



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА ЈАГОДАРА У НАСЕЉУ БЕЛА ЦРКВА

- елаборат за рани јавни увид -

Број:
Дана: април 2022.

Обрађивач :



Јавно предузеће „Урбанизам“Панчево

Одговорни урбаниста:


Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.
број лиценце: 202 1233 10

Директор:

Славе Бојациевски, дипл. инж. арх



Панчево, април 2022.год.

Назив планског документа	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА ЈАГОДАРА У НАСЕЉУ БЕЛА ЦРКВА
Наручилац	ОПШТИНА БЕЛА ЦРКВА
Председница општине	Виолета Симић
Носилац израде плана	Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове
Обрађивач Плана	 ЈП “Урбанизам“ Панчево
Број предмета	05-127/2021
Одговорни урбаниста	Татјана Вуксан, <i>дипл.инж.саоб.</i> број лиценце: 202 1233 10
Стручни тим	
архитектура и урбанизам	Оливера Драгаш, <i>дипл.инж.арх</i> Ива Стојанов, <i>дипл.пр.планер</i>
геодезија	Марко Марић, <i>дипл.инж.геод.</i>
водовод и канализација	Петар Петровић, <i>дипл.инж.грађ.</i>
саобраћај	Татјана Вуксан, <i>дипл.инж.саоб.</i>
термоенергетика	Срђан Воденичар, <i>дипл.инж.маш.</i>
електроенергетика и телекомуникације зеленило	Оливера Радуловић, <i>дипл.инж.ел.</i> Весна Суботић, <i>дипл.инж.пејс.арх.</i>
услови и сагласности	Вера Марковић, <i>дипл.пр.планер</i>
животна средина	Иван Зафировић, <i>дипл.социолог</i> (специјалиста еко менаџмента)
служба за правне послове	Милан Балчин, <i>дипл.правник</i>
Техничка подршка	Лепосава Ракита, <i>техн.арх.</i> Гордана Коцић, <i>техн.арх.</i> Гордана Пешић, <i>техн.геод.</i>

Руководилац Службе за урбанистичко планирање, пројектовање, енергетску ефикасност, планирање и пројектовање инфраструктуре

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.

Помоћник директора за послове урбанизма и управљање путевима

Татјана Вуксан, дипл.инж.саобр.

Извршни директор

Милан Балчин, дипл.правник

Директор

Славе Бојациевски, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА

- Решење о регистрацији фирме
- Лиценца одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

- 3.1. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА
- 3.2. ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ ПОТРЕБЕ
- 3.3. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА СА ОБЈЕКТИМА И ЗЕЛЕНИЛО
 - 3.3.1. Саобраћајна инфраструктура
 - 3.3.2. Водопривредна инфраструктура
 - 3.3.3. Електроенергетска инфраструктура
 - 3.3.4. Електронска комуникациона инфраструктура
 - 3.3.5. Термоенергетска инфраструктура
- 3.4. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
- 3.5. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА И ПРИРОДНА ДОБАРА
 - 3.5.1. Евидентирана и заштићена непокретна културна добра
 - 3.5.2. Евидентирана и заштићена природна добра
 - 3.5.3. Инжењерскогеолошке карактеристике терена
- 3.6. ЖИВОТНА СРЕДИНА

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

- 5.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА
 - 5.1.1. Објекти и површине јавне намене
 - 5.1.1.1. Зона уличних коридора и инфраструктурних садржаја
 - Саобраћајна инфраструктура
 - Водопривредна инфраструктура
 - Електроенергетска инфраструктура
 - Електронска комуникациона инфраструктура
 - Термоенергетска инфраструктура
 - 5.1.1.2. Зеленило на површинама јавне намене
 - 5.1.2. Површине остале намене
- 5.2. БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА
 - 5.2.1. Процена планиране претежне намене површина
- 5.3. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНИХ ДОБАРА
- 5.4. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА
- 5.5. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

II ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Диспозиција у односу на насеље 1:10000
2. Извод из плана вишег реда – План генералне регулације насеља Бела Црква ("Службени лист општине Бела Црква" број 11/2016 и 15/2016-исправка) 1:10000
3. Планирана претежна намена површина 1:1000

III ПРИЛОГ – ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана

	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА		Република Србија Агенција за привредне регистре
8000071789424			

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број	08484015
----------------------------	----------

СТАТУС

Статус привредног субјекта	Активан
----------------------------	---------

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма	Јавно предузеће
--------------	-----------------

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име	ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО
Скраћено пословно име	ЈП УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта	
Општина	ПАНЧЕВО
Место	ПАНЧЕВО
Улица	КАРАЂОРЂЕВА
Број и слово	4
Спрат, број стана и слово	/ /
Адреса за пријем електронске поште	
Е- пошта	e-posta@urbanizam.pancevo.rs

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања	
Датум оснивања	18. март 1993
Време трајања	
Време трајања привредног субјекта	Неограничено
Прегежна делатност	
Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност
Остали идентификациони подаци	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	101051396

Дана 27.01.2022. године у 10:51:06 часова

Страна 1 од 3

Подаци од значаја за правни промет	
Текући рачуни	
	160-0000000461690-69 160-6000000777642-70 840-0000000954743-18 160-0058500000250-52
Контакт подаци	
Телефон 1	013/219-0-300
Телефон 2	013/219-0-320
Интернет адреса	www.urbanizam.pancevo.rs
Подаци о статуту / оснивачком акту	
Датум важећег статута	22. мај 2013
Датум важећег оснивачког акта	29. новембар 2016

Законски (статутарни) заступници	
Физичка лица	
1. Име	Славе Презиме Бојачињевски
ЈМБГ	0103981710170
Функција	Директор
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом

Надзорни одбор	
Председник надзорног одбора	
Име	Виолета Презиме Бењовски
ЈМБГ	2506980865019
Чланови надзорног одбора	
1. Име	Гатјана Презиме Вуксан
ЈМБГ	2804975865028
2. Име	Саша Презиме Стојановић
ЈМБГ	1005991860040

Чланови / Сувласници	
Подаци о члану	
Пословно име	Град Панчево

Дана 27.01.2022. године у 10:51:06 часова

Страна 2 од 3

Регистарски / Матични број	08006911	
Подаци о капиталу		
Новчани		
износ	датум	
Уписан: 1.000,00 RSD		
износ	датум	
Уплаћен: 1.000,00 RSD	23. мај 2013	
Неповчани		
вредност	датум	опис
Уписан: 0,10 RSD		Сва средства ЈП Урбанизам Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године. Сва средства Друштвеног фонда грађевинског земљишта и путева општине Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године. Сва средства ЈП Стан Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године.
Удео	износ(%)	
	100,000000000000	

Основни капитал друштва		
Новчани		
износ	датум	
Уписан: 1.000,00 RSD		
износ	датум	
Уплаћен: 1.000,00 RSD	23. мај 2013	



Регистратор: Миладин Маглов

Дана 27.01.2022. године у 10:51:06 часова

Страна 3 од 3



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

Татјана В. Вуксан

дипломирани инжењер саобраћаја

ЈМБ 2804975865028

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова за саобраћајнице

Број лиценце

202 1233 10



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

D. Šumaraц

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

У Београду,
21. октобра 2010. године

На основу члана 27. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“, бр. 32/2019) саставни део Планског документа је и :

ИЗЈАВА

одговорног урбанисте

Татјана Вуксан, дипл.инж.саобр. (лиценца бр. 202 1233 10)

да је Елаборат за рани јавни увид Плана детаљне регулације дела стамбеног насеља Јагодара у насељу Бела Црква, урађен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 –Одлуке УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлуке УС, 50/13-Одлуке УС, 98/13-Одлуке УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19, 37/2019 др.закон, 9/20 и 52/21), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“, бр. 32/2019) и прописима донетим на основу Закона

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА :

Татјана Вуксан, дипл.инж.саобр..
лиценца бр. 202 1233 10
(МП)

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА
СТАМБЕНОГ НАСЕЉА ЈАГОДАРА У НАСЕЉУ БЕЛА ЦРКВА
ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД**

На основу чланова 32. и 66. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“ број 129/07, 83/14-др.закон, 101/16-др.закон и 47/18), члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09–исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), Плана генералне регулације насеља Бела Црква (“Службени лист општине Бела Црква” број 11/2016 и 15/2016-исправка) и члана 35. Статута општине Бела Црква („Службени лист општине Бела Црква“ број 8/08, измене и допуне 1/09,3/10 и 4/14), Скупштина општине Бела Црква на седници одржаној дана 10.09.2018.године, донела је Одлуку о изради

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА ЈАГОДАРА У НАСЕЉУ БЕЛА ЦРКВА

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

УВОД

На основу Одлуке Скупштине општине Бела Црква о изради Плана детаљне регулације дела стамбеног насеља Јагодара у насељу Бела Црква („Службени лист општине Бела Црква“ број 8/18) – у даљем тексту ПДР насеља Јагодара, потребно је израдити елаборат за рани јавни увид.

Разлог за израду ПДР насеља Јагодара је стварање планског основа и услова за изградњу и уређење зоне породичног становања у западном делу насеља Бела Црква, раздвајање земљишта јавне намене од земљишта остале намене са дефинисањем саобраћајница и зона градње стамбеног насеља у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09– исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21)

Циљ израде ПДР насеља Јагодара је задржавање основне намене дефинисане планом вишег реда, развој урбанистичких целина кроз специфичности, дефинисање површина јавне намене за изградњу јавних објеката, евидентирање грађевинског земљишта у јавној својини и његово рационалније коришћење, побољшање нивоа инфраструктурне опремљености, провера постојећих капацитета изградње и подизање нивоа стандарда пословања, побољшање квалитета животне средине и увођење мера њене заштите и сл.

Израдом Плана проширује се постојећа стамбена зона, у којем ће у највећој мери бити заступљено породично становање са пратећим и компатибилним садржајима. Планом је неопходно обезбедити рационално коришћење простора, побољшање нивоа инфраструктурне опремљености уз побољшање квалитета животне средине.

Планом генералне регулације насеља Бела Црква (“Службени лист општине Бела Црква” број 11/2016 и 15/2016-исправка) – у даљем тексту ПГР Бела Црква, дефинисана је обавеза израде ПДР за блок број 5.

У складу са одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ број 32/19), израђен је овај елаборат за потребе спровођења процедуре раног јавног увида у плански документ.

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Оквирна граница обухвата планског документа је предложена Одлуком о изради ПДР насеља Јагодара. Коначна граница обухвата плана ће бити дефинисана приликом припреме нацрта планског документа.

Површина обухвата плана износи око 8 ha.

2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ је приказан на графичком прилогу бр. 2. Извод из плана вишег реда – План генералне регулације насеља Бела Црква ("Службени лист општине Бела Црква" број 11/2016 и 15/2016-исправка).

I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Простор у обухвату ПГР насеља Бела Црква подељен је на четири карактеристичне целине према морфолошким и функционалним карактеристикама, а у оквиру поменутих целина извршена је детаљнија подела на зоне према функционалним карактеристикама.

Другу целину чине белоцркванска језера са околином, намењене туризму, спорту и рекреацији и заузимају 156,66 ha, односно 24,33% од укупне површине грађевинског подручја. Значај ове целине превазилази ниво насеља или Општине. Туристички потенцијали су такви да могу да имају регионални, па чак и републички значај.

2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА И ОПИСОМ БЛОКОВА

2.5. СТАНОВАЊЕ

У насељу је заступљено претежно породично становање, што се планира и за наредни период. У блоковима у центру насеља је планирано мешовито становање, имајући у виду да већ постоје појединачни вишепородични објекти.

У западном делу насеља изграђен је блок са вишепородичним становањем, који се као такав задржава. У зони белоцркванских језера предвиђено је породично становање типа вила.

У зони породичног становања се могу сместити објекти снабдевања, занатства, угоститељства и други радни простори прикладни карактеру зоне. Постоји и могућност држања стоке за сопствене потребе, у складу са урбанистичким параметрима који су прописани овим Планом. Други садржаји на парцели не смеју нарушавати и загађивати природну и створену средину.

Породично становање типа вила подразумева становање у породичним стамбеним објектима типа вила, који се граде у зони Белоцркванских језера. Због атрактивне локације предвиђа се могућност вршења туристичке делатности у смислу смештаја туриста, као и пратећих услуга у туризму.

Зона мешовитог становања подразумева постојање објекта породичног и вишепородичног становања у истом блоку. Вишепородично становање планирано је у блоковима који делом припадају централној зони и у целинама у којима је већ заступљен овај тип градње.

У овој зони се могу сместити објекти снабдевања, занатства, угоститељства, радни простори и други садржаји прикладни карактеру зоне. Нестамбени садржаји не смеју да угрожавају друге кориснике простора и морају бити примерени околини у којој се налазе.

5.6.2. Зелене површине ограниченог коришћења

Зелене површине у оквиру становања

Зелене површине у оквиру породичног становања

У укупном билансу површина под зеленилом, ова категорија зеленила има великог удела, јер претежна намена у насељу је управо породично становање.

Ова категорија зеленила је важна са санитарно-хигијенског становишта, а пружа и интимније повезивање човека са природом, обезбеђује мир, хигијенске услове становања без буке и прашине и ствара могућност активног одмора.

У врту могу да постоје следеће функционалне целине: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак и економски део.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине (мора се узети у обзир и отпорност дрвећа и шибља према диму и штетним гасовима). Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

Процент озелењености грађевинских парцела у оквиру породичног становања треба да буде најмање 30%, а у оквиру породичног становања типа вила најмање 50 %.

Зелене површине у оквиру мешовитог становања

У оквиру мешовитог становања, неопходно је обезбедити мин. 30% зелених површина, у оквиру којих треба обезбедити просторе за миран одмор, изграђена дечија игралишта и травњаке за игру и одмор (овде спадају и паркинг простори и простори за контејнере). Основна улога ових површина је побољшање животне средине, односно микроклиме, одмор и рекреација. Ове зелене површине треба повезивати са осталим категоријама насељског зеленила у јединствен систем, а пешачким стазама остварити најкраће правце ка околним садржајима.

Зелене површине треба уредити садњом група лишћара, четинара и шибља где је однос четинара и лишћара 1:3, а 2-2,5% површина треба да је под цветњацима. Травне површине у оквиру блока је потребно реконструисати и прилагодити одмору, игри и рекреацији.

2. ОПИС БЛОКОВА

Блок бр. 5	<p>Намењен је породичном становању и заштитном зеленилу. За уређење и изградњу обавезна је израда плана детаљне регулације.</p> <p>Намена: породично становање Индекс заузетости парцеле: максимум 50% Спратност: максимум П+1+Пк</p>
------------	---

2. ЦЕЛИНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА СМЕРНИЦАМА ЗА ЊИХОВУ ИЗРАДУ

- блок бр. 5 намењен породичном становању;

3.1. СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Оријентациони урбанистички показатељи за даљу планску разраду

Блок бр. 5, намењен породичном становању:

Намена: породично становање
Индекс заузетости парцеле: максимум 50%
Спратност: максимум П+1+Пк

3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

3.1. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

Претежна намена обухвата планског документа је стамбена намена. Постојећа стамбена зона претежно је изграђена док се на неизграђеном земљишту такође планира породично становање са пратећим и компатибилним садржајем. Овим планом биће обезбеђено рационално коришћење простора, побољшање нивоа инфраструктурне опремљености уз побољшање квалитета животне средине.

3.2. ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ ПОТРЕБЕ

У обухвату Плана не постоје објекти јавне намене, док се као површине за јавне потреба сматрају приступни путеви који омогућавају прилаз објектима у зони становања.

3.3. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА СА ОБЈЕКТИМА И ЗЕЛЕНИЛО

3.3.1. Саобраћајна инфраструктура

На предметном простору који се налази у југоисточном делу насеља Бела Црква (блок 5 у Плану вишег реда) од постојећих саобраћајница егзистирају следеће:

- Деонице Улице Бранка Радичевића са западне стране блока,
- Улица Банатска, са северне стране,
- Траса некатегорисаног пута и уједно крај грађевинског рејона са источне стране и
- Траса некатегорисаног пута са јужне стране обухвата Плана.

Улица Бранка Радичевића, прве две деонице од Улице Банатске имају регулационе ширине од 14,8-15,6м, док се у наставку ова улица сужава на око 11,0м.

Улица Банатска има регулациону ширину од 13,3-16,1м и у оквиру ове ширине се налази и парцела канала до предметног стамбеног блока.

Улица Бранка Радичевића али и остале постојеће саобраћајнице уз које су изграђени објекти немају решен имовинско-правни статус, већ се динамички и пешачки саобраћај одвија преко парцела које су делом у приватном власништву или се воде као канали.

Пробијање улице Призренске дуж које су делом изграђени објекти, нема дефинисану регулациону ширину нити решен правни статус.

У свим поменутих саобраћајницама коловозни застор није савремени-асфалтни и недовољних је ширина. Такође, у овим улицама нема изграђених пешачких стаза у континуитету.

3.3.2. Зеленило

У оквиру обухвата Плана нема дефинисаних јавних зелених, трговских или парковских површина. Зелене површине и дрвореди налазе се само у уличним профилима, сађени неплански.

3.3.3. Водопривредна инфраструктура

Водовод

У оквиру обухвата планског документа постоји изграђен примарни водовод и то у делу улица Бранка Радичевића и улице Банатске и то на делу до улице Призренске.

Фекална канализација

У оквиру обухвата планског документа постоји изграђена фекална канализација (отпадне воде) пречника мањег од Ø600мм у улици Банатској и то на делу од Ул. Бранка Радичевића до улице Призренске.

Атмосферска канализација

У оквиру обухвата планског документа не постоји изграђена атмосферска цевна канализација (кишне воде). Постоји отворени мелиорациони канал који долази из улице Призренске па дуж Банатске, затим скреће у Ул. Бранка Радичевића и наставља улицом Леле Радуљ (Јагодарска) до улице 1. Октобра где се улива у главни мелиорациони насељски канал.

3.3.4. Електроенергетска инфраструктура

Насеље Бела Црква се снабдева електричном енергијом преко 20 kV извода постојеће трансформаторске станице ТС „Бела Црква“, 110/20 kV, инсталисане снаге 31,5MVA. У обухвату Плана постоји делом изграђена електроенергетска инфраструктура.

3.3.5. Електронска комуникациона инфраструктура

У Белој Цркви електронска комуникациона инфраструктура обухвата спојне путеве фиксних и мобилних комуникација, комутационе центре фиксних и мобилних комуникација и приступне електронске комуникационе мреже.

Спојни путеви су реализовани преко дигиталног система преноса по оптичким кабловима који насеље повезују са главним комутационим чвором у Панчеву, односно комутационим чвором у Белој Цркви.

У обухвату Плана постоји делом изграђена електроенска комуникациона инфраструктура.

3.3.6. Термоенергетска инфраструктура

У насељу Бела Црква постоји изграђена гасоводна инфраструктура. Изграђена је МРС „Бела Црква“ за широку потрошњу, дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска и гасоводи средњег притиска.

Гасоводна мрежа у насељу није прикључена на гасоводни систем Србијагас-а.

За производњу топлотне енергије и индивидуално грејање као енергенти користе се чврста и течна горива и електрична енергија.

У обухвату плана не постоји изграђена гасоводна инфраструктура.

3.4. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Површине остале намене у подручју планског документа представља зона предвиђена за становање.

3.5. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА И ПРИРОДНА ДОБАРА

Евидентирана и заштићена непокретна културна добра

На предметном обухвату нису евидентирана заштићена културна добра и не постоје прописани услови заштите.

Евидентирана и заштићена природна добра

На предметном обухвату нису евидентирана заштићена природна добра и не постоје прописани услови заштите.

3.5.1. Инжењерскогеолошке карактеристике терена

Према карти сеизмичког хазарда за повратни период 475 година, а према подацима Републичког сеизмолошког завода, утврђен је VII степен сеизмичког интензитета MCS

ске. За VII степен сматра се да ће се у смислу интензитета и очекиваних последица манифестовати „силан земљотрес“. При пројектовању и утврђивању врсте материјала за изградњу или реконструкцију објеката обавезно је уважити могуће ефекте за наведене степене сеизмичког интензитета према Европској макросеизмичкој скали EMC-98, како би се максимално предупредиле могуће деформације објеката под сеизмичким дејством.

Мере заштите од земљотреса су правилан избор локације за градњу објеката, примена одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др., као и строго поштовање и примена важећих грађевинско техничких прописа за изградњу објеката на сеизмичком подручју.

3.6. ЖИВОТНА СРЕДИНА

У Плану генералне регулације насеља Бела Црква (Службени лист општине Бела Црква, број 11/2016 и 15/2016 - исправка) наведено је да се Бела Црква налази у подручју угрожене животне средине (локалитети са повременим прекорачењем граничних вредности) са мањим утицајима на човека, живи свет и квалитет живота.

Аутори овог Плана напомињу да је квалитет животне средине у насељу у извесној мери погоршан дејством антропогених чинилаца, пре свега због неодговарајућег коришћења локалних природних ресурса. Они сматрају да је квалитет вода, ваздуха и земљишта непосредно и посредно угрожен радом хидроелектране Ђердап 1, као и појединих индустријских постројења. Неконтролисано испуштање загађујућих материја у животну средину такође доприноси деградацији животне средине.

Општина Бела Црква, према ПГР, још увек нема израђен јединствен катастар загађивача.

Завод за јавно здравље Панчево је за потребе Општине Бела Црква обавио систематско праћење квалитета ваздуха у 2020. години на једном мерном месту, самој згради Општине. Подаци испитивања су приказани у табели 1.

Табела 1: Резултати истраживања квалитета амбијенталног ваздуха 18. 12. 2020. године

ИД број (датум)	Параметар	Концентрација	Гранична вредност
A6929	Сумпор-диоксид	< 8 µg/m ³	125 µg/m ³
A6930	Чађ	6 µg/m ³	50 µg/m ³
A6931	Азот-диоксид	7 µg/m ³	85 µg/m ³
A6932	Суспендоване честице, PM10 (24-сатно узорковање)	48 µg/m ³	50 µg/m ³

Генерално гледано, квалитет ваздуха на простору Беле Цркве је прихватљивог квалитета, мада је присуство финих честица врло близу вредности норматива, што би требало да буде упозорење локалној самоуправи и грађанима.

Када је реч о нивоу буке у Белој Цркви, иста установа, Завод је 2020, такође, систематски пратила ниво буке у овој општини. Мониторинг је обављен на три мерна места, од којих ниједно није близу подручја обихваћеног предметним Планом детаљне регулације. Једно мерно место се, чак, налази у суседном насељу Врачев гај. Сва три места су, иначе, сврстана у зону 5, *градски центар, занатска, трговачка, административно-управна зона са становима, зоне дуж аутопутева, магистралних и градских саобраћајница*. Завод за јавно здравље Панчево закључује да резултати мерења показују да вредности показатеља буке за референтни период дан, вече и ноћ не прелазе граничне вредности буке у животnoj средини Беле Цркве.

Самим тим, ни на простору које обухвата ПДР не треба очекивати загађеност ваздуха и повишени ниво буке. С обзиром на то да је део предметног подручја покривен фекалном канализацијом, смањене су могућности загађења земљишта и подземних вода.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде Плана је стварање законских и планских услова за утврђивање правила уређења и грађења стамбеног насеља Јагодара, према правилима Плана генералне регулације насеља Бела Црква и анализа предметне локације у архитектонско-урбанистичком смислу и могућности и ограничења за изградњу жељених садржаја у склопу комплекса и то:

5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

5.1. Планирана претежна намена површина са предлогом основних урбанистичких параметара

5.1.1. Објекти и површине јавне намене

5.1.1.1. Зона уличних коридора и инфраструктурних садржаја

Саобраћајна инфраструктура

За предметни блок предвиђено је дефинисање јавних саобраћајних површина које ће обезбедити приступ до свих постојећих и планираних парцела. Дефинисањем регулационих линија – ширина, све парцеле на предметном простору добиће статус грађевинских парцела и могућност градње објеката и легализације истих.

Улица Бранка Радичевића, Банатска, Призренска, као и саобраћајнице управне на њих имаће регулационе ширине од мин.10,0м и оквиру истих биће предвиђени коловози од мин. 5,0м и обостране пешачке стазе од 1,5м. У зеленим површина попречног профила саобраћајница биће предвиђена сва неопходна инфраструктура.

Некатегорисани пут са источне стране обухвата Плана (крај грађ. рејона) остаје у постојећој регулационој ширини.

Водопривредна инфраструктура

Водовод

Планским документом се планира изградња недостајућег примарног водовода у улицама Бранка Радичевића и Банатској, док се у новопланираним улицама, како унутар (продужетак Призренске и Леле Радуљ) тако и по ободу стамбеног блока, планира изградња секундарне (дистрибутивне) водоводне мреже. Секундарну мрежу спојити са примарном мрежом у прстен. На раскрсницама улица и дуж улица на растојањима између 80 и 150 m, пројектовани су хидранти Ф 80 за потребе прања улица и евентуалног гашења пожара.

Новопроектвану мрежу водовода треба поставити ван коловоза у зелену површину, на дубини од 1 m и на растојању од 0.5 m од ивичњака, опремити довољним бројем затварача, испуста и осталим арматурама потребним за њено лако одржавање и правилно функционисање.

Фекална канализација

Планским документом се планира изградња недостајуће фекалне канализације у улицама Бранка Радичевића и Банатској, док се у новопланираним улицама, како унутар (продужетак Призренске и Леле Радуљ) тако и по ободу стамбеног блока, планира изградња нове фекалне канализације.

Новопроектвана мрежа фекалне канализације ће се састојати од цеви пречника Ф250 и Ф300 чији су нагиби 4-5‰. Због малих количина фекалних вода и малог нагиба цеви (што је условљено малим нагибом терана), неопходно је на почетке појединих цеви прикључити сливнике.

Трасе фекалне канализације се воде по осовини једне од саобраћајних трака са минималном дубином укопавања од 1.5 m до врха цеви. Шахтови се постављају на свим укрштањима цеви и дуж цеви на минималном растојању од 160 x D (D је пречник цеви).

Електроенергетска инфраструктура

На простору обухваћеном планом постојећа електроенергетска мрежа ће се, у циљу квалитетног и сигурног снабдевања електричном енергијом потрошача, по потреби изградити и ревитализовати, а обезбедиће се довољно капацитета у постојећим и будућим трафостаницама.

Поправљање квалитета испоруке и напонских прилика у мрежи решаваће се локално по потреби, изградњом нових средњенапонских и нисконапонских објеката. Градиће се углавном монтажне бетонске, компактне, зидане и стубне трансформаторске станице.

Електронска комуникациона инфраструктура

У склопу новопланираних стамбених блокова и стамбено-пословних блокова изградиће се нове трасе ЕК комуникациона инфраструктуре за повезивање на постојећу ЕК мрежу.

У наредном периоду планира се економичан развој и даље повећање броја телефонских претплатника кроз даљу децентрализацију електронске комуникационе мреже. Нове концентрације планирати у свим новоформираним радним зонама, као и у новим стамбеним блоковима.

Термоенергетска инфраструктура

На простору обухваћеном планом потребно је изградити дистрибутивну гасоводну мрежу у уличним коридорима.

5.1.1.2. Зеленило на површинама јавне намене

Планира се озелењавање слободних површина и засади високог растиња, који ублажавају негативна дејства (бука, вибрације, прашина) саобраћаја.

При избору врста за јавно зеленило треба водити рачуна да осим декоративних својстава саднице буду у складу са условима средине у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове) и на довољној удаљености од инфраструктурних инсталација, како у оквиру саобраћајних профила тако и на другим површинама. Неопходно је да се води рачуна да се не угрожава безбедност саобраћаја, нарочито на местима укрштања саобраћајница.

5.1.2. Површине остале намене

Површине остале намене у подручју планског документа представља зона предвиђена за становање.

5.2. БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	Јавна намена	2 52 74	23.53%
1	Саобраћајнице	2 45 66	22.87%
2	Водне површине	0 07 08	0.66%
II	Остала намена	8 21 46	76.47%
1	Остала намена	8 21 46	76.47%
	Укупна површина грађевинског земљишта	10 74 20	100.00%

5.3. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

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.

5.4. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Урбанистичке вредности природне и изграђене околине Беле Цркве треба очувати и презентовати као посебну вредност. Однос између урбано-историјске целине и природне и изграђене околине Беле Цркве треба интегрисати у политику економског и друштвеног развоја, као и урбаног и регионалног планирања на свим нивоима.

5.5. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У поменутом ПГР насеља Бела Црква наложено је унапређење комуналне инфраструктуре, повећање квантума зелених површина уз правилну просторну дистрибуцију и организацију и одговарајуће одлагање комуналног отпада.

На предметном подручју је неопходно наставити са развојем комуналне инфраструктуре, првенствено, одвојених система одвођења атмосферских и употребљених, санитарних вода. Овај други систем би требало повезати са локалним постројењем за обраду отпадних вода. Са изградњом канализационе мреже, требало би забранити употребу свих септичких јама. Унапредити одржавање отворених уличних канала којима отичу атмосферске воде

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

У складу са општим циљевима израде плана овај плански документ афирмише обезбеђење одговарајућих просторно-планских предуслова за пројектовање и изградњу квалитетних јавних простора и туристичко спортско-рекреативног комплекса.

Очекивани ефекти у погледу унапређења и начина коришћења је уређење имовинско правних односа, уређење и опремање јавних простора, дефинисање саобраћајних пешачких и бициклистичких токова, повећање броја паркинг места, побољшање квалитета животне средине и увођењу мера њене заштите, подизање нивоа пословања и развоја туристичке понуде региона.

Г Р А Ф И Ч К И П Р И Л О З И

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА СТАМБЕНОГ
НАСЕЉА ЈАГОДАРА У НАСЕЉУ БЕЛА ЦРКВА
ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД**

ДОКУМЕНТАЦИЈА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА СТАМБЕНОГ
НАСЕЉА ЈАГОДАРА У НАСЕЉУ БЕЛА ЦРКВА
ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД**