исправку понуђеног Нацрта плана блока 27 пре усвајања.

Увидом у пројекат свих чинилаца, власника, поседника парцела и усаглашеног става са комисијом договарати имовинско правну основу са Општинским већем СО БЦ цену метра квадратног за јавну површину.

Договорено предложити СО БЦ на усвајање

Другачије не прихватам.

Прилог – Копија плана катастарских парцела 4293,4294,4295/1 и 4307.

Став Обрађивача:

1. Примедба се делимично прихвата. План детаљне регулације блока 27 урађен је на овереној подлози која је за обрађивача плана обавезујућа. Табела 3 у плану је информативног карактера и у је складу са овереном подлогом. Да би се отклонили евентуални неспоразуми при спровођењу, обрађивач предлаже да се поглавље П.1.1.1. „Површине јавне намене“ допуни реченицом: „У случају неслагања пописа катастарских парцела са тренутним стањем у катастарском оперативу, меродаван је тренутно стање у катастарском оперативу“.

2. Примедба је неоснована. Одговор као под 1.1., 2.2. и 8.1.

3. Примедба је неоснована. Одговор као под 1.2.

4. Примедба је неоснована. Одговор као под 2.1. Железнички парк се од средине блока налази на око 650м ваздушном линијом, а да би се дошло до њега треба се кретати државним путем и прећи пругу.

5. Примедба је неоснована. Одговор као за претходну.

6. Примедба се не прихвата. Одговор као под 5.2. и 6.1.

7. Примедба се не прихвата. Одговор као за претходну.

11. Примедбе Павић Милана:

„У својству власника парцеле бр: Ж 4312/2, 4313 и 4316 у Блоку 27 у Белој Цркви, а сходно јавном позиву за давање примедби на нацрт ПДР Блока 27, у предвиђеном року подносим примедбе на дат предлог Плана детаљне регулације Блока 27:

- сматрам да би усвајањем овог плана била знатно оштећена јер је планом предвиђена нова намена дела мог земљишта у јавни простор намењен зеленилу као и градња нових улица, у површини од око 1.800 м² што ће ми онемогућити препарцелацију и продају овог дела мог земљишта и довести у неравноправан положај у односу на остале власнике земљишта.

- Обзиром да је предлогом плана предвиђено да поменути простор буде јавна површина, предпостављам да ће општина, у догледно време, обезбедити средства за

откуп мог земљишта па предлажем да на својој седници поднесе одлуку да ће сваког власника земљишта на чијој парцели је предвиђена потпуна или делимична промена немене у јавну површину намењену саобраћајницама, паркинзима, трафоима и сл. Обештетити по цени од 5.00 Е/м² земљишта у року од 6 месеци од дана проглашења – усвајања плана.

- У случају да општина нема средства за откуп мог земљишта, предлажем земену мог (м²м²), за земљиштем којим општина располаже на локацији Расадник 3 (у виду грађ.парцела предвиђених за индивидуалну изградњу, а према усвојеном ПДР-у. Разлику у површини између замене њеног земљишта би се надокнадила општини или власнику по договореној цени од 5.00 Е/м² земљишта.
- Детаљи договора би били предмет Уговора између сваког власника понаособ и општине Бела Црква“.

Став Обрађивача:

1. Примедба се не прихвата. Намена блока 27 је условљена одредбама плана вишег реда, односно Генералног плана Беле Цркве. Правила грађења омогућују изградњу апартмана.
2. Одговор на остале примедбе није у надлежности обрађивача.

12. Примедбе Радосављевић Оливере: „У својству власника парцела бр. 4321,4324,4325,4328,4329,4330 к.о. Бела Црква у Блоку 27 у Белој Цркви, у складу са позивом и у предвиђеном року достављамо вам наше примедбе и услове за имплементацију усвојеног плана.

Примедбе на техничко/урбанистичко решење

- сматрамо непотребном изградњу јавног паркинга са две траке за паркирање због које је потребно свим власницима одузети око 30 м ширине по дубини плаца,
- сматрамо предимензионисаном ширину нове улице од пута за Врачев Гај до северне границе комплекса са зеленим појасом у средини,
- сматрамо да је боље да уместо предвиђеном трасом, поменути улица буде померена уз саму источну ивицу комплекса чиме би се омогућила кружна веза око целог комплекса а сви будући корисници имали исти третман по питању изласка својих плацева на јавне саобраћајнице.

Примедбе по питању услова обештећења за одузето земљиште

На основу званичног објашњења која нам је на састанку групе власника парцела у сали СО Бела Црква, дао општин.референт за урбанизам и његове изјаве да општина нема намеру да нас на било који начин (средствима или заменом земљишта) обештети за земљиште у нашем власништву које ће бити проглашено јавним, тражимо да се општинско веће изјасни по овом питању усвајања плана!

Став општинског референта за урбанизам да ћемо морати сами да организујемо, међусобним договором-уговорима надокнадимо 5h површине земљишта оштећеним власницима парцела, сами финансирамо изградњу путева, уличних инсталација, трафостаница и сл.. а затим поклонимо општини, не прихватимо, јер за протеклих 4 године колико се план радио, нико нас о томе није обавестио, тражио наше мишљење или на овај став општине упозорио“.

Став Обрађивача: Примедбе Радосављевић Оливере примила је Општинска служба писарнице 16.04.2014. ван рока, те нису на време могле бити уручене Обрађивачу Плана.

На 96. затвореној седници Комисије за планове која је одржана 09.05.2014. године Комисија доноси Закључак по свакој примедби са образложењем:

Закључак Комисије по поднетим примедбама Вукоје Пере и Гордане и Вукоје Милоша:

Примедба у вези изградње паркинга се прихвата.

Образложење: У складу са пословником о раду Комисије, већином гласова Комисија је донела закључак да се примедба прихвата и да ће функција јавног паркинга нарушити функцију становања, као и да је став власника парцела да не желе јавни паркинг, што свакако треба испоштовати. Сервисна саобраћајница биће у функцији приступа грађевинским парцелама.

Против ове одлуке су чланови Комисије Радић и Радојев, задржавајући став Комисије са 93 седнице, када је прихваћен Нацрт Плана.

•Примедба у вези предимензиониране ширине нове улице ЦЗ је неоснована.

Образложење: Ширине регулације саобраћајнице ЦЗ од 17м обухвата зелени појас и тротар и у складу је са атрактивном локацијом, планираном за резиденцијално становање, типа вила.

•Примедба у вези померање трасе улице се не прихвата.

Образложење: Улица у елитном стамбено-туристичком делу града, којој би са једне стране биле хале радне зоне, која је у непосредном окружењу, а са друге виле, је урбанистички неприхватљиво.

• Примедбе по питању услова обештећења за одузето земљиште не могу се решити планом. Постоје два основна модела: експропријација и урбана комасација. Начин на који ће бити формиране површине јавне намене, као и регулисање накнаде за уређивање грађевинског земљишта, зависе од политике општине Бела Црква и договора општинског руководства са власницима парцела. Напомињемо да се средства од накнаде за уређивање грађевинског земљишта користе и за прибављање грађевинског земљишта, као и за његово уређивање и изградњу и одржавање инфраструктуре. Пре формирања нове мреже саобраћајница у блоку 27 није могућа изградња, јер парцеле није дозвољено директно прикључити на државни пут. С обзиром да је реализација планских решења корисна и за општину Бела Црква, јер се активира атрактивна локација, и за власнике земљишта, јер им се омогућује изградња, обрађивач сматра да је до модалитета реализације неопходно доћи договором, што излази из његових ингеренција.

Закључак Комисије по поднетим примедбама Чолак Драгана и Стојановић Драгана

• Примедба у вези непотребне зелене површине у средини блока је неоснована.

Образложење: постојање мреже зелених простора значајно је са аспекта квалитета становања и животне средине. Блок 27 је физички издвојена целина од остатка Беле Цркве, окружен пољопривредним земљиштем, државним путем, језером, радном зоном и пругом, те је неопходно да садржи своје микро- јавне и зелене просторе, као тампон

зона између становања и бензиске пумпе. Ово је посебно значајно за децу, старије људе и људе са отежаним кретањем, за које су друге јавне зелене површине у граду сувише далеко или је пут до њих небезбедан.

Примедба у вези предвиђеног паркинга испред целог блока се прихвата.

Образложење: У складу са пословником о раду Комисије, већином гласова Комисија је донела закључак да се примедба прихвата и да ће функција јавног паркинга нарушити функцију становања, као и да је став власника парцела да не желе јавни паркинг, што свакако треба испоштовати. Сервисна саобраћајница биће у функцији приступа грађевинским парцелама.

Против ове одлуке су чланови Комисије Радић и Радојев, задржавајући став Комисије са 93 седнице, када је прихваћен Нацрт Плана.

• **Примедба у вези велике ширине пута на месту садашњег атарског пута, по ободу Блока 27 се не прихвата.**

Образложење: Планирана улица биће у рангу транзитне саобраћајнице између државних путева 2. реда, чија је ширина дефинисана правилима грађења у Генералном плану Беле Цркве.

Закључак Комисије по поднетој примедби Басарабе Браце

Примедба у вези замене грађевинског земљишта је неоснована.

Образложење: Одговор на ове примедбе није у надлежности Комисије за планове.

Закључак Комисије по поднетим примедбама Шупић Љубине:

• **Примедба у вези намене грађевинског земљишта чиме је, како сматра, власница земљишта оштећена није основана.**

Образложење: Промена намене постојећег земљишта је услов како би се формирале грађевинске парцеле, саобраћајнице и јавно зеленило и омогућило спровођење плана. Без планског основа не постоји могућност препарцелације и продаје земљишта.

Примедбе које се односе на цену од 5€/m² за обештећење власника земљишта, као и начин спровођења плана није у надлежности Комисије за планове.

Закључак Комисије по поднетим примедбама Стајковић Горана

• **Примедба која се односи на величину грађевинских парцела од 8 ари се не прихвата.**

Образложење: Генералним Планом Беле Цркве дефинисане су величине грађевинских парцела. Комисија за планове није овлашћена да врши измене.

Примедба која се односи на накнаду по основу јавног земљишта није у надлежности Комисије за планове.

Закључак Комисије по поднетим примедбама Марице Доловац:

• **Примедба у вези изградње паркинга се прихвата.**

Образложење: У складу са пословником о раду Комисије, већином гласова Комисија је донела закључак да се примедба прихвата и да ће функција јавног паркинга нарушити функцију становања, као и да је став власника парцела да не желе јавни паркинг, што свакако треба испоштовати. Сервисна саобраћајница биће у функцији приступа грађевинским парцелама.

Против ове одлуке су чланови Комисије Радић и Радојев, задржавајући став Комисије са 93 седнице, када је прихваћен Нацрт Плана

Примедба која се односи на величину грађевинских парцела од 8 ари се не прихвата.

Образложење: Генералним Планом Беле Цркве дефинисане су величене грађевинских парцела. Комисија за планове није овлашћена да врши измене.

- **Примедба која се односи на накнаду по основу јавног земљишта није у надлежности Комисије за планове.**
- **Примедба која се односи на легализовани главни објект преко које је планирана граница парцеле, се делимично прихвата.**

Образложење: Планиране грађевинске парцеле не подразумевају обавезујућу парцелацију и рушење главног стамбеног објекта. Изграђени помоћни објект се мора дислоцирати уколико се налази на траси планиране саобраћајнице.

- **Сугестија о поступку упућивања Нацрт плана Скупштине на усвајање се прихвата, у смислу да се све прихваћене примедбе морају унети у Нацрт плана и након стручне контроле од стране Комисије, Нацрт плана се упућује СО на усвајање.**

Опрамење грађевинског земљишта и спровођење Плана је у надлежности Дирекције за изградњу Општине. Годишњи План и Програм пословања Дирекције усваја Скупштина Општине. Предлози се могу упутити преко одборника СО.

Закључак Комисије на допис Војислава Стевановића: Допис који је упућен ОВ није предмет разматрања, собзиром да није ни упућен Комисији за планове.

Реализација плана је у интересу како општине Бела Црква, тако и власника парцела у блоку 27, јер се у супротном задржава постојеће стање.

Закључак Комисије по поднетим примедбама и сугестијама Алексић Николе:

- **Примедба која се односи на концепцију саобраћајног решења са јавним паркингом дуж целог блока се прихвата.**

Образложење: У складу са пословником о раду Комисије, већином гласова Комисија је донела закључак да се примедба прихвата и да ће функција јавног паркинга нарушити функцију становања, као и да је став власника парцела да не желе јавни паркинг, што свакако треба испоштовати. Сервисна саобраћајница биће у функцији приступа грађевинским парцелама.

Против ове одлуке су чланови Комисије Радић и Радојев, задржавајући став Комисије са 93 седнице, када је прихваћен Нацрт Плана

- **Примедба која се односи на нове границе и постојеће границе парцела се делимично прихвата.**

Образложење: Планиране грађевинске парцеле не подразумевају обавезујућу парцелацију и рушење главног стамбеног објекта. Изграђени помоћни објект се мора дислоцирати уколико се налази на траси планиране саобраћајнице.

- **Примедба која се односи на обавезу израде урбанистичког пројекта за појединачне блокове се прихвата.**

Образложење : Израда урбанистичких пројеката за блокове је предвиђена како би се спречила могућност да након формирања парцела у појединим блоковима остану неупотребљиве површине које не задовољавају услове за грађевинску парцелу. Обрађивач сматра да је ово могуће постићи и контролом пројеката парцелације и препарцелације. Предлажемо да се поглавље III.2. „Правила парцелације“ допуни реченицом да је при изради пројеката парцелације и препарцелације обавезно графички приказати цео блок и доказати да преостала површина блока такође задовољава услове за формирање грађевинских парцела, у смислу површине, ширине фронта и облика.

- **Примедба која се односи на постојећу намену простора и стање изграђености се не прихвата.**

Образложење : Од постојећих објеката само мањи део једне надстрешнице уз помоћни објекат (ширине мање од 1 м), налази се у оквиру регулационог простора планиране улице. Прилагођавање саобраћајног решења градског блока легализованој надстрешници није оправдано.

- **Примедба која се односи на коализију у тексту који се односи на врсте и намене објеката и текст о озелењавању грађевинских парцела се прихвата.**

Образложење: У текстуалном делу плана извршиће се допуна да се повртњак и воћњак односи искључиво на органску производњу.

- **Примедба која се односи на кровне површине се делимично прихвата.**

Образложење: Комисија сматра да се требају поштовати смернице из Генералног плана које се односе на архитектонско и просторно обликовање објеката, у смислу градитељског наслеђа и традиционалне градње, са свим елементима која су карактеристичне на овом подручју.

- **Сугестија која се односи на урбану комасацију, подела простора на карактеристичне зоне, минималне парцеле у блоку и лоцирање зелених површина Комисија и Обрађивач Плана ће размотрити код израде измена у Нацрту плана.**

Закључак Комисије по поднетој примедби Царић Марка:

Примедба у вези предвиђеног паркинга испред целог блока се прихвата.

Образложење: У складу са пословником о раду Комисије, већином гласова Комисија је донела закључак да се примедба прихвата и да ће функција јавног паркинга нарушити функцију становања, као и да је став власника парцела да не желе јавни паркинг, што свакако треба испоштовати. Сервисна саобраћајница биће у функцији приступа грађевинским парцелама.

Против ове одлуке су чланови Комисије Радић и Радојев, задржавајући став Комисије са 93 седнице, када је прихваћен Нацрт Плана.

У вези питања која се односе на градњу смештајних капацитети за посебне видове становања са едукацијом, потврђује се мишљење Обрађивача, да су компатибилни са осталим садржајима у блоку, те се могу градити на предметним парцелама. Предложене грађевинске парцеле ГП 81 и ГП 82 нису обавезујуће.

Закључак Комисије по поднетим примедбама Бранислава Лекић:

- **Примедба која се односи на грешке у катастарском плану и геодетским подлогама за израду Нацрт плана се прихвата.**

Образложење: Комисија сматра да се грешке у катастарском плану морају исправити у сарадњи са Службом за катастар непокретности Бела Црква, Обрађивача катастарских подлога - Геоинжењеринг и Обрађивача Плана.

- **Примедба која се односи на јавни паркинг се прихвата.**

Образложење: У складу са пословником о раду Комисије, већином гласова Комисија је донела закључак да се примедба прихвата и да ће функција јавног паркинга нарушити функцију становања, као и да је став власника парцела да не желе јавни паркинг, што свакако треба испоштовати. Сервисна саобраћајница биће у функцији приступа грађевинским парцелама.

Против ове одлуке су чланови Комисије Радић и Радојев, задржавајући став Комисије са 93 седнице, када је прихваћен Нацрт Плана.

- **Примедбе које се односе на проширење зоне А, на концепт саобраћајног решења и зелених површина нису основане.**

Образложење: Комисија сматра да је усвојено решење (од четири варијантна решења) најбоље могуће решење. Урбана комасација је поступак у надлежности посебне комисије.

Закључак Комисије по поднетим примедбама Павић Милана:

- **Примедба која се односе на изградњу апартманског насеља се не прихвата.**

Образложење: Намена блока 27 је условљена одредбама плана вишег реда, односно Генералног плана Беле Цркве. Правила грађења омогућују изградњу апартмана.

- **Примедбе које се односе на спровођење Плана нису у надлежности Комисије за планове.**

Закључак Комисије по поднетим примедбама Радосављевић Оливере:

- **Примедба у вези изградње паркинга се прихвата.**

Образложење: У складу са пословником о раду Комисије, већином гласова Комисија је донела закључак да се примедба прихвата и да ће функција јавног паркинга нарушити функцију становања, као и да је став власника парцела да не желе јавни паркинг, што свакако треба испоштовати. Сервисна саобраћајница биће у функцији приступа грађевинским парцелама.

Против ове одлуке су чланови Комисије Радић и Радојев, задржавајући став Комисије са 93 седнице, када је прихваћен Нацрт Плана.

- **Примедба у вези померање трасе улице се не прихвата.**

Образложење: Улица у елитном стамбено-туристичком делу града, којој би са једне стране биле хале радне зоне, која је у непосредном окружењу

- **Примедбе по питању услова обештећења за одузето земљиште није у надлежности Комисије и не могу се решити планом.** Постоје два основна модела: експропријација и урбана комасација. Начин на који ће бити формиране површине јавне намене, као и регулисање накнаде за уређивање грађевинског земљишта, зависе од политике општине Бела Црква и договора општинског руководства са власницима парцела. Напомињемо да се средства од накнаде за уређивање грађевинског земљишта користе и за прибављање грађевинског земљишта, као и за његово уређивање и изградњу и одржавање инфраструктуре. Пре формирања нове мреже саобраћајница у блоку 27 није могућа изградња, јер парцеле није дозвољено директно прикључити на државни пут. С обзиром да је реализација планских решења корисна и за општину Бела Црква, јер се активира атрактивна локација, и за власнике земљишта, јер им се омогућује изградња, обрађивач сматра да је до модалитета реализације неопходно доћи договором, што излази из његових ингеренција.

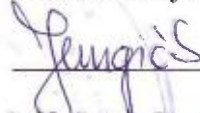
Наведене усвојене примедбе Обрађивач плана је у обавези да отклони у року од 30 дана , у складу чл.59. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл.гласник РС“ бр.31/2010, 69/2010 и 16/2011).

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ

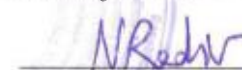
Стојанов Душан



1. Снежана Јунгић- председник



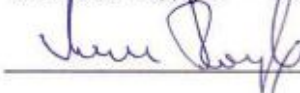
2. Небојша Радић – члан



3. Славица Милетић Бркић - члан



4. Милан Радојев – члан



5. Мирјана Алексић – члан



МИШЉЕЊА НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА И ИНСТИТУЦИЈА



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 17, 26000 ПАНЧЕВО, ТЕЛ.: 013/ 351-472, 348-487, ТЕЛ/ФАКС: 013/351-851

Број: 1125/2

Дана: 23.10.2014.

П а н ч е в о

ЈВ/МЖ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 27. става 1. тачке 1. члана 36 става 1. тачке 4. члана 99. и члана 107. става 4. Закона о културним добрима („Службени гласник РС бр. 71/94”), на захтев бр. 1125 од 13.10.2014. године подносиоца захтева странке Република Србија АП Војводина Општинска управа Бела Црква Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, Милетићева бр. 2, Бела Црква, доставља

МИШЉЕЊЕ

О

НАЦРТУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 27 У БЕЛОЈ ЦРКВИ

I Са становишта заштите непокретних културних добара, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима, Завод за заштиту споменика културе у Панчеву констатује да:

- Нацрт плана детаљне регулације блока 27 у Белој Цркви, који је израдио Институт за архитектуру и урбанизам Србије, Булевар краља Александра 73/II, Београд, , одговорни урбаниста мр Бождар Ј. Манић, дипл. инж. арх. (број лиценце 200 1101 08), **може добити позитивно мишљење**

II У складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима, ово мишљење се **обавезно прилаже приликом разматрања и доношења Плана детаљне регулације блока 27 у Белој Цркви.**

Вршилац дужности директора

Миодраг Младеновић





ИАУС
ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ

11000-БЕОГРАД
ул. Булевар краља Александра бр. 73/II

На основу вашег захтева, број 355 од 07.04.2014. године, наш број 953-6395 од 07.04.2014. године, и допуне захтева, број 1409 од 11.12.2014. године, наш број 953-6395/14-2 од 12.12.2014. године, за издавање мишљења на План детаљне регулације блока број 27 у Белој Цркви, овим путем вас обавешавамо следеће:

ЈП „Путеви Србије“ су на основу вашег захтева издали услове за израду Плана детаљне регулације блока број 27 у Белој Цркви, под бројем 953-2612/13-1 од 08.03.2013. године.

ЈП „Путеви Србије“ су **САГЛАСНИ** са предложеним решењем у **Нацрту Плана детаљне регулације блока број 27 у Белој Цркви, с тим да је исти потребно исправити и допунити у складу са следећим:**

- У односу на ваш први захтев за издавање мишљења на предметни план, под бројем 355 од 07.04.2014. године, променило се решење у оквиру граница плана, односно одустало се од планирања два нова паркинга која су имала саобраћајни прикључак на трасу државног пута IIА реда број 134 (Београдска улица) код км 39+504 и км 39+729, и уместо њих планирани су саобраћајни прикључци за сервисне саобраћајнице. У складу са истим обавештавамо вас да смо сагласни са планираним саобраћајним прикључком сервисне саобраћајнице на трасу државног пута код км 39+504, док ЈП „Путеви Србије“ нису сагласни са планираним саобраћајним прикључком сервисне саобраћајнице код км 39+729, због близине планираног саобраћајног прикључка ул. СЗ код км 39+791. Планирану сервисну саобраћајницу потребно је повезати на трасу државног пута искључиво преко ул. СЗ.
- У текстуалном делу плана навести да је за све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас предметног пута, потребно затражити услове и сагласност од стране ЈП „Путеви Србије“ за израду планске, пројектне документације за изградњу и постављање истих, у складу са чланом 14. Закона о јавним путевима („Сл.гл.РС“, 101/2005, 104/2013) и чланом 133. став 14. Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11).

По имплементирању напред наведених примедба у план, исти је могуће упутити у даљу процедуру, без обраћања ЈП „Путеви Србије“ за поновљену сагласност на план.

Особа за контакт: Данијела Гојић, дипл.пр.пл. 011 /30-40-749



ЈП „ПУТЕВИ СРБИЈЕ“
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА
СТРАТЕГИЈУ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ И РАЗВОЈ

Биљана Вуксановић, дипл.грађ.инж.

Достављено:

1. Наслову
2. ЈП „Путеви Србије“ Београд, Архива
3. ЈП „Путеви Србије“ Београд, Одељење за пројектну и планску документацију



ИАУС
ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ

11000-БЕОГРАД
ул. Булевар краља Александра бр. 73/II

На основу вашег захтева, број 355 од 07.04.2014. године, наш број 953-6395 од 07.04.2014. године, за издавање мишљења на План детаљне регулације блока број 27 у Белој Цркви, овим путем вас обавештавамо следеће:

На основу вашег захтева, ЈП „Путеви Србије“ су издали услове под бројем 953-2612/13-1 од 08.03.2013. године, за израду предметног Плана детаљне регулације.

Увидом у достављену документацију, коју сте нам упутили ради издавања мишљења на План детаљне регулације блока број 27 у Белој Цркви, обавештавамо вас да је исту потребно допунити и ускладити у складу са следећим:

- У текстуалном делу плана, у тачки II.2.1. Саобраћајне површине и објекти, у првом пасусу, потребно је променити број државног пута, у складу са новом Уредбом о категоризацији државних путева, државни пут другог реда бр. 113 (раније Р-115) у државни пут IIА реда број 134, као што је и наведено у даљем тексту плана.
- У текстуалном делу плана написати планирано удаљење инсталација у односу на пут, у складу са издатим условима ЈП „Путеви Србије“.
- Увидом у достављен графички прилог Плана детаљне регулације уочено је да се поједине инсталације постављају много ближе траси државног пута, у односу на издате услове ЈП „Путеви Србије“. ЈП „Путеви Србије“ нису сагласни са планираним постављањем инсталација у коловозу државног пута. Уколико је ситуација на терену таква да се услови не могу испунити, потребно је сагледати могућност постављања инсталација уз крајњу ивицу тротоара. Потребно је упутити затев надлежном Предузећу за путеве АД Војводинапут Панчево, из Панчева, ул. Жарка Зрењанина бр. 12, за издавање мишљења о планираној траси инсталација у односу на пут.

Потребно је да ваш захтев комплетирасте напред наведеним и исти уз позив на број овог дописа (953-6395) доставите на поновно разматрање.

Уколико у року од 30. дана од пријема овог акта не доставите наведене, тражене допуне сматраћемо да сте одустали од предметног захтева.

Особа за контакт: Данијела Гојић, дипл. пр. пл. 011/30-40-749

ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ		
Примљено	Број	Прав:
12. 5. 14.	355/2	



Достављено:

1. Наслову
2. ЈП „Путеви Србије“ Београд, Архива
3. ЈП „Путеви Србије“ Београд, Одељење за пројектну и планску документацију

ОСТАЛА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Republika Srbija
Autonomna Pokrajina Vojvodina
OPŠTINA BELA CRKVA
KOMISIJA ZA PLANOVE
Odeljenje za urbanizam, privredu
i inspekcijske poslove
Broj: 350-20 /2011-05
Dana: 30.06.2011. godine
Bela Crkva, Miletićeva br.2
Tel. 013/ 851-224, lok.113
E-mail:komisijazaplanove@gmail.com

INSTITUT ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM SRBIJE

Predmet: Zaključak Komisije za planove sa 76. sednice

U Koncept Plana bloka 27 poštovati obaveze postojećih objekata koji su legalno izgrađeni, odnosno legalizovani u skladu sa Zakonom. Postojeća parcelacija katastarskih parcela ne omogućava racionalno formiranje građevinskih parcela, što je jedino moguće realizovati urbanom komasacijom.

Predsednik Komisije za planove
Snežana Jungić dipl.ing.građ

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА БЕЛА ЦРКВА
Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: 350- 22/2012-05
Дана: 23.11.2012.године
Бела Црква, Милетићева број 2
Телефон:013/851-244, лок113
E-mail:mirjanabc1@gmail.com

Институт за архитектуру и урбанизам Србије
11 000 Београд, Булевар Краља Александра 73/II

Предмет: Достава закључка Комисије за планове

Комисија констатује да је у ГП Беле Цркве саобраћаница која повезује државни пут 1. реда (М-7-7.1.) и државни пут 2.реда (Р-115) означена као транзитна саобраћајница, а не обилазница.

У прилогу дописа достављамо Извод из графичког прилога Генералног плана Беле Цркве и Просторног плана пштине Бела Црква



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА БЕЛА ЦРКВА
Одељење за урбанизам, привреду и
инспекцијске послове
Број: 350- 8/2013-05
Дана: 08.08.2013. године
Бела Црква, Милетићева бр. 2
Тел.013/851-224, факс 113; моб.069/35-55-020
Е-mail: mirjanabc1@gmail.com

Институт за архитектуру и урбанизам Србије
11 000 Београд, Булевар Краља Александра бр.73/II
за Манић Божидара

Предмет: Достава Извода из записника Комисије за планове

У прилогу дописа достављамо записник и Извод из записника Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрт Плана детаљне регулације Блока 27 у Белој Цркви.

Након извршених корекција Обрађивач ће доставити Комисији коначно решење Нацрта који ће бити упућен на јавни увид.



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА БЕЛА ЦРКВА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ

Број: 350- 8/2013-05

Дана: 02.08.2013. године

Бела Црква, Милетићева број 2

Телефон: 013/851-224, лок 113

E-mail:snezanajungic@mail.com

ЗАПИСНИК
КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ

Састављен дана **02.08.2013.** године на **91. Седници Комисије за планове СО Бела Црква**, одржан у просторијама Општинске управе, са почетком у 12 часова.

Седници присуствују следећи чланови Комисије:

- Јунгић Снежана, дипл.инг.грађ.- председница Комисије
- Небојша Радић, дипл.инг.арх.
- Славица Милетић Бркић дипл.инг.арх.
- Милан Радојев инж.грађ.
- Мирјана Алексић, дипл.инг.арх.

Планове образлажу представници обрађивача Плана детаљне регулације за изградњу далековода ДВ 110кВ Бела Црква-Велико Градиште деоница на територији општине Бела Црква из Завода за урбанизам Војводине Зорица Санадер и представник обрађивача Плана детаљне регулације Блока 27 у Белој Цркви из ИАУС-а Манић Божидар.

ДНЕВНИ РЕД

1. Усвајање записника са 90.седнице Комисије;
2. Стручна контрола завршеног Нацрт Плана детаљне регулације за изградњу далековода ДВ 110кВ Бела Црква-Велико Градиште деоница на територији општине Бела Црква.
3. Стручна контрола израде Нацрт плана детаљне регулације Блока 27 у Белој Цркви.
4. Мишљење ЈВП Воде Војводине у вези услова за пловидбу на каналу ДТД Банатска Паланка-Нови Бечеј .
5. Мишљење Комисије у вези изградње мотодрома на локацији „Калуђерово“, у складу чл.46. Закона о планирању и изградњи.
6. Текућа питања

Тачка 1. Усваја се записник са 90.седнице Комисије за планове.

Тачка 2.

Зорица Санадер : У својству одговорног урбанисте за План детаљне регулације за изградњу далековода ДВ 110кВ Бела Црква-Велико Градиште деоница на територији општине Бела Црква даје усмено образложење плана и циљеви израде.

Закључак: Комисија прихвата Нацрт Плана детаљне регулације за изградњу далековода ДВ 110кВ Бела Црква-Велико Градиште деоница на територији општине Бела Црква са захтевом обрађивачу да допуни графичке прилоге прегледном картом Општине и детерминацијом просторних репера (пут, железничка пруга... уз трасу далековода), како би тако допуњени били упућени на јавни увид.

Тачка 3.

Божидар Манић: Указује на разлику између Концепта и Нацрт Плана детаљне регулације Блока 27 у Белој Цркви. Нацртом плана, планиран је јавни простор, централно постављен, како би омогућио квалитетније становање, које има карактер резиденцијалног становања. У текстуалном делу Плана биће наведене забрањене функције. Такође ће бити дефинисана мин.опремљеност инфраструктуром за издавање локацијске дозволе.Обавезна израда урбанистичког пројекта биће за јавне просторе. Предложена су два решења за раскрсницу на путу Б.Црква-Ковин са обилазницом. Кружна раскрсница није обавезујућа, уколико се измени траса обилазнице новим решењем у Просторном плану.

С.Јунгић: Прихвата се предлог Милана Радојева, да се у Плану регулације и нивелације и саобраћајног решења са предлогом парцелације, укине саобраћајница Ц3 и продуже саобраћајнице Ц5, Ц6, Ц7 до укрштања са саобраћајницом Ц1.

М.Алексић: Ради лакшег спровођења Плана заштитно зеленило са пешачком стазом приближити бензинској пумпи, на делу катастарских парцела бр.4312/1 и 4313.

Н.Радић: Код издавања услова за прикључак на комуналну инфраструктуру не сме се дозволити привремено решење одвођења фекалних вода у септичке јаме, већ искључиво у канализациону мрежу.

Закључак: Обавезује се обрађивач да изврши наведене измене у графичком и текстуалном делу:

- **Измена траса саобраћајница;**
- **Измена јавне зелене површине;**
- **Допуна текстуалног дела у вези мин.комуналне опремљености парцеле код издавање локацијске дозволе;**
- **Забрањене функције;**
- **Обавеза израде урбанистичког пројекта и пројекта парцелације за цео блок;**

Тачка 4. У вези Мишљење ЈВП Воде Војводине које се односи на стање деонице на каналу ДТД Банатска Паланка-Нови Бечеј, Комисија сматра да је потребно доставити Мишљење обрађивачу Просторног плана подручја посебне намене међународног водног пута Е-80-Дунав (паневропски коридор VII).

Тачка 5. У вези изградње мотодрома на територији општине Бела Црква, упутити писмени захтев обрађивачу Просторног плана Општине Бела Црква о могућностима и ограничењима код избора локације.

Седница је завршена у 16,00 часова.

Председница Комисије
Јунгић Снежана дипл.инг.грађ.



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА БЕЛА ЦРКВА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ

Број: 350- 8/2013-05

Дана: 02.08.2013. године

Бела Црква, Милетићева број 2

Телефон: 013/851-224, лок 113

E-mail:snezanajungic@mail.com

**ИЗВОД ИЗ ЗАПИСНИКА
КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ**

Састављен дана **02.08.2013. године на 91. Седници Комисије за планове СО Бела Црква**, одржан у просторијама Општинске управе, са почетком у 12 часова.

Обавезује се обрађивач да изврши наведене измене у графичком и текстуалном делу:

- **Измена траса саобраћаница;**
- **Измена јавне зелене површине;**
- **Допуна текстуалног дела у вези мин.комуналне опремљености парцеле код издавање локацијске дозволе;**
- **Забрањене функције;**
- **Обавеза израде урбанистичког пројекта и пројекта парцелације за цео блок;**

Председница Комисије
Јунгић Снежана дипл.инг.грађ.


Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА БЕЛА ЦРКВА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: 350-3/2015-05
Дана: 12.05.2015. године
Бела Црква ул. Милетићева бр. 2
Телефон: 013/851-224, локал 113
E-mail: aleksic88@hotmail.com

ЗАПИСНИК КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ

Састављен дана **12.05.2015. године** на **99. Седници** Комисије за планове СО Бела Црква, одржане у просторијама Општинске управе, са почетком у 13 часова.

Седници присуствују следећи чланови Комисије:

- Алексић Никола дипл. инг. арх.
- Добросављевић Драган дипл. инг. арх.
- Радић Небојша дипл. инг. арх.
- Јунгић Снежана дипл. Инг. грађ.
- Брадваровић Татјана дипл. инг. арх.
- Алексић Мирјана дипл. инг. арх. - испред Одељења за урбанизам, привреду и инспекцијске послове Општинске Управе Бела Црква, координатор за израду планске и урбанистичке документације

Комисија за планове СО Бела Црква се састаје по први пут у овом сазиву и за конститутивну седницу предложен је следећи дневни ред:

ДНЕВНИ РЕД

1. Избор председника и заменика председника Комисије за планове.
2. Усвајање ПОСЛОВНИКА о раду Комисије за планове
3. Разматрање Нацрта правилника о условима и раду Комисије за планове
4. Потребна средства за рад за несметано функционисање Комисије за планове.
5. Стручна контрола Нацрт Плана детаљне регулације Блока-27 у Белој Цркви, након обављеног јавног увида и извршених исправки по усвојеним примедба.
6. Извештај о планској документацији која је у поступку израде.
7. Текућа питања.

Тачка 1.

По Решењу СО Бела Црква, бр. 020-1/2015-01 од 23.04.2015. разрешени су чланови предходне Комисије за планове.

На основу Решењу СО Бела Црква, бр. 020-2/2015-01 од 23.04.2015. именовани су чланови у новом саставу.

На предлог чланова Комисије приступило се гласању за избор председника, заменика и секретара Комисије за планове.

Предложени су следећи чланови Комисије:

- За председника Комисије Алексић Никола дипл.инг.арх.
- За заменика председника Комисије Брადваровић Татјана дипл.инг.арх.

Закључак: Одлуком Комисије за планове у новом сазиву једногласно су изабрани на нове функције горе предложени чланови Комисије.

Тачка 2.

Алексић Никола, као председник Комисије захвалио се члановима комисије на избору, констатовао да су сви чланови Комисије присутни и званично отворио 99 седницу Комисије за планове Општине Бела Црква.

Предложио је дневни ред који је једногласно усвојен.

Тачка 3.

Новоизабрани председник Комисије је презентовао **нацрт Пословника о раду Комисије за планове**, којим се ближе уређује начин сазивања седнице, рад на седници, начин вођења записника, начин гласања и одлучивања, начин сачињавања и потписивања записника, извештај о стручној контроли односно о обављеном јавном увиду.

Закључак: Предлаже се да након објаве Пословника о раду Комисије за планове у службеном листу РС исти буде основ за израду Пословника Комисије за планове Општине Бела Црква.

Тачка 4.

Комисија за планове јединице локалне самоуправе обавља стручне послове у поступку припреме и праћења израде планских докумената из надлежности локалне самоуправе и обавља послове јавног увида у плански документ.

Да би одговорно и несметано обављала поверени јој рад на седници вођењем записника и сачињавањем извештаја или обављањем јавног увида, потребно је Комисији за планове обезбедити лаптоп и диктафон.

Комисија предлаже да накнада по одржаној седници износи 5.000 динара, колико је износила и у предходном сазиву, а износ накнаде биће утврђен Пословником о раду Комисије.

Тачка 5.

Закључак: Комисија потврђује да је Обрађивач поступио по примедбама из Извештаја о обављеном јавном увиду у **Нацрт Плана детаљне регулације Блока-27 у Белој Цркви, број: 350-10/2014-05 од 23.06.2014.**

План се може упутити ОВ и СО на усвајање.

Тачка 6.

Мирјана Алексић као координатор за израду планске и урбанистичке документације испред Одељења за урбанизам, привреду и инспекцијске послове Општине Бела Црква и као члан комисије у предходном сазиву, поднела је кратак извештај и информације о расположивој планској документацији:

а) Информација о **ПРОСТОРНОМ ПЛАНУ** Општине Бела Црква чија израда је поверена ДОО "Југословенски институт за становање" из Београда, Комисија је упозната са концептом ПП.

б) Информација о ПЛАНУ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ чија израда је поверена ЈП “Заводу за урбанизам Војводине“ Нови Сад, као и са Предлогом је Одлуке о изради измена и допуна одлуке о изради ПГР за Белу Цркву.

в) Информација и разматрање Одлуке о изради Плана детаљне регулације биогаз постројења за производњу електричне и топлотне енергије на територији општине Бела Црква.

Небојша Радић: Да се уз ову одлуку донесе Одлука о изради студије стратешке процене утицаја на животну средину биогаз постројења, како би се испоштовали услови и принципи планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја а коју дефинише и Закон о планирању и изградњи

г) Информација о Плану детаљне регулације за изградњу „Ветроелектране Крушчица“. У току је прибављања услова од Завода за заштиту природне средине за израду Стратешке процене утицаја плана на животну средину – трансекти кретања заштићених врста птица. Пројекат је поверен на израду Атељеу „Пројектура“.

д) У вези израде План детаљне регулације за изградњу мотодрома „Србија Ринг“ Бела Црква, скренута је пажња да постоје ограничења у вези близине државне границе, тако да је поред општинских обухватио и приватне парцеле које треба откупити. Наставља се са изградом Плана са новим обухватом.

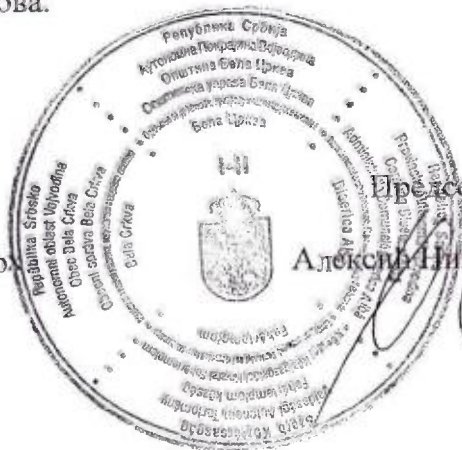
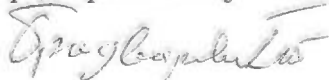
ђ) Информација о изради Урбанистичког пројекта школске фискултурне сале, чији је обрађивач ЈП Завод за урбанизам Војводине Нови Сад. Главни извођачки пројекта школске сале ради пројектантски атеље “QUIDDITA” из Београда.

Ова сала ће се градити у школском дворишта ОШ “Жарко Зрењанин” у Белој Цркви, и биће намењена извођењу наставе физичког васпитања основне као и оближњих средњих школа.

Седница је завршена у 16,00 часова.

Записник саставио

Брадваровић Татјана дипл инг арх



Председник комисије

Александар Никола дипл.инг.арх.

