



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА ЈАГОДАРА У НАСЕЉУ БЕЛА ЦРКВА

Број: 05-127/2021
Дана: септембар 2023.

Обрађивач :



ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево

Одговорни урбаниста:

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

Директор:

Славе Бојаџиевски, дипл. инж. арх

Панчево, септембар 2023.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, дипл.инж.саоб.
број лиценце: 202 1233 10

Стручни тим

архитектура и урбанизам

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.

геодезија

Ива Стојанов, дипл.пр.планер, мас.инж.урб.

водовод и канализација

Марко Марић, дипл.инж.геод.

саобраћај

Петар Петровић, дипл.инж.грађ.

термоенергетика

Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.

**електроенергетика и
телекомуникације**

Срђан Воденичар, дипл.инж.маш.

зеленило

Оливера Радуловић, дипл.инж.ел.

услови и сагласности

Весна Суботић, дипл.инж.пејс.арх.

животна средина

Вера Марковић, дипл.пр.планер

служба за правне послове

**Иван Зафировић, дипл.социолог
(специјалиста еко менаџмента)**

Милан Балчин, дипл.правник

Техничка подршка

Лепосава Ракита, техн.арх.

Гордана Коцић, техн.арх.

Гордана Пешић, техн.геод.

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.саоб.

Извршни директор

Милан Балчин, дипл.правник

Директор

Славе Бојаџиевски, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ

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



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

А ОПШТИ ДЕО	12
А1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	12
А2 ОБУХВАТ ПЛАНА	15
А3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	16
Б ПЛАНСКИ ДЕО	19
Б0 ПОЈМОВНИК	19
Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	21
Б1.1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ И ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА	21
Б1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и/или целина	21
Б1.1.2. Детаљна намена површина и објеката и могућих компатибилних намена са билансом површина	21
Б1.1.3. Биланс површина	23
Б1.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ	23
Б1.2.1. Опис локација за јавне површине, садржаје и објекте	23
Б1.2.2. Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте	24
Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене	25
Б1.2.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене	26
Б1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине	26
Б1.2.4.2. Услови за уређење зелених и слободних површина	30
Б1.2.4.3. Хидротехничка инфраструктура	32
Б1.2.4.4. Електроенергетска и електронска комуникациона инфраструктура	35
Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура	38
Б1.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ	38
Б1.3.1. Услови и мере заштите културно-историјског наслеђа и природних целина	38
Б1.3.2. Услови и мере заштите животне средине и здравља људи	40
Б1.3.3. Мере енергетске ефикасности изградње	41
Б1.3.4. Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом – стандарди приступачности	42
Б1.3.5. Општи услови и мере заштите од елементарних непогода, акцидентних ситуација и ратних дејстава	42
Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	45
Б2.1. Зона становања	45
Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	52
Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду	52
Б3.2. Остали елементи значајни за спровођење плана	52

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Диспозиција простора у односу на град.....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-справка).....1:10000
3. Постојећа намена површина (постојеће стање) у оквиру границе обухвата Плана1:1000
4. Детаљна намена површина и приказ карактеристичне зоне са спровођењем.....1:1000
5. Саобраћајна инфраструктура са карактеристичним попречним профилима, регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање, грађевинске линије и спратност објеката1:1000
6. План мреже и објеката инфраструктуре са синхрон планом.....1:1000
7. Површине јавне намене, план грађевинских парцела површина јавне намене са аналитичко геодетским елементима за обележавање.....1:1000
8. Карактеристични профили1:100

	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
Претежна делатност	
Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност
Остали идентификациони подаци	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	101051396

Дата 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 статусу / оснивачком акту	
Датум важећег статута	22. мај 2013
Датум важећег оснивачког акта	29. новембар 2016

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

Назорни одбор	
Председник надзорног одбора	
Име	Виолета Презиме Бењовски
ЈМБГ	2506980865019
Чланови надзорног одбора	
1. Име	Татјана 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 израдом урбанистичких планова за саобраћајнице

Број лиценце

202 1233 10



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
инж. 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 Нацрт планског документа План детаљне регулације дела стамбеног насеља Јагодара у насељу Бела Црква, пре Стручне контроле 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, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“, бр. 32/2019) и да је припремљен на основу званичних и релевантних података и подлога, прописима донетим на основу Закона и да је припремљен и усклађен са извештајем о обављеном раном јавном увиду и усклађен са условима ималаца јавних овлашћења, као и са планским документом вишег реда: План генералне регулације насеља Бела Црква ("Службени лист општине Бела Црква" број 11/2016 и 15/2016 - исправка).

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

- НАЦРТ ПЛАНА -

На основу чланова 32. и 66. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“ број 129/07, 83/14-др.закон, 101/16-др.закон, 47/18 и 111/21-др.закон), члана 35. став 7. 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, 52/21 и 62/23), 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) и Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела стамбеног насеља Јагодара у насељу Бела Црква („Службени лист општине Бела Црква“ број 8/18) приступило се изради Нацрта

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА ЈАГОДАРА У НАСЕЉУ БЕЛА ЦРКВА

УВОДНИ ДЕО

Предмет плана

Изради плана приступило се 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).

Нова планска документација треба да послужи као основа за израду техничке документације за изградњу и уређење простора у циљу бољег коришћења подручја. Просторно-планска решења су усклађена са прописима који посредно и непосредно регулишу ову област.

У току раног јавног увида, а за потребе израде нацрта Плана, прибављени су услови и мишљења имаоца јавних овлашћења који су важни за израду планског документа.

Повод и циљ израде плана

Циљ израде ПДР насеља Јагодара је стварање планског основа и услова за изградњу и уређење зоне породичног становања у источном делу насеља Бела Црква, раздвајање земљишта јавне намене од земљишта остале намене са дефинисањем саобраћајница и зона градње стамбеног насеља - по Одлуци, тј. дефинисање детаљне намене површина и могућих компатибилних намена, дефинисање површина јавне намене и правила уређења и грађења 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, 52/21 и 62/23).

У складу са одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" број 32/2019), израђен је овај нацрт плана.

А – ОПШТИ ДЕО

А1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23)

- Одлука 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)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" бр. 32/2019)

Плански основ:

- План генералне регулације насеља Бела Црква ("Службени лист општине Бела Црква" број 11/2016 и 15/2016-исправка)

Извод из планског документа вишег реда:

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.

Прву целину чини стамбени део насеља Бела Црква са јавним службама. Ова целина заузима 383,93 ha, односно 59,62 % од укупне површине грађевинског подручја.

У оквиру прве целине – стамбеног дела насеља са јавним службама налази се централна зона, зона породичног становања и зона мешовитог становања.

Становање

У насељу је заступљено претежно породично становање, што се планира и за наредни период.

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.

3.3. ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

Грађевинске линије се у већем делу насеља поклапају са регулационим линијама. У деловима насеља где то није случај, а где постоје изграђени објекти, грађевинска линија се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката. У неуређеним и неизграђеним деловима насеља, где је прописана обавезна израда плана детаљне регулације, грађевинска линија ће се утврдити планом детаљне регулације.

У неизграђеним деловима насеља главни објекат може да се гради на регулационој линији уколико је ширина уличног коридора мин. 14,0 m, а у случају кад је улични коридор ужи минимално растојање између регулационе и грађевинске линије износи 3,0m.

4.1. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Објекти јавне намене су објекти намењени за јавно коришћење и могу бити објекти јавне намене у јавној својини по основу посебних закона (линијски инфраструктурни објекти, објекти за потребе државних органа, органа територијалне аутономије и локалне самоуправе итд.) и остали објекти јавне намене који могу бити у свим облицима својине (болнице, домови здравља, домови за старе, објекти образовања, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе, саобраћајни терминали, поште и други објекти).

5.1.1. Услови за уређење саобраћајне инфраструктуре

Насељска путна мрежа

Основна концепција саобраћаја у насељу Бела Црква се заснива на задржавању свих дефинисаних уличних коридора, њихово потпуно урбанистичко – просторно дефинисање (утврђивање парцела свих уличних коридора), дефинисање свих потребних елемената попречних профила саобраћајница, уз њихову изградњу и реконструкцију, где је то потребно и неопходно. У насељским блоковима (стамбеним и радним, туристичким и спортско-рекреативним), планира се пробијање нових коридора, у циљу повезивања и употпуњавања сегмената саобраћајне мреже. Ширина и положај свих садржаја у попречном профилу, узимајући у обзир специфичности у оквиру насеља као и све набројане условљености, ће бити посебно разрађивани кроз овај План, одговарајуће планове детаљне регулације и техничку документацију.

Утврђивање нових регулационих ширина, приликом формирања-пробијања нових или реконструкције унутар постојећих коридора, захтеваће одређена прилагођавања, узимајући у обзир хијерархијски ниво саобраћајнице, њен положај у мрежи, као и могућности – простор који ће бити условљен конфигурацијом терена.

Где год није могуће применити захтеване попречне профиле, планирати – предвидети редукване - модификоване профиле са минимално неопходним елементима.

У оквиру коридора (постојећих/планираних) саобраћајница посебно ће се обратити пажња на реализацију ових капацитета.

У оквиру обухвата постојаће три хијерархијска нивоа насељских саобраћајница кроз:

- главну насељску саобраћајницу - (ГНС);
- сабирне насељске саобраћајнице - (СНС);
- приступне насељске саобраћајнице – (ПНС).

За насеље Бела Црква важиће следећи параметри наведених саобраћајница:

Врста саобраћајнице мин.ширина коридора ширина коловоза

Главна нас. саобраћајница 20 т 7,0 т (мин 6,5 т)

сабирна нас.саобраћајница 16 т 6,0 т (мин 5,5 т)

приступна нас.саобраћајница (8)10 т 5,5 т (мин 5,0 т)

Реализација евентуалних нових ССГ (бензинске и гасне станице) у обухвату Плана ће се вршити на основу претходно урађеног Плана детаљне регулације/урбанистичког пројекта, уз обавезно испуњавање инфраструктурних, комуналних, еколошких и осталих услова микролокације.

Сабирне насељске саобраћајнице (СНС)

- Задржава се постојећа регулација уличних коридора сабирних улица, а у деловима насеља где се уводи нова регулација мин. ширина уличног коридора је 16,0 т. За ширине коридора СНС у појединим случајевима могуће је (кратке деонице путне мреже где би интервенција проширења захтевала велике инвестиционе радове) ИЗУЗЕТНО примењивати и мање ширине од 10,0-12,0 т (попречни профили ће садржати све потребне елементе са коловозним површинама и пешачким стазама). У тим случајевима до израде ПДР за уличне коридоре, услови изградње на парцелама ће бити условљени померањем грађевинских линија на одређене удаљености које ће омогућити каснију коначну реализацију регулационих линија улица;

- коловоз сабирне саобраћајнице је ширине 6,0 т (2х3,0 т), а мин. 5,5 т (2х2,75 т), у зависности од значаја сабирне саобраћајнице у насељској мрежи саобраћајница;

- носивост коловозне конструкције за сабирне саобраћајнице је за средњи или лак саобраћај (мин. оптерећење 60 кN по осовини)

- нагиб коловоза је једностран;

Приступне насељске саобраћајнице (ПНС)

- Приступне саобраћајнице изводи се за двосмерни и једносмерни саобраћај, у зависности од мобилности у зони и дужине улице, а у деловима насеља где се уводи нова регулација минимална ширина уличног коридора је 10,0 м. За ширине коридора ПНС у појединим случајевима могуће је (кратке деонице путне мреже где би интервенција проширења захтевала велике инвестиционе радове) ИЗУЗЕТНО примењивати и мање ширине од 6,0-8,0 м (попречни профили ће садржати све потребне елементе са коловозним површинама и пешачким стазама). У тим случајевима до израде ПДР за уличне коридоре, услови изградње на парцелама ће бити условљени померањем грађевинских линија на одређене удаљености које ће омогућити каснију коначну реализацију регулационих линија улица. У осталим случајевима могућа је примена и већи регулационих ширина (16,0-18,0 м), што зависи првенствено од намене површина и расположивог простора;
- саобраћајнице за двосмерни саобраћај градити са две траке 2x2,75 м (мин. 2x2,5 м) или за једносмерни саобраћај, са ширином 3,5 м (мин. 3,0 м) са мимоилазницама (ако се за њима укаже потреба);
- носивост коловозне конструкције у овим улицама је за лак саобраћај (оптерећење 60 кN по осовини);
- паркирање путничких возила у регулационом профилу није дозвољено;
- нагиб коловоза је једностран;
- раскрснице и кривине тако геометријски обликовати да омогућују задовољавајућу прегледност и безбедност;
- пешачке стазе изводи се уз регулациону линију ширине мин. 1,5 м где је то могуће у попречном профилу, а ако то није случај минимална ширина је 1,2 м.

A2 ОБУХВАТ ПЛАНА

Граница обухвата Планског документа налази се у југо-источном делу насеља Бела Црква. Граница обухвата Планског документа је дефинисана са северне стране делом улице Банатска у делу између граничних тачака Г2, Г3, Г4, Г5, Г6 и Г7 са источне стране је дефинисана координатама граничних тачака Г7 и Г8. Са јужне стране је дефинисана границама постојеће катастарске парцеле број 10516/1 КО Бела Црква као и координатама граничних тачака Г8 и Г9. Док је са западне стране је дефинисана границама постојећих катастарских парцела и објеката као и координатама граничних тачака Г9, Г10, Г11, Г12, Г13 и Г1.

Површина обухвата Планског документа износи 10,4ха.

Попис катастарских парцела у оквиру границе Планског документа:

10446/1, 10446/2, 3155/10, 3155/11, 3155/6, 3155/6, 3155/6, 3153/20, 3155/1, 3153/1, 3155/12, 3155/12, 3155/3, 3155/27, 3155/13, 3155/13, 3155/4, 3155/16, 3155/16, 3155/16, 3155/2, 3155/2, 3155/2, 3155/14, 3155/14, 3155/25, 3155/7, 3155/5, 3155/15, 3155/15, 3153/3, 3153/18, 3155/17, 3155/26, 3155/26, 3155/8, 3155/9, 3155/18, 3152/1, 3156/5, 3155/19, 3155/19, 3155/20, 3155/20, 3156/2, 3155/23, 3156/3, 3156/1, 3155/21, 3155/21, 3156/6, 3156/9, 3156/9, 3156/9, 3152/2, 3157/2, 3156/7, 3156/7, 3156/7, 3157/8, 3156/8, 3156/8, 3156/8, 3157/5, 3156/4, 3156/4, 3156/4, 3157/7, 3157/3, 3158/1, 3151/2, 3137/69, 3157/6, 3157/6, 3157/6, 3157/4, 3157/4, 3157/1, 3158/4, 3150, 3158/6, 3158/2, 3158/7, 3158/3, 3159/2, 3149/3, 3159/1, 3159/3, 3160/1, 3159/8, 3158/5, 3159/9, 3149/1, 3149/2, 3160/4, 3160/2, 3159/4, 3160/3, 3161/2, 3147, 3159/7, 3159/6, 3161/1, 3160/6, 3159/5, 3160/5, 3161/6, 3161/8, 3162/1, 3161/3, 3161/7, 3146/1, 3161/9, 3162/6, 3161/4, 3162/2, 3161/5, 3146/2, 3162/7, 3162/5, 3163/1, 3146/3, 3163/2, 3162/3, 3163/7, 3146/4, 3162/8, 3163/3, 3162/4, 3163/4, 3146/5, 3164/1, 3163/8, 3162/9, 3163/5, 3146/6, 3163/6, 3144, 3163/9, 3164/2, 3165/1, 3165/3, 3165/2, 3165/4, 3143/1, 3166/1, 3166/3, 3167/3, 3166/2, 3167/1, 3167/2, 3142, 3168/1, 3141/2, 3141/3, 3168/2, 921, 3141/1, 3169, 10516/1, 10446/156, све КО Бела Црква

АЗ ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Грађевинско подручје са претежном наменом површина

Простор обухвата плана је делимично изграђен и то углавном у свом северном делу. Објекти су стамбени, породични, са одређеним помоћним објектима на парцели. Улична-саобраћајна мрежа је делимично изведена као и комунална инфраструктура.

Објекти и површине јавне намене

Од објеката јавне намене у обухвату Плана се налазе улични коридори које омогућавају прилаз објектима у зони становања и пратећа комунална инфраструктура. Карактеристични су отворени кишни - мелиорациони канали у регулацији улица.

Комунална инфраструктурна мрежа са објектима и зеленило

Саобраћајна инфраструктура

Примарна саобраћајница овог Плана детаљне регулације је деоница улице Бранка Радичевића, која је уједно и траса саобраћајнице највишег ранга – сабирна насељска саобраћајница у обухвату Плана, која тангира предметни обухват Плана тј. блок бр. 5 (ПГР). Ова саобраћајница има делимично изграђен коловозни застором али недовољних ширина, док у јужном делу нема изграђен савремени коловоз (пошљунчена површина). Пешачке стазе нису у потпуности изграђене или нису изграђене у континуитету. Са ове саобраћајнице се остварује приступ блоку 5 са западне стране.

Све остале саобраћајнице овог ПДР-а су по рангу (планиране) приступне насељске саобраћајнице, али у истима није решен имовински статус, тј. саобраћајнице у потребним ширинама нису експрописане. Преко „ових саобраћајница“ се уз писану или усмену сагласност власника парцела дефинише службеност пролаза и на тај начин приступ појединим парцелама и објектима.

Са северне стране стамбеног насеља Јагодара налази се саобраћајница Банатска са савременим коловозним застором али мањих ширина (од укрштања са Бранка Радичевића до Призренске). Улица Леле Радуљ (од укрштања са улицом Б.Радичевића до краја источне стране обухвата има само земљани пут недовољне ширине. Улица Призренска (наставак-пробијање) има делимично дефинисан земљани пут, без пешачких стаза. Граница са јужне стране обухвата Плана представља некатегорисани пут, малих регулационих ширина. Бицикличке стазе, нити паркинг простори нису изграђени.

Водопривредна инфраструктура

• **Водовод**

Део **Банатске улице** има изграђену водоводну мрежу од ПВЦ цеви ДН 110 ближе непарној страни улице и то на делу до улице Призренске.

У делу улица **Бранка Радичевића** изграђен је примарни водовод. Изграђена је водоводна мрежа од ПВЦ цеви ДН 110 ближе парној страни улице.

На делу **улице Лела Радуљ** изграђена је водоводна мрежа од ПВЦ цеви ДН 90 ближе парној страни улице.

На делу **улице Јагодара**, изграђена је водоводна мрежа од ПВЦ цеви ДН 90 ближе непарној страни улице.

На делу **улице Призренске**, изграђена је водоводна мрежа од ПВЦ цеви ДН 110 у путној конструкцији.

Дубина укопаних водоводних цеви је 1,2 до 2,5 м. Дубина прикључака на водоводну мрежу је 0,8 до 2м. Притисак воде у мрежи је сса 3,5 бара.

• **Фекална канализација**

У оквиру обухвата планског документа постоји изграђена фекална канализација (отпадне воде) пречника мањег од Ø600мм.

У улици **Банатској** постоји изграђена фекална канализација и то на делу од Ул. Бранка Радичевића до улице Призренске. Канализациона мрежа изграђена је од ПВЦ цеви ДН 250 ближе парној страни улице.

На делу **улице Бранка Радичевића** изграђена је канализациона мрежа од ПВЦ цеви ДН 250 у путној конструкцији.

Канализациона мрежа на делу **улице Лела Радуљ**, изграђена је у путној конструкцији од ПВЦ цеви ДН 250.

Канализациона мрежа на делу **улице Јагодара**, изграђена је у путној конструкцији од ПВЦ цеви ДН 250.

Део **улице Призренске** има **изграђену** канализациону мрежу од ПВЦ цеви ДН 250 која је у путној конструкцији.

- **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.

Електроенергетска и електронска комуникациона инфраструктура

Електроенергетска инфраструктура

Општина Бела Црква се снабдева се електричном енергијом из постојеће трафо станице 110/20 кV/кV „ Бела Црква". Напајање се врши преко постојеће 20кV средњенапонске мреже и одговарајуће трансформаторске станице 20/0,4 кV/кV.

У обухвату Плана постоји делом изграђена електроенергетска инфраструктура.

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 електронска комуникациона инфраструктура.

У обухвату Плана нема активних базних станица – у непосредној близини налази се једна базна станица МТС.

На предметном подручју нема РР линкова.

Термоенергетска инфраструктура

У обухвату Плана постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви максималног притиска до 4 бара која је положена у регулацији улица Бранка Радичевића, Банатска и делимично пробијеној Призренској улици.

Јавно и друго зеленило

У оквиру обухвата постоји линеарно зеленило у оквиру уличних коридора већих регулационих ширина (Бранка Радичевића, Леле Радуљ).

Површине остале намене

Површину остале намене чини стамбена зона. На већем броју парцела су већ изграђени стамбени објекти и објекти помоћни објекти (гараже, оставе, шупе и слични помоћни објекти). На овим парцелама се налазе и баште и слободне површине.

Б - ПЛАНСКИ ДЕО

Б0 ПОЈМОВНИК

Поједини појмови/изрази употребљени у овом плану имају следеће значење:

УКОПАНА ЕТАЖА

- Подрум (По) - подразумева етаже објекта које су више од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)
- Сутерен (Су) подразумева етажу објекта која је мање од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације). Становање је могуће у сутерену само у случају објекта који су у поступку озакоњења

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

- Приземље (П) - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 0,20m а максимално 1.20m изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)
- Високо приземље (Вп) - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 1,20m а максимално 2.20m изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

- Таван (Тав) - део објекта под кровом, над завршним спратом чији простор није у употреби као користан простор
- Поткровље (Пк) - део објекта под кровом, над завршним спратом који је у употреби као стамбени/пословни/помоћни – корисни простор. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује само интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана
- Мансарда (Ман) - део објекта под кровом, над завршним спратом чији је простор у употреби као користан простор. Преломне тачке и слеме мансардног крова максимално могу бити висине које су уписане у полукруг. Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана
- Горња равна крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори/балконска врата. У случају да је мансарда формирана као дуплекс или као стан са галеријом, прозори на горњем, плићем делу крова могу се решити само као кровни прозори
- Повучени спрат (Пс) - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта (не рачунајући испусте) за минимално 1,50m
- Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса и може имати само транспарентну надстрешницу која не може прећи габарит основног објекта. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део.

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

- Венац (главни, кровни или ободни венац) - хоризонтални, обично профилисани појас који на фасади одваја последњу етажу од крова, наглашава завршетак грађевине
- Слеме – највиша тачка крова, место прелома кровних равни

ОСТАЛО

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

- Габарит изграђеног или планираног објекта је хоризонтална пројекција најистуреније етажне, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...)
- Зграда јавне намене - је зграда намењена за јавно коришћење и може бити зграда јавне намене у јавној својини по основу посебних закона (зграда за потребе државних органа, органа аутономне покрајине и локалне самоуправе, итд.), као и зграде јавне намене које могу бити у свим облицима својине (болнице, домови здравља, домови за старе, зграде за образовање, зграде за спорт и рекреацију, зграде културе, саобраћајни терминали, поште и друге зграде)
- Пословна зграда је зграда која је намењена за обављање делатности и користи се за ту намену, а састоји се од једног или више пословних простора

Главни објекат:

- у стамбеној зони: породични: стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат; пословни објекат.

Економски објекат:

- економски објекат уз стамбени објекат породичног типа: објекти за гајење животиња – стаје, штале и др. објекти (за коње, говеда, козе, овце, свиње, живину, голубове, куниће, украсну живину и птице), ђубришта (бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке), објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани силио јаме и силио тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и др. објекти намењени пољопривредном газдинству (објекти за машине, возила и алат, пушнице, сушнице, стакленици, силоси и сл.)

Помоћни објекат

- јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене. Помоћни објекат: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, базени, бунари, водомерни шахт, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), ограде, трафо-станице и сл. Помоћни објекат је у функцији главног објекта и гради се ако на парцели постоји главни објекат или постоји издата грађевинска дозвола или је започета изградња главног објекта

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Б1.1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ И ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Простор у обухвату ПДР-а чине две целине и то јавне и остале намене.

Јавну намену чине зоне уличних коридора са својим садржајима а осталу намену чини зона породичног становања са компатибилним наменама.

Б1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и/или целина

Површине и објекти јавне намене

Од површина и објеката јавне намене на предметном простору се планирају:

- улични коридори,
- комунална инфраструктура,
- канали,
- зелена површина - сквер.

Саобраћајна и комунална инфраструктура

Поред постојећих јавних саобраћајних површина које треба повезати и изградити у континуитету, планиране су и саобраћајнице које ће обезбедити лакши приступ и функционисање парцела у предметном блоку Плана (у ПГР-у дефинисан као блок 5), све уз изградњу пратеће инфраструктуре.

Канали

Отворени систем мелиоративних канала у оквиру предметног ПДР-а је планиран за зацвљање (Улица Банатска, Бранка Радичевића и Леле Радуљ). Ови канали остају у оквиру регулационих ширина предметних саобраћајница.

Зелена површина - сквер

Зелена површина - сквер је планирана у регулацији приступне насељске саобраћајнице Леле Радуљ тј. на њеном широком делу, где постоје просторне могућности. У оквиру ове површине могуће је поставити справе за игру деце, урбани мобилијар, елементе спољног осветљења, стазе, платои, различите категорије засада и сл., уз поштовање заштитних мера у погледу безбедности коришћења.

Површине и објекти остале намене

Остала намена обухвата породично становање.

Као компатибилне намене у зони се може наћи пословање: снабдевање, занатство, угоститељство и сличне трговинско-услугне намене прикладне карактеру зоне.

У предметном блоку је могуће предвидети и објекте јавне намене који могу бити у свим облицима својине (болнице, домови здравља, домови за старе, објекти образовања, дечје установе, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе, поште и други објекти), све у складу са Планом вишег реда (ПГР).

Б1.1.2. Детаљна намена површина и објеката и могућих компатибилних намена са билансом површина

Зона породичног становања

Претежна намена је породично становање.

Као компатибилна намена подразумева се пословање и то из области снабдевања, занатства, угоститељства, трговине, услуга, канцеларијског пословања (нпр. адвокатура, књиговодство, ИТ сектор и сл.) и сличне делатности које не угрожавају становање.

Осим наведеног, као компатибилне намене могу се остварити и намене из области јавних служби као што су објекти културе, образовања, социјалне и здравствене заштите, спорта и рекреације, дечје установе и сл. (као јавна или као приватна инвестиција).

Такође, могућа је изградња помоћних и економских објеката у функцији главног објекта. Могућа је изградња и објеката за узгој домаћих животиња које се гаје искључиво за сопствене потребе, а све у складу са општинском Одлуком.

Уз породично становање као претежне намене површина егзистирају саобраћајнице и то: сабирна насељска и приступне насељске саобраћајнице у оквиру којих су планиране коловозне површине, пешачко-бицикличке стазе, пешачке стазе, сквер, паркинзи и зелене површине, све у уличним коридорима. Биланс ових површина дат је у тачки «Б1.1.3. Биланс површина»

Зелена инфраструктура

У простору обухвата планирана је јавна зелена површина - сквер.

По ободу ове површине потребно је формирати зону зеленила, као заштиту од утицаја саобраћаја, ветра, јаког сунца и сл., док је унутар ове површине потребно поставити саднице и цветнице, затим стазе, платое, урбани мобилијар, елементе спољног осветљења, справе за игру деце - у складу са просторним могућностима и условима безбедности.

У регулацији улица формирати дрвореде и зелене површине у складу са ширином регулације и условима на терену.

Саобраћајна и комунална инфраструктура

Предложеним саобраћајним решењем датим у графичком прилогу бр 5, планирана саобраћајна мрежа има карактер јавног земљишта. У оквиру планираних регулационих ширина постојећих и планираних саобраћајница све саобраћајне површине и саобраћајни капацитети: пешачке и бицикличке стазе, коловози као и паркинг простори су јавног карактера.

Планирана саобраћајна мрежа је усклађена са трасама постојећих улица, пробоја нових улица и са Планом вишег реда.

Сабирне насељске саобраћајнице (у обухвату Плана Улица Бранка Радичевића)

Коловоз ових саобраћајница је ширине 6,0м и планиран од савременог коловозног застора-асфалта за средње-тешко саобраћајно оптерећење.

Пешачко-бицикличка стаза је планирана као обједињена у ширини (1,5+1,6)м тј. укупно од 3,1м са једне стране, тј. пешачка стаза ширине 1,5м са друге стране.

Зеленило у уличном коридору је планирано у делу између коловоза и пешачких, тј. пешачко-бицикличких стаза.

Приступне насељске саобраћајнице

Коловоз ових саобраћајница је ширине 5,0м (5,5м на деоницама са управним паркирањем) и планиран од савременог коловозног застора-асфалта за лако саобраћајно оптерећење.

Пешачке стазе планиране су обострано, у ширини од 1,5м.

Зеленило је просторно уклопљено као површина између коловоза и пешачких стаза.

Паркинг простор капацитета 9 паркинг места, планиран је за путничка возила и лако саобраћајно оптерећење.

Зеленило јавне намене ће бити зеленило у оквиру саобраћајница и паркинга. Његова основна улога је естетска, а онда санитарно - хигијенска. Формирање зеленила дуж саобраћајница првенствено подразумева садњу високих и средње високих форми дрвенасте вегетације, са затрављивањем површине око стабла. Садња дрвећа подразумева садњу неинвазивних врста, што значи да треба водити рачуна и садити врсте чији коренов систем неће угрожавати саобраћајне површине, а ни објекте на осталом земљишту.

Б1.1.3. Биланс површина

Биланс површина јавне намене у оквиру овог плана детаљне регулације је дат у следећој табели

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	Јавна намена	2 31 73	22.27%
1	Улични коридори	2 31 73	22.27%
II	Остала намена	8 08 95	77.73%
1	Породично становање	8 08 95	77.73%
	Укупна површина грађевинског земљишта	10 40 68	100.00%

Детаљна намена површина у уличним коридорима

Бр.	Јавна намена - Улични коридори	Површина	%
	коловоз	96 34	41,57%
	зеленило	70 68	30,50%
	Пешачке и пешачко-бицикл.стазе	61 13	26,38%
	Паркинг простор	1 13	0,49%
	Сквер – зелене површине	2 45	1,06%
	Укупна површина уличних коридора	2 31 73	100.00%

Б1.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

Б1.2.1. Опис локација за јавне површине, садржаје и објекте

У складу са планираном наменом површина, од целих и делова катастарских парцела наведених у табели образовати делове грађевинских парцела од којих ће се по решеним имовинско-правним односима образовати грађевинске парцеле на грађевинском земљишту јавне намене, и то следећи бројеви:

- од 1 до 11 саобраћајнице.

Б1.2.2. Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте

Попис парцела за јавне површине

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
1	Постојећа улица (Банатска)	Део: 10446/1, 10446/2, 921, 920	0 23 37	Бела Црква
2	Постојећа улица (Бранка Радичевића)	Део: 10446/1, 10446/2	0 01 60	
3	Постојећа улица (Призренска)	Део:10446/1, 10446/156	0 01 92	
4	Постојећа улица (Бранка Радичевића)	Део:3153/10, 3153/20, 920, 3153/3, 3153/19, 3153/1, 3151/2, 3150, 3149/3, 3149/2, 3147, 3146/1, 3146/2, 3146/3, 3146/4, 3146/5, 3146/6, 3144, 3143/1, 3142, 3141/2, 3141/3, 3141/1, 3169, 3168/2, 3168/1, 3167/2, 3167/3, 3166/2, 3166/3, 3166/1,3165/4, 3165/2, 3165/3, 3165/1, 3164/1, 3163/3, 3163/7, 3163/, 3162/7, 3162/6, 3162/1, 3161/1, 3160/1, 3160/2, 6160/4, 3159/3, 3159/2, 3158/3, 3158/2, 3158/4, 3158/1, 3157/7, 3157/8, 3157/2	0 90 91	
5	Постојећа улица (Леле Радуљ)	Део: 3153/18, 3153/3, 3152/1	0 11 66	
6	Постојећа улица (Јагодара)	Део:3137/69	0 04 04	
7	Планирана улица	3156/1	0 13 40	
8	Постојећа улица (Призренска)	Део:3155/2, 3155/26, 3155/25, 3155/7, 3155/19, 3155/8, 3156/9, 3156/1, 3156/4, 3156/6, 3157/4, 3157/1, 3158/7, 3158/4, 3158/2, 3158/3, 3159/1, 3159/7, 3159/5, 3159/6, 3160/4, 3160/5, 3160/6, 3161/8, 3164/4, 3161/5, 3162/3, 3162/4, 3162/9, 3163/6, 3164/2, 3165/1, 3165/3, 3165/2, 3165/4, 3166/1, 3166/3, 3166/2, 3167/1, 3167/2, 3168/1, 3168/2, 3169	0 68 04	
9	Планирана улица	Део:3156/1	0 04 18	
10	Планирана улица	Део: 10516/1, 3169	0 12 76	
Укупна површина			2 31 73	

Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене

На простору који је предмет плана, тренутно не постоје потребе за површинама и објектима јавне намене, осим за саобраћајне површине, комуналну инфраструктуру и зелену површину у регулацији улице.

Уколико се појави потреба за остварењем објеката јавног коришћења на земљишту остале намене, нпр. из области здравства, образовања, културе, спорта, рекреације и сл., оне се могу наћи у предметном простору.

Приликом реализације таквих објеката потребно је поштовати одговарајуће законе, прописе, нормативе и друга документа која дефинишу одређену врсту делатности, као и параметре дефинисане у плану вишег реда - План генералне регулације насеља Бела Црква ("Службени лист општине Бела Црква" број 11/2016 и 15/2016-исправка):

Објекти културе

Објекти културе (дом културе, библиотека,...) - уређење и изградњу изводити у складу са важећим правилницима који ову област уређују и у складу са условима из Плана:

- индекс заузетости парцеле макс. 50%
- спратност/висина објекта макс. П+2, висина сале у зависности од намене
- озелењене површине мин. 30%

Здравствена заштита

Здравствена станица, апотека - изградњу и реконструкцију објеката изводити у односу на конкретне потребе, а у складу са Правилником о ближим условима за обављање здравствене делатности у здравственим установама и другим облицима здравствене службе („Службени гласник РС“, број 43/06, 112/09, 50/10, 79/11, 10/12-др. пропис и 119/12-др. пропис).

У комплексу обезбедити:

- индекс заузетости парцеле макс. 50%
- спратност објекта макс. П+3
- озелењене површине мин. 30%

Изградња ових садржаја дозвољена је и на грађевинском земљишту за остале намене, у оквиру приватног сектора, на основу важећих правилника који ову област регулишу и у складу са условима из овог Плана.

Ветеринарска станица - може се градити у складу са важећим правилницима којима су уређени услови за обављање ветеринарске делатности (заштита животиња, мере за спречавање појаве заразних болести код животиња, откривање, спречавање ширења, сузбијања и искорењивања заразних болести животиња и болести које се са животиња могу пренети на људе, ветеринарско-санитарна контрола, и др.) и условима из овог Плана:

- индекс заузетости парцеле макс. 50%
- спратност објекта макс. П+1
- озелењене површине мин. 30%

Ватрогасни дом

- индекс заузетости парцеле: макс. 40%
- спратност објекта: у складу са потребама функционисања објекта

Социјална заштита

Дом за старе:

- површина комплекса 50-60 m² по кориснику
- грађевинска површина 25 m² по кориснику
- максимална спратност објекта П+3 (П+2+Пк)
- 1 паркинг место на 2 запослена

Васпитање и образовање

Предшколске установе:

- обухват деце узраста од 5-7 година 100%
- обухват деце узраста од 3-5 година 70%
- обухват деце узраста од 0,5-3 године 30%
- изграђена површина 5,5 m²/по детету
- слободна површина 10-15 m²/по детету
- максимална спратност објекта П+1
- 1 паркинг место на 70 m² корисног простора (изван ограде комплекса)

Основне школе:

- старосна група од 7-14 година 100%
- изграђена површина 7,5 m²/по ученику
- слободна површина 15-25 m²/по ученику
- максимална спратност објекта П+2+Пк
- комплекс опремљен отвореним спортским теренима и физкултурном салом
- 1 паркинг место на 70 m² корисног простора (изван ограде комплекса)

Комплекс верског објекта

У оквиру комплекса обезбедити:

- индекс заузетости парцеле макс. 50%
- спратност других објеката (гаража, остава) макс. П+1+Пк
- озелењене површине мин. 40%

Б1.2.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене

Б1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине

Улична мрежа/ранг саобраћајница

Саобраћајна матрица насељских саобраћајница прилагођена је теренским и геоморфолошким карактеристикама и начелно је заснована на ортогоналном принципу. У оквиру овог дела насеља егзистира друмски саобраћај као једини вид саобраћаја који опслужује насеље и омогућује му саобраћајно и просторно повезивање са микро и макро простором.

Деоница Улице Бранка Радичевића има најважнији значај и представља уводни правац до насеља Јагодара. Ова улица је највишег ранга за предметни ПДР, тј. сабирна насељска саобраћајница.

Осим наведене саобраћајнице, примарни значај и улогу у саобраћајном систему насеља имају улице које представљају уводно-изводне правце и повезују насеље са његовим атаром и околином, а уједно врше и дистрибуцију саобраћаја унутар насеља. То су Улице Банатске, са северне стране, као и из Улице Призренске, чији је пробој започет кроз блок. У оквиру ових саобраћајница одвија се значајан обим насељског-локалног саобраћаја и почетно завршни саобраћај мањег интензитета.

Јавни аутобуски саобраћај

Потребе за путовањем становници насељеног места Бела Црква задовољавају средствима јавног аутобуског саобраћаја и сопственим превозним средствима.

Превоз путника у јавном саобраћају обавља се аутобусима. Линеје јавног саобраћаја кроз насеље пролазе главним насељским саобраћајницама.

Становници Беле Цркве највећи број дневних путовања обављају према Вршцу, Ковину, Панчеву, Смедереву и др. али и према сусудној држави Румунији.

Постојећи начин јавног превоза путника задовољава потребе грађана уз неопходну корекцију броја и времена поласака у току дана. Уколико се укаже потреба, трасе јавног

путничког превоза аутобусима, тангираће и/или пролазиће кроз подручје обухваћено овим Планом.

Стајалишта јавног аутобуског саобраћаја, преко којих се одвија јавни превоз путника, по правилу, требају да буду изграђена са просторним нишама ван коловоза, платоима и повезати приступним стазама за путнике са уличним тротоарима.

У обухвату овог ПДР-а не постоји изграђена бензинска станица за снабдевање моторних возила горивом.

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

Са аспекта саобраћаја, за насељено место Бела Црква, може се констатовати да има повољну и разгранату саобраћајну мрежу. Улична мрежа је изграђена, али недовољно, те је потребно изградити саобраћајнице и повезати их са постојећим, изградити их са савременим коловозним застором – асфалтом задовољавајуће ширине и носивости.

У оквиру постојећих регулационих ширина као и за новопланиране улице како би се безбедно одвијао динамички саобраћај тј. кретање возила али и пешака и бициклиста, у свим улицама потребно је обезбедити/изградити коловоз за двосмерни саобраћај, двостране тротоаре и у зависности од ранга улице – бициклистичке стазе као и неопходан број паркинг места.

Улична мрежа тротоара је недовољно изграђена. Постојећи тротоари су просечне ширине од 1,0-1,2 m и изграђени су од ливеног бетона или бетонских елемената. У појединим улицама недостатак је што тротоари нису изграђени у континуитету.

И поред повољних теренских (конфигурација терена) и геоморфолошких услова и значајног учешћа бициклиста у насељу, нема изграђених бициклистичких стаза. Из наведеног разлога исти се крећу углавном „коловозом“ и представљају латентну опасност у саобраћају.

Потребе могућег стационарног саобраћаја на нивоу насеља само су делимично решене у централној зони. У предметном обухвату Плана нема изграђених паркинг места тако да се паркирање обавља на коловозима, слободним зеленим површинама, тротоарима и сл. Последице нерешених потреба стационарног саобраћаја у насељу одржавају се на отежано одвијање динамичког саобраћаја, смањење безбедности саобраћаја, уништавање зелених површина.

На основу изнете анализе и сагледавања релевантних чинилаца и параметара, за саобраћајни систем насељеног места Бела Црква може се утврдити следеће:

- Насељено место има повољну и развијену мрежу насељских саобраћајница, која обезбеђује услове и могућност успостављања брзог, ефикасног, рационалног, безбедног и економичног саобраћаја на нивоу насеља и његовог непосредног повезивања са ужим и ширим регионом.
- Постојеће/планиране регулационе ширине саобраћајница су веома повољне и омогућавају да се у склопу истих могу планирати потребни садржаји и издиференцирани саобраћајни капацитети.
- Највећи део уличне мреже у насељу су са савременим-асфалтни застором али недовољне ширине (мање од 5m), што је значајан недостатак за организацију квалитетнијег, непосреднијег и рационалнијег саобраћаја насеља. У наредном периоду пожељно је и потребно да све улице буду са коловозима ширине од мин 5,0m
- За уредно и безбедно одвијање пешачког саобраћаја у свим улицама потребно је обезбедити двостране тротоаре.

Сабирне насељске саобраћајнице (у обухвату Плана Улица Бранка Радичевића)

Коловоз ових саобраћајница је ширине 6,0m и планиран од савременог коловозног застора-асфалта за средње-тешко саобраћајно оптерећење.

Пешачко-бициклистичка стаза је планирана као обједињена у ширини (1,5+1,6)m тј. укупно од 3,1m са једне стране, тј. пешачка стаза ширине 1,5m са друге стране.

Зеленило у уличном коридору је планирано у делу између коловоза и пешачких, тј. пешачко-бициклистичких стаза.

Приступне насељске саобраћајнице

Коловоз ових саобраћајница је ширине 5,0м (5,5м на деоницама са управним паркирањем) и планиран од савременог коловозног застора-асфалта за лако саобраћајно оптерећење.

Пешачке стазе планиране су обострано, у ширини од 1,5м.

Зеленило је просторно уклопљено као површина између коловоза и пешачких стаза.

Паркинг простор капацитета 9 паркинг места, планиран је за путничка возила и лако саобраћајно оптерећење.

- Део насеља у оквиру обухвата Плана нема ни једну изграђену бициклическу стазу, а његовом саобраћајном мрежом се одвија локални саобраћај, што доводи у питање безбедност саобраћаја. Мрежу примарних насељских саобраћајница као и све уводно-изводне правце и планиране приступне насељске саобраћајнице треба обезбедити бициклическим стазама, сходно потребама и просторним могућностима на терену.

- Власници-корисници стамбених и пословних објеката и др., потребе за стационарним саобраћајем обезбедиће на сопственим парцелама. Изузетно, уколико се укаже потреба и просторне могућности новоформираних регулационих ширина то дозволе, у оквиру коридора сабирних и приступних насељских саобраћајница овог Плана, могуће је пројектном документацијом планирати паркинг места.

- За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких и бициклических прелаза и сл. извршити упуштене – оборене ивичњаке.

Када је у питању обезбеђење услова за кретање наведене категорије учесника, пројектант-извођач су дужни да се придржавају важећег Правилника који регулише услове и упутства за пројектовање и изградњу.

- Рекламне табле (које својим обликом, величином и бојом не смеју да асоцирају на саобраћајне знаке) могу се такође постављати на мин. 1,0м од ивице коловоза у зеленим површинама ако постоје просторне могућности (осим у зонама раскрсница, кривина и сл.).

- Зелене површине у саобраћајницама могу се подизати и формирати на слободним површинама између коловоза и других саобраћајних површина (стаза).

- Живе ограде могу се подизати на 0,5м од ивице коловоза а висина истих може бити од 60-80 см од коте терена. Улични дрвореди у односу на ивице коловоза удаљени су 1,0м. Живе ограде и дрвореди се морају уредно одржавати и не смеју неповољно утицати на прегледност и безбедност саобраћаја (нарочито у опасним и непрегледним кривинама, раскрсницама и сл.).

- Трасе јавне расвете (улично осветљење) могу бити на 1,0м односно 0,5м од ивице коловоза и изводе се на стубовима (канделабрима) или кабловски (подземно).

- Постављање контејнера у оквиру саобраћајница врши се на уређеним површинама под условом да су исти удаљени по 1,0м од ивице коловоза и пешачких и бициклических стаза. Контејнери се не могу постављати у зони раскрсница и на оним местима где би утицали на прегледност и безбедност саобраћаја.

Примарни значај и окосницу планираног саобраћајног система за насеље имаће сабирна насељска саобраћајница Бранка Радичевића и саобраћајнице чије трасе повезују насеље са улазно-излазним правцима насеља. Сагледавањем целокупног стања саобраћајне мреже и саобраћајног система насеља уочени су недостаци и утицаји који се имплементирају неповољно на просторно функционисање и организацију саобраћаја, ефикасност, безбедност, заштиту животне средине, буку и сл. и који се у наредном периоду морају решити.

Мрежа насељских (постојећих и планираних) саобраћајница рангирана је према значају и улози у саобраћајном систему насеља.

Постојеће саобраћајне површине које се реконструишу нивелационо се усклађују са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвођења атмосферских вода. Постојеће нивелете коловоза у принципу се надвисују максимално за 5-7цм и усклађују са пројектованим подужним и попречним падовима.

Подужне и попречне падове тј. нивелационо решење ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода водећи рачуна о архитектонском обликовању терена.

Планиране саобраћајне површине тј. њихово нивелационо решење дато је на графичком прилогу и уклопљено је на постојећу конфигурацију терена.

Категоризацијом уличне мреже по хијерархији у овом Плану, одређене су две основне категорије саобраћајница и то: сабирне и приступне насељске саобраћајнице. Трасе новопланираних саобраћајница усаглашене су са постојећом мрежом насеља и прилагођена планираној намени простора. Регулационе ширине новопланираних саобраћајница биће минимум 10,0m до 12,5m ширине (планирана регулациона ширина Улице Бранка Радичевића је 16,0m).

Садржаји и саобраћајни капацитети у улицама одређени су на основу расположивих регулационих ширина и категоризације уличне мреже.

Сабирна насељска саобраћајница (Б. Радичевића) имаће коловоз од 6,0 m ширине, пешачке стазе ширине 1,5 m и бицикличку стазу од 1,6m.

Приступна насељска саобраћајнице имаће коловозе до 5,0 m (5,5 m) ширине и пешачке стазе од 1,5 m ширине.

Услови за реконструкцију постојећих саобраћајних површина

Реконструкцијом постојећих саобраћајница планирати коловоз у складу са рангом улица, пешачке стазе у ширини од 1,5m. У складу са просторним могућностима, бицикличке стазе градити у сабирним насељским саобраћајницама, по потреби и у приступним, ширине од 1,6(1,5)m. Коловозне површине изградити од савременог коловозног застора, потребне носивости и у ширинама од 5,0m за приступне, тј. од 6,0m за сабирне насељске саобраћајнице. Изузетно, ови коловозни застори могу бити мањих ширина, од 5,5m за сабирне насељске саобраћајнице као фазна градња до пуне ширине тј. приступне морају бити ширине од 5,5 (мин.5,4m) испред управног паркирања које је директно наслоњено на коловоз.

Уколико се укаже потреба за увођењем нових аутобуских траса и стајалишта које ће тангирати предметни блок, аутобуска стајалишта планирати у складу са саобраћајно-безбедносним карактеристикама и просторним потребама, ван коловоза. Дужину аутобуског стајалишта и простора за чекање аутобуса планирати у зависности од улазне брзине, врсте аутобуса и броја аутобуса који се истовремено заустављају на стајалишту. Ширина нише треба да износи мин. 3,0m и пешачким стазама од платоа за путнике повезати са тротоарима у профилу саобраћајнице.

Услови за планиране саобраћајне површине

Ширине коловоза планираних саобраћајница поставити у односу на ранг саобраћајнице, тј. од 5,5m за приступне, до 6,0m за сабирне насељске саобраћајнице. Пешачке и бицикличке стазе планирати у ширини од по мин.1,5m. Паркирање је предвиђено у профилу Улице Леле Радуљ са 9 ПМ, као управно паркирање уз планирани коловоз. Паркинг места су димензија 2,5mх5,0m. Бицикличка стаза је планирана уз пешачку стазу у ширини од 1,6m (мин.1,5) у саобраћајници Бранка Радичевића (сабирна н.с.), све у складу са просторним могућностима и условима терена.

Услови за прикључење саобраћајних површина

Саобраћајне прикључке појединачних парцела/објеката планиранити, по могућности под углом од 90° на коловоз јавне саобраћајне површине (могућа су одступања у зависности од просторних могућности и конфигурације терена, положаја дрвећа, саобраћајних знакова и сл.). Полупречници лепеза у зони прикључка, дефинисани су на основу криве трагова меродавног возила и износе мин.2,5m. Услове саобраћајног прикључења издаваће надлежне институције.

Услове за саобраћајно прикључење аутоперионица, објеката техничког прегледа возила и сличне објекте у функцији одржавања возила, трговинске објекте који захтевају паркирање и сл. обавезно је прибавити од управљача пута и истима ће бити дефинисан начин повезивања на јавни пут.

Услови за изградњу/реконструкцију саобраћајних површина и објеката

У циљу повећања безбедности саобраћаја и вишег нивоа услуга, постојећа АС у насељу и новопланирана аутобуска стајалишта (уколико се за истима укаже потреба) треба да буду изграђена (ван коловоза са просторним нишама) и уређена у складу са важећим правилником који се односи на изградњу и уређење аутобуских станица и стајалишта (у складу са чланом 85. Закона о путевима и Правилником о основним условима које морају да испуњавају аутобуска стајалишта на јавном путу („Сл.гласник РС“, број 106/20).

Постојећи коловози у саобраћајницама који у погледу планиране ширине и носивости коловозне конструкције не испуњавају услове ће се реконструисати и доградити. Коловози су за саобраћајнице нижег реда, сабирне и приступне насељске ширине 6,0м за сабирне, тј. од 5,0м за приступне. Изузетно, коловози могу фазно да се изведу мањих ширина, али не мање од 5,0м. Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима. Коловозни застори за све саобраћајнице су савремени – асфалтни.

Сходно члану 37. Закона о путевима, оградe и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.

Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената

За задовољење исказаних саобраћајних потреба третираних површина предвиђена је изградња одговарајућих саобраћајних површина за механизовани динамички, стационарни и пешачки саобраћај.

Према датом решењу и потребама извршиће се изградња планираних саобраћајница и доградња / реконструкција постојећих саобраћајница у постојећим/планираним регулационим ширинама са свим планираним садржајима.

Коловозни застори ових саобраћајних површина су асфалтни. Носивост коловозних конструкција одређује се према врсти тј. намени и планираним саобраћајним оптерећењима.

Паркинге, пешачке, бицикличке и пешачко - бицикличке стазе обрадити са асфалтним или бетонским (одговарајуће префабриковане бетонске плоче и сл.) засторима. Габаритне ивице датих саобраћајних површина обрадити одговарајућим – стандардним колским и пешачким (баштенским) ивичњацима.

Подужне и попречне профиле саобраћајница ускладити са конфигурацијом терена, постојећим и планираним објектима и решењем одвођења атмосферских вода. Нивелационо решење саобраћајних површина дато је у укрсним осовинским тачкама.

Билборди (који својим обликом, величином и бојом не смеју да асоцирају на саобраћајне знаке) могу се такође постављати на мин. 1,0м од ивице коловоза у зеленим површинама ако постоје просторне могућности (осим у зонама раскрсница, кривина и сл.).

Да би саобраћајни систем насеља одговорио планираним потребама за ефикасно функционисање, обезбедио виши ниво саобраћајних услуга и безбедан саобраћај, уличну мрежу и пратеће саобраћајне капацитете потребно је опремити адекватном – оптималном саобраћајном сигнализацијом

Пројектант – инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

Б1.2.4.2. Услови за уређење зелених и слободних површина

Зеленило јавне намене је зеленило у оквиру уличног коридора. Његова основна улога је санитарно-хигијенска и естетска.

Формирање зеленила дуж саобраћајница првенствено подразумева садњу високих и ниских форми дрвећа, са затравњивањем површине око стабла, уз обавезно избегавање употребе инвазивних врста.

Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5м од кореновог врата на садницама

листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава. У првој години након усадње неопходно је спровести интензивне мере неге.

Саднице поставити на минималној удаљености од:

- водовода 1,5 m
- канализације 1,5 m
- електрокабла 2,0 m
- ЕК и кабловске мреже 1,5 m
- гасовода 1,5 m.

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

Учешће аутохтоних дрвенастих врста је минимално 20% (оптимално 50%);

Није дозвољена садња инвазивних врста.

При формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о јавним путевима.

Све саднице треба да имају одговарајуће фенолошке и декоративне карактеристике, да су правилно однеговане и прилагођене условима средине (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашина, гасови и сл.) и да су на одговарајућем одстојању од инфраструктурних коридора.

Скверови

У улици Леле Радуљ, према углу са улицом Бранка Радичевића, налази се зелена површина – сквер намењен краткотрајном одмору становника али који је и декоративни елемент улице.

Садржаји који се могу наћи у оквиру ове површине су платои, стазе, различите категорије засада, справе за игру деце, урбани мобилијар, елементи спољног осветљења и сл.

Површину организовати тако да је чине:

- 35% максимално - стазе и платои
- 60-65% минимално - зелене површине (од тога цветњаци 2-4%)
- 5% максимално - објекти

Улично зеленило

Улично зеленило ствара повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и повећава здравствене и естетске особине насеља.

Распоредом садница и композицијом зеленила у уличном профилу, обезбедити безбедно одвијање саобраћаја и добру прегледност кретања возила и пешака.

У оквиру дрвореда могуће је, уз саднице лишћара и четинара остварити и засаде шибља.

Пожељна ширина зеленог појаса је 2,5-3,5m.

Дрвеће садити на 2,0m од ивице коловоза, а шибље 2,0m од ивице зелене траке.

Растојање стабала од објеката минимално 4,5-7,0m, у зависности од њихове врсте.

Растојање између дрворедних садница минимално 5,0m (код неких врста се креће од 5-15,0m).

Узимајући у обзир правац доминантног ветра и смену фенолошких аспеката, потребно је за сваку улицу изабрати по једну врсту дрвећа (липа, дивљи кестен, јавор, софора и др.) и тиме обезбедити њену индивидуалност.

Цветњаке лоцирати само на појединим површинама (у близини станица јавног саобраћаја, код пешачких прелаза, на раскрсницама).

Зеленило у оквиру спортско-рекреативних садржаја

Спортско-рекреативни садржаји подразумевају површине за пасивни и активни одмор и рекреацију.

Тренутно не постоје планиране површине за спортско-рекреативне садржаје али се ова намена, као компатибилна, може наћи у простору обухвата плана.

Функција зеленила је овде пре свега заштитна, мелиоративна, санитарно-хигијенска, друштвено-социјална и естетска. Оно треба да штити од јаког ветра и сунца и да буде распоређено тако да формира сенку на јужним експозицијама.

Зелене површине комплекса школе и предшколске установе

Тренутно не постоје планиране површине за школске и предшколске установе али се ова намена, као компатибилна, може наћи у простору обухвата плана.

Зеленило у оквиру ових комплекса има претежно санитарно-хигијенску и фискултурно-рекреативну функцију.

Приликом формирања комплекса школских установа, треба водити рачуна да је према нашим нормативима, потребна површина дворишта 15-25m² по ученику.

Основне површине које школско двориште треба да обухвата, осим објеката, су: отворене површине за физичку културу, економско двориште, школски врт и слободне зелене површине.

Зелене површине треба да чине 40-50% (мин. 25%) школског комплекса и најчешће се постављају ободно, где имају функцију изолације самог комплекса од околних саобраћајница и суседа. Овај зелени тампон треба да буде довољно густ и широк, састављен од четинарског и листопадног дрвећа и шибља, да би обезбедио повољне микроклиматске услове, смањио буку и задржао издувне гасове и прашину са околних саобраћајница.

Зелене површине испред објекта треба да садрже више цветног материјала и декоративног шибља и дрвећа. При избору биљних врста водити рачуна да нису отровне, да немају бодље и да одговарају условима станишта. Такође, треба водити рачуна о едукативној улози зеленила и укључити разноврстан биљни материјал а по могућности формирати школски врт, који треба да се састоји из повртњака, цветињака, дендро-врта, воћњака, тераријума.

За предшколске установе, норматив отвореног простора је 10-15m² по детету. У оквиру ових површина потребно је обезбедити терене за игру (лоптом, ритмичке игре, слободно кретање и трчање, трим стазу), простор за справе са пешчаником, а уколико је могуће, и „градилиште“ за децу и башту за гајење цвећа и поврћа. Зелене површине треба да буду уређене на исти начин као и зелене површине школског комплекса.

Б.1.2.4.3. Хидротехничка инфраструктура

Водоводна мрежа и објекти

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.

Проширење водоводне мреже у насељу вршиће се у складу са динамиком планираном у комуналном предузећу, а према усвојеном Идејном решењу. Стање водоводне мреже захтева улагања која ће створити услове за повезивање што већег броја деоница у кружни ток. Анализа постојећег стања указује на поремећаје (застарели цевоводи са великим губицима) на дистрибутивној мрежи. Да би се штетне последице оваквог стања што пре отклониле неопходно је извршити димензионално усаглашавање и реконструкцију водоводне мреже изградњом нових деоница тамо где су уска грла у садашњем систему и заменом дотрајале мреже.

У наредном периоду ићи ће се на смањивање специфичне потрошње воде у домаћинствима политиком реалних цена воде, мерењем утрошка воде и мерама планске рационализације потрошње. Норма потрошње за становништво ће бити на нивоу од 120 l/стан./дан до 150 l/стан./дан, што је у већини случајева мање од данашње норме за

становништво. Не предвиђа се потрошња воде преко 150 л/стан./дан, јер ће се увођењем економске цене воде знатно изменити понашање потрошача.

Услови за реконструкцију/изградњу водоводних објеката и постројења

Изградњу мреже и објеката водопривредне инфраструктуре вршити према следећим правилима:

- уличну **водоводну мрежу** поставити у зеленом појасу;
- секундарну мрежу спојити са примарном мрежом у прстен.
- минимална дубина укопавања мора да обезбеди најмање 1,0 m слоја земље изнад темена цеви;
- 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.
- јавну водоводну мрежу градити по прстенастом принципу;
- на водоводној мрежи за потребе противпожарне заштите планирати хидранте на прописним растојањима;
- јавна водоводна мрежа не сме бити пречника мањег од Ø 100 mm;
- динамику изградње водовода усагласити са изградњом саобраћајница, како се оне не би накнадно раскопавале;
- при проласку водоводне мреже испод путева вишег ранга, пруга, водотока и сл., потребно је прибавити сагласности надлежних институција;
- водоводну мрежу поставити у профилу улице на удаљењу од осталих инсталација инфраструктуре према важећим стандардима и прописима;
- израдити главне пројекте за реконструкцију постојеће и изградњу нове јавне водоводне мреже и на основу њих вршити изградњу, реконструкцију и доградњу магистралне и дистрибутивне водоводне мреже;
- сви радови на пројектовању и изградњи система за снабдевање водом морају се извести у складу са законском регулативом и уз сагласност надлежних органа.

Прикључење главног објекта на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на мин. 1,0 m иза регулационе линије.

У складу са условима противпожарне заштите, где је потребно предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже димензионисати и пречник прикључка са одговарајућим водомером (комбиновани или сепаратно за санитарну и хидрантску мрежу).

Канализациона мрежа и објекти

Планира се изградња сепаратног система за евакуацију вода, што значи да ће се одвојеним системима прикупљати и евакуисати фекалне воде и атмосферске воде.

Фекална канализација

Будући систем подразумева централизовано пречишћавање употребљених (фекалних и технолошких) вода, на бази биолошког и механичког пречишћавања.

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.

До изградње канализације целог насеља, проблем отпадних вода решаваће се бетонским водонепропусним септичким јамама са редовним пражњењем аутоцистернама. Пражњење вршити контролисано према условима надлежног ЈКП-а.

Атмосферска канализација

Планским документом се планира изградња недостајуће атмосферске 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 атмосферске канализације (пречника не мањег од Ø300мм). Прикључење цевне канализације извести на постојећи отворени канал.

Димензионисање канализационе мреже извршити на кишу повратног периода једна година, трајања 15 минута и интензитета 120 л/с.

Услови за реконструкцију/изградњу канализационих објеката и постројења

Фекална

- у насељу планирати и градити канализациону мрежу као сепаратну, тако да се посебно прихватају санитарне, а посебно атмосферске воде;
- 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.
- уличну канализациону мрежу поставити по осовини постојећих и планираних саобраћајних трака;
- шахтови се постављају на свим укрштањима цеви и дуж цеви на минималном растојању од 160 x D (D је пречник цеви).
- трасе фекалне канализације се воде по осовини једне од саобраћајних трака.
- минимална дубина укопавања мора да обезбеди најмање 1,5 m слоја земље изнад темена цеви;
- динамику изградње канализација усагласити са изградњом саобраћајница, како се исте не би накнадно раскопавале;
- при проласку канализационе мреже испод путева вишег ранга, пруга, водотока, при укрштању са насипом и сл., потребно је прибавити сагласности надлежних институција;
- канализациону мрежу поставити у профилу улице на удаљењу од осталих инсталација инфраструктуре према важећим стандардима и прописима;
- минимални пречник уличне фекалне канализације не сме бити мањи од Ø250 mm;
- минималне падове колектора одредити у односу на усвојене пречнике, према важећим прописима и стандардима;
- црпне станице фекалне канализације радити као шахтне и лоцирати их у зеленој површини са прилазом за сервисно возило;
- пре упуштања у реципијент, отпадне воде пречистити на насељском постројењу за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) до степена који пропише надлежно водопривредно предузеће, у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 67/11 и 48/12).

Прикључење главног објекта на канализациону мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Дубину укопавања на месту прикључења сводити на дубину уличног колектора. До изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусних бетонских септичких јама на мин. 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Атмосферска

- **атмосферску канализацију** градити делимично као каналску, положену уз уличне саобраћајнице, а делимично као зацевљену, у зависности од техничко-економске анализе;
- минимални пречник уличне кишне канализације не сме бити мањи од Ø300 mm;
- атмосферске воде пре упуштања из домаћинства или пословног комплекса у реципијент очистити од механичких нечистоћа на таложнику, односно сепаратору уља и масти;
- све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама преко канала, обавезно зацветити према важећим прописима и стандардима;

- цевну атмосферску канализацију поставити изнад нивоа поземних вода, уз обавезно заптивање спојева;
- израдити идејне и главне пројекте колекторске и секундарне канализационе мреже за подручја која нису обухваћена досадашњом прорачунском шемом за димензионисање канализационе мреже и на основу њих вршити изградњу, реконструкцију и доградњу свих потребних објеката за потребе одвођења отпадних вода;
- извршити зацевљење отворених деоница каналске мреже;
- уградити ревизиона окна – шахтове на свим прикључцима, преломима и правим деоницама канализације на прописним растојањима;
- приликом прикључења нове канализације на постојеће, прикључење извести тако да кота дна цеви буде виша од коте дна колектора (или канала) на који се прикључује, а препоручује се прикључење у горњој трећини;
- до изградње атмосферске канализације одвођење атмосферских вода са коловоза решити риголама или упојним јарковима дуж саобраћајница;

Прикључење: Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у будућу атмосферску канализацију, отворену каналску мрежу или на зелене површине унутар парцеле. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у насељски канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

Водопривредни услови

У границама обухвата Плана од водопривредних објеката налази се само отворени улични 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.

Канали: У улицама које се реконструишу то јест у којима се планирају нове саобраћајнице, а где тренутно постоји отворена каналска мрежа, неопходно је због ограничених просторних могућности извршити померање трасе и/или извршити зацевљење отворених деоница цевима одговарајућег пречника и нагиба. У новоформираним улицама се гради нова атмосферска канализација. Ради заштите система за одводњавање на подручју обухваћеним Планом потребно је делимично сачувати интегритет каналске мреже на коју ће се прикључити нова атмосферска канализација. У канал се могу упуштати само чисте воде и евентуално технолошке које морају бити пречишћене, без таложљивих или муљевитих материја (пливајући предмети, амбалажа, делови хране, тешки метали, разна уља и течности за моторе и сл.), ради обезбеђења и одржавања II класа воде у каналу, односно крајњем реципијенту. Атмосферске и условно чисте технолошке воде (расхладне и сл.), чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања упуштати у мелиорациони канал. Изливи атмосферских вода у мелиорациони канал мора бити изведени на одређен начин како би се спречило деградрање и нарушавање стабилности косина канала.

Подземна инфраструктура мора бити укопана минимум 1,0m испод нивоа терена.

Б1.2.4.4. Електроенергетска и електронска комуникациона инфраструктура

Електроенергетска инфраструктура

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. Највећи број трансформаторских станица градиће се у потенцијалним пословним комплексима и подручјима где је планирано становање.

У колико приликом изградње објекта буде потребно измештање или каблирање постојеће средњенапонске и нисконапонске мреже, странка је дужна да обезбеди потребна средства о свом трошку.

У границама обухвата плана и зонама намењеним за стамбене и мање пословне објекте (једновремене снаге максимално 43,47кW по јединици) планирано је:

-Предвиђени су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонска мрежа изводи се кабловски. Кабловска мрежа предвиђена је са обе стране улице. У зонама раскрсница предвидети спајање коридора у свим правцима

- Предвиђени су коридори за нисконапонску мрежу. Нисконапонска мрежа изводи се кабловски. Кабловска мрежа предвиђена је са обе стране улице.

- Кабловска мрежа предвиђена је дужином целе улице и то са обе стране улице, на растојању 50cm од регулационе линије са ширином кабловског канала не мањим од 50cm. У зонама раскрсница предвидети спајање коридора у свим правцима.

-Напајање будућих потрошача предвиђено је кабловски, преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз.

-Напајање јавног осветљења оствариће се кабловима одговарајућег пресека са полагањем ужета за уземљење између стубова јавног осветљења.

На основу планираног раста потрошње предвиђена је изградњу дистрибутивне трафостанице 20/0,4кV/кV са одговарајућим 20кV и 0,4кV коридором (у делу подручја обухваћеног планом) Напајање трафостаница предвиђено је кабловски са најповољнијег места прикључења.

-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.

-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 $\varnothing 125$ за 20кV/каблове и $\varnothing 110$ за 0,4кV/каблове (најмање 4 цеви за 0,4кV и 2 цеви за 20кV) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандардним ознакама, а резервне цеви на крајевим затворити одговарајућим прибором.

-Постојећи каблови, који на местима укрштања нису у кабловицима поставиће се у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10cm.

Општи услови извођења трансформаторских станица, средњенапонске и нисконапонске мреже:

- Средњенапонска мрежа изводи се 20кV подземним кабловским водовима.

- Нисконапонска мрежа изводи подземним кабловским водовима.

- За трансформаторке станице типа 2x1000кV/A предвидети простор површине, правоугаоног облика минималних димензија 4,30m x 5,06m, са колским J7{Ж2хупом са једне дуже и једне краће стране.

- За трансформаторке станице типа 1x1000кV/A предвидети простор површине, правоугаоног облика минималних димензија 4,30m x 3,55m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране.

кабловских водова, тј. цеви $\Phi 125$ mm.

- при паралелном вођењу енергетских каблова до 10 кV и електронских комуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,5 m, односно 1,0 m за каблове напона преко 10 кV;

- при укрштању енергетских и електронских комуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°;

- није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад електронских комуникационих каблова, сем при укрштању, при чему мин. вертикално растојање мора бити 0,5 m;
- паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5 m;
- није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;
- при укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5 m.

Услови за изградњу јавног осветљења:

- светилке за осветљење саобраћајница поставити на стубове расвете и декоративне канделабре поред саобраћајница и пешачких стаза или на стубове електроенергетске мреже;
- користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.

Електронска комуникациона инфраструктура

На предметном подручју се наведене потребе за тк услугама, у зависности од захтева корисника, могу реализовати на више начина. Неопходно је повећати капацитет тк мреже.

За стамбене објекте индивидуалног становања приступна тк мрежа се може реализовати коришћењем бакарних каблова.

За нове пословне објекте планира се реализација FTTB (Fiber To the Building)) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима.

Планирана је заштита-измештање свих постојећих тк објеката који су угрожени планираном изградњом саобраћајница или других објеката.

Потребно је да се обезбеди микролокација, по једна за сваки планирани комерцијални објекат и по једна за сваки планирани стамбени објекат у објекту, за смештај тк опреме, у оквиру предметног плана детаљне регулације. Приликом планирања нових саобраћајних коридора потребно је планирати полагања одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова Телекома у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре. Такође, за све нове објекте који ће бити грађени у зони израде Плана детаљне регулације, биће предвиђени нови телекомуникациони коридори (пре свега, уз постојеће и нове саобраћајнице) којим би се, кад се за то укаже потреба, објекти повезали на постојећу мрежу Телекома. На тај начин, а у складу са тенденцијама развоја захтеваних телекомуникационих сервиса, ови ресурси би били расположиви за будућа проширења мреже као и за решавање телекомуникационих потреба корисника дела стамбеног насеља Јагодара.

Бежична приступна мрежа

За будуће потребе бежичне приступне мреже, у границама плана, планирана је изградња једне базне станице. Површина једне зоне за постављање базне станице треба да буде (2x3)m, на којој ће се планирати антенски носачи на крову објекта, а према условима надлежног предузећа..

Планирана позиција базне станице није фиксна.

Општи услови

Планиране трасе будућих инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих тк

објеката. Постављањем планираних инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих тк објеката који су назначени на приложеној ситуацији.

Постојећи објекти и мрежа каблова Телекома на посматраном подручју који су потенцијално угрожени изградњом планираних нових саобраћајних коридора или неких других објеката, односно реконструкцијом постојећих, морају бити адекватно заштићени пројектима измештања постојећих кабловских релација односно других објеката Телекома. Доношењем новог планског документа не сме се ограничити нити онемогућити приступ, односно службеност пролаза парцелама са инфраструктуром Телекома.

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

Подразумева се да се при изради техничке документације морају поштовати Закон о планирању и изградњи објеката, Закон о електронским комуникацијама, упуства, прописи, препоруке и стандарди ЗЈПТТ и СРПС који важе за ову врсту делатности.

Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура

У насељу Бела Црква постоји изграђена гасоводна инфраструктура, која још увек није прикључена на транспортни гасоводни систем Србијагаса. Изграђена је дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска од ПЕ (полиетиленских) цеви у уличним коридорима са кућним гасним прикључцима.

Дистрибутивну гасну мрежу ниског притиска са кућним гасним прикључцима градити двострано или једнострано, у складу са урађеном пројектном документацијом. Планирани потрошачи природног гаса могу се прикључити на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу изградњом гасног прикључка. У улицама у којима није изграђена гасоводна инфраструктура предвиђа се изградња гасоводне мреже у уличним коридорима, која може бити изграђена једнострано или двострано, у складу са потребама потрошача и условима на терену.

Приликом изградње термоенергетске инфраструктуре потребно је придржавати се следећих услова: - за уређење и изградњу термоенергетске инфраструктуре испоштовати услове који су дати у Правилнику о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 бара („Службени гласник РС“, бр. 37/13, 87/15), Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара („Службени гласник РС“, број 86/15), Правилнику о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности („Службени лист СРЈ“, бр. 20/71 и 23/71). При пројектовању и изградњи гасне котларнице придржавати се Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ“, бр. 10/90 и 52/90).

За гасоводе притиска до 16 бара испоштовати услове који су дати у Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара („Службени гласник РС“, број 86/15). У насељеним местима гасовод се по правилу гради у регулационом појасу саобраћајница, у инфраструктурним коридорима.

Б1.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ

Б1.3.1. Услови и мере заштите културно-историјског наслеђа и природних целина

За потребе израде овог планског документа Завод за заштиту споменика културе Панчево, прописао је мере заштите које су саставни део елабората "Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту и утврђене мере

заштите за потребе израде плана детаљне регулације дела насеља Јагодара у насељу Бела Црква".

Урбанистичко-архитектонска валоризација

Урбанистичке вредности природне и изграђене околине Беле Цркве треба очувати и презентовати као посебну вредност. Новом градњом, 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.

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.

Археолошки услови и мере заштите

Обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода приликом копања канала (канализације, електро-инсталације, ПТТ каблова, водовода, базена, спортских терена и сл.), а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у оквиру габарита објекта и у непосредној зони налаза.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одман, 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.

У крајњем североисточном делу блока 5 налази се локалитет са археолошким садржајем, добро које ужива претходну заштиту на основу члана 27, став 1, тачка 1, Закона о културним добрима. Тај локалитет је означен као зона 1 у Елаборату – Студији и плану заштите Беле Цркве коју је за потребе израде ГП Беле Цркве израдио Завод за заштиту споменика културе у Панчеву 2003.г. Међутим, та зона је изван обухвата овог плана јер је предмет плана југозападни део блока 5.

Заштита природних целина

У простору који је обухваћен предметним ПДР нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије.

Покрајински завод за заштиту природе налаже да највиша вредност индекса заузетости парцеле буде до 50%, а удео зелених површина најмање 30%. Од велике важности је очувати предеону и биолошку разноврсност мерама заштите и уређења предеоних елемената и мерама очувања и одрживог коришћења фрагмената природних и блиско природних површина, као и других површина са очуваном или делимично измењеном дрвенастом, жбунастом и травном вегетацијом. За садњу биљних таксона употребити оне који су примерени педолошким, климатским, хидролошким и осталим локалним условима и планској намени да би био постигнут највећи домет озелењавања.

Комбиновати дрвеће и жбуње раличитих висина (ниско, средње високо и високо) ради санирања неповољних утицаја на животну средину и очувања и унапређења еколошких функција предметног подручја.

У садњи биљака за зелене површине предност имају аутохтоне врсте, уз што мању употребу егзотичних и осталих адекватних алохтоних врста. Водити рачуна да удео једне врсте не прелази 10% садног потенцијала. Другим речима, у садњи ваља дати примат

садњи већег броја биљних врста, насупрот фаворизовању монокултурних засада - садњи велике групе једне врсте дрвећа. У озелењавању целог простора избегавати сађење инванзивних врста: (сибирски брест, дивљи дуван, багремац, кисело дрво, касна сремза, жива ограда, дафина, циганско перје, јасенолисни јавор, пенсилванијски јасен, копривић, трновац, петолисни бршљан, западно-амерички копривић, јапанска фалоп).

Ако за време грађевинских радова извођач открије геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, дужан је да их пријави Министарству заштите животне средине и да предузме све мере заштите од крађе, оштећења или уништења до доласка овлашћеног лица.

Улагање у нове, недостајуће инфраструктурне системе (одвојени систем одвођења санитарних употребљених и атмосферских вода, локално постројење за обраду отпадних вода, гасовод) и развијање система управљања комуналним отпадом важан је предуслов заштите земљишта, подземних вода и ваздуха.

Б1.3.2. Услови и мере заштите животне средине и здравља људи

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 (датум)	број	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 животној 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.

Као што је претходно већ назначено, важно је 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. По окончању изградње канализационе мреже, требало би забранити употребу свих септичких јама. Све отпадне воде које ће бити усмераване у канализациони систем треба да испуне критеријуме за упуштање у водотоке II класе према Уредби о класификацији вода (Службени гласник РС, број 5/68). Унапредити одржавање отворених уличних канала којима отичу атмосферске воде.

Добар предуслов учинковите заштите ваздуха и смањеног загађивања ваздуха је гасификација насеља, односно подстицање грађана мерама еколошке политике да сами улажу у одрживе, алтернативне начине грејања и климатизације (употреба биомасе, топлотне пумпе, соларних колектора, биогаза), у првом реду колективне наместо индивидуалних. Поред тога локална самоуправа би требало да помогне грађанима у примени мера за повећање енергетске ефикасности (од градње пасивне соларне куће до додатног изолавања објекта, замене столарије и других мера).

Бела Црква би требало да има усвојен и разрађен локални план управљања комуналним отпадом. У складу с њим нужно је на предметном подручју одредити одговарајућа места за прикупљање и поступање са отпадним материјама и материјалима (опасан отпад, комунални отпад, рециклабилни отпад).

Пошто је у насељу највећи извор буке моторизовани саобраћај, мере заштите од буке треба усмерити ка том извору. Требало би ограничити брзину моторних возила на 30 km/h и дуж саобраћајница посадити заштитно зеленило, према пројекту.

Сваки носилац пројекта који намерава да улаже у постројења, опрему, реконструкцију, промену технологије и сл. дужан је пре подношења захтева за издавање одобрења за изградњу објекта који подлежу процени утицаја на животну средину да се обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради одлучивања о потреби израде студије опрецени утицаја тог објекта односно делатности на животну средину сходно Закону о процени утицаја на животну средину (Службени гласник РС, број 135/04 и 36/09).

Озелењавање слободних и незасртих површина начинити само према пројекту озелењавања.

Б1.3.3. Мере енергетске ефикасности изградње

Појам „енергетска ефикасност“ обухвата рационално и ефикасно коришћење природних извора, замену увозних горива домаћим енергетским изворима и коришћење обновљивих и алтернативних извора енергије, као и уобичајени појам – енергетску ефикасност у производњи и финалној потрошњи енергије.

Применом савремених изолационих материјала, побољшањем регулације и мерења потрошње свих видова енергије, употребом вискоаутоматизованих система управљања, контролом процеса итд., у наредном периоду треба ускладити са модерним европским стандардима.

Предложене радње за повећање енергетске ефикасности:

- У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објекта, у складу са важећим прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.

- Увести и стимулисати коришћење локалних горива и обновљивих/алтернативних извора енергије као и максимално поштовање еколошких стандарда приликом потрошње истих.
- Пасивни или активни пријемници сунчеве енергије могу се одобрити као стални или привремени.

При планирању и реализацији објеката и комплекса потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње (топлотне пумпе, зелене фасаде, зелени кровови, итд. – у складу са савременим достигнућима у овој области).

Такође, треба се у највећој могућој мери оријентисати на чисте изворе енергије јер се њихови ресурси обнављају у кратком временском периоду и то без нарушавања природне равнотеже.

Потребно је водити рачуна и о економичној потрошњи свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви.

Б1.3.4. Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом - стандарди приступачности

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (тротоар-пешачке стазе, пешачки прелази, стајалишта јавног превоза, прилази објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним објектима и сл.) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са ограниченим могућностима у простору, односно, у складу са важећим правилником. Препорука је да код јавних површина треба избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна, решавати је и рампом а не само степеништем како би се обезбедиле мере за олакшано кретање особа са инвалидитетом.

За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких прелаза и сл. извршити упуштене – оборене ивичњаке.

Свака урбанистичка целина треба да буде опремљена са најмање једним повезаним правцем кретања (од спољне стране целине ка централној зони), на којем су отклоњене препреке које могу стварати тешкоће грађанима са смањеном способношћу кретања. Овакве правце треба међусобно повезати са онима из суседних урбанистичких целина. Такође, треба избегавати решавање пешачких простора коришћењем различитих денивелација, тј. овакви елементи се могу применити уз услов да се у истом простору остваре и правци прилагођени безбедном кретању деце, старих, хендикепираних и лица са инвалидитетом.

Б1.3.5. Општи услови и мере заштите од елементарних непогода, акцидентних ситуација и ратних дејстава

Мере заштите од елементарних непогода

Заштита од елементарних непогода подразумева планирање простора у односу на могуће природне и друге појаве које могу да угрозе здравље и животе људи или да проузрокују штету већег обима на простору за који се План ради, као и прописивање мера заштите за спречавање елементарних непогода или ублажавање њиховог дејства. При утврђивању просторне организације насеља приликом зонирања (размештај виталних објеката), прописивања урбанистичких параметара за поједине зоне, планирања мреже саобраћајница и остале инфраструктуре, потребно је поштовати опште принципе заштите од елементарних непогода и природних катастрофа, у мери у којој то просторна организација насеља дозвољава.

Законом о ванредним ситуацијама установљене су обавезе, мере и начини деловања, проглашавања и управљања у ванредним ситуацијама. Општи принципи управљања ризиком од елементарних непогода и технолошких удеса односе се на:

- планирање и имплементацију превентивних мера заштите;
- приправност и правовремено реаговање;
- санирање последица.

Према карти сеизмичког хазарда за повратни период 475 година, а према подацима Републичког сеизмолошког завода, утврђен је VII степен сеизмичког интензитета MCS скале. У односу на структуру тј. тип објекта дефинисане су класе повредивости, односно очекиване деформације. 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.

Настајање пожара, који могу попримити карактер елементарне непогоде, не може се искључити, без обзира на све мере безбедности које се предузимају на плану заштите. Могућност настанка пожара је већа у насељеним местима која имају развијенију привреду, већу густину насељености, производне објекте и складишта робе и материјала са веома високим пожарним оптерећењем и сл. Могућа појава пожара је и на пољопривредним парцелама, због држања запаљивих пољопривредних усева у летњим месецима. Опасност од пожара постоји и на инсталацијама нафте и нафтних деривата за дистрибуцију и промет запаљивих течности.

Заштита од пожара првенствено се односи на превентивне мере заштите које обухватају зонирање насеља, изградњу нових саобраћајница и реконструкцију постојећих, изградњу уличне хидрантске мреже и др.

Мере заштите од пожара обухватају урбанистичке и грађевинско-техничке мере заштите. Урбанистичке мере заштите се односе на планирање простора у насељу кроз урбанистичке показатеље (намена површина, индекс заузетости парцеле) и правила изградње (регулациона линија, грађевинска линија, висина објекта, удаљеност објекта од суседних, ширина саобраћајница, паркиралишта и др.).

Грађевинско-техничке мере заштите се односе на стриктну примену прописа о изградњи објеката, електроенергетских и гасних постројења.

Преовлађујући ветрови на овом простору дувају из југоисточног (кошава) и јужног правца. Основне мере заштите су дендролошке мере које су планиране као ветрозаштитни појасеви уз саобраћајнице и канале, затим у оквиру стамбених блокова, као и у оквиру комплекса јавних садржаја и јавних намена.

Заштита од града се обезбеђује противградним станицама. Заштита објеката од атмосферског пражњења обезбедиће се извођењем громобранске инсталације у складу са одговарајућом законском регулативом.

Заштита од поплава (подземне и атмосферске воде) обезбедиће се редовним одржавањем канала који пролазе кроз насеље и поред њега и имају најважнију улогу у евакуацији атмосферских вода из насеља (сачувати интегритет детаљне каналске мреже и припадајућих објеката), као и поштовањем важећих прописа приликом пројектовања и изградње, односно реконструкције хидротехничких објеката (карактеристике канала, мостова, пропуста и сл.).

На подручју Плана континуирано ће се спроводити мере заштите и одбране од елементарних непогода, које настају као последица климатских, хидролошких, орографских и сеизмичких карактеристика.

Мере заштите од акцидентних ситуација

Опасност од настанка експлозије углавном настаје приликом складиштења, превоза, промета и рада са експлозивним материјама - нафте и нафтних деривата, као и гаса.

На локацијама на којима може бити присутна једна или више опасних материја у прописаним количинама, неопходно је предузети све неопходне мере за спречавање хемијског удеса и ограничавања утицаја тог удеса на живот и здравље људи и животну средину, у циљу стварања услова за управљање ризиком, у складу са Законом о заштити животне средине.

Планирање намене и садржаја простора и имплементација мера превенције има за циљ спречавање или смањивање вероватноће настанка елементарних непогода и могућих последица, а организују се и спроводе на основу процене ризика и последица. Ове мере се односе на:

- израду анализе ризика од удеса и давање мишљења и сагласности на њих;
- избор и примену технологија чијом се експлоатацијом мање загађује животна средина и обезбеђује већи степен заштите од потенцијалног загађења;
- благовремено отклањање свих уочених техничко-технолошких недостатака.

На предметном подручју нема евидентираних, ни планираних СЕВЕСО постројења.

Мере заштите од ратних дејстава

На територији Беле Цркве налазе се војни комплекси: „Улица Јована Поповића бб“, „Језеро“ и „НХ Славко Мунђан Сава“ који су, закључком Владе Републике Србије, обухваћени Списком непокретности које нису неопходне за функционисање Војске Србије, а који се стављају у функцију прибављања неопходних средстава за спровођење реформе система одбране и побољшања материјалног положаја Војске Србије – Мастер Планом.

Планом генералне регулације насеља Бела Црква су за ове непокретности дефинисане друге намене (објекти од општег значаја, објекти/комплекси спорта, рекреације и туризма и комплекси јавних намена). Реализацији планских решења ће се приступити тек након неопходне сагласности и мишљења Министарства одбране и регулисања својинских односа.

Применом законске регулативе за планирање и уређење простора од интереса за одбрану земље стварају се просторни услови за функционисање цивилне заштите становништва. Основни циљ усаглашавања просторног развоја са потребама одбране је стварање услова за деловање цивилне заштите становништва, заштиту материјалних и природних ресурса у случају ратних дејстава.

У складу са Законом о ванредним ситуацијама ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи локалне самоуправе, привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту.

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као други заштитни објекти користе се подрумске просторије и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара. Приликом изградње стамбених објеката са подрумима, препорука је да се над подрумским просторијама гради ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

Депоноване шута

Шут који може настати услед земљотреса, акцидентних ситуација или ратних дејстава, ће се депоновати на нижим теренима, јужно од насеља. С обзиром на то да се предложена

локација налази ван обухвата Плана, тачну локацију потребно је утврдити у Просторном плану општине Бела Црква.

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења за изградњу и реконструкцију су:

- конструкција објеката мора бити прилагођена осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8° MCS1;
- при пројектовању и изградњи неопходно је придржавати се одредби Закона о заштити од пожара;
- спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине;
- придржавати се Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15);
- приликом пројектовања и извођења јавних саобраћајних и пешачких површина придржавати се важећих законских и подзаконских аката, норматива и стандарда из ове области;
- за потребе парцелације и препарцелације израђује се пројекат парцелације и препарцелације;
- уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се може претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе Србије и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица;
- инвеститори су у обавези да пре прибављања локацијских услова на целом обухвату Плана прибаве појединачно конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву;
- За све што није дефинисано овим Планом примењиваће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15).

Б2.1. Зона становања

<p>Врста и намена објеката који се могу градити</p>	<p>Главни објекат се може градити као стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени и пословни објекат са делатношћу која не угрожава становање.</p> <p>На једној грађевинској парцели дозвољена је изградња два главна објекта под условима да величина и положај парцеле то дозвољавају и да су испуњени сви прописани урбанистички критеријуми из овог плана.</p> <p>Максималан број функционалних јединица по објекту = 2.</p> <p>Објекат може бити:</p> <ul style="list-style-type: none"> - слободностојећи; - у непрекинутом низу; - у прекинутом низу; - двојни. <p>На истој грађевинској парцели могу се градити и:</p> <ul style="list-style-type: none"> - помоћни објекти, као што су: летња кухиња, остава, гаража, котларница, бунари и септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу);
--	--

	<p>- економски објекти (објекти за гајење домаћих животиња за сопствене потребе, пратећи објекти за гајење домаћих животиња).</p> <p>Дозвољена је изградња и само пословних објеката и то из области: трговине на мало, производног и услужног занатства и предузетништва, угоститељства и услужних делатности, као и делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга.</p> <p>Дозвољена је изградња и објеката производне делатности мањег обима и изградња складишта мањег капацитета у зони становања (када се у процесу производње или рада повремено користе само лака доставна возила) - уз обезбеђење услова заштите животне средине.</p> <p>У случају да се на грађевинској парцели:</p> <ul style="list-style-type: none"> - планира чисто пословање/занатска производња, - планира изградња објеката производне делатности мањег обима и изградња складишта мањег капацитета, уз становање или без становања на истој парцели, <p>обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације као и израда студије о процени утицаја на животну средину.</p> <p>Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони - становање.</p> <p>За изградњу само пословних објеката на парцели важе исти услови као за изградњу стамбених објеката.</p>
<p>Врста и намена објекта чија је изградња забрањена</p>	<p>Није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања (као што су нпр.: ливнице, отпади, млинови, мешаоне сточне хране, силоси и слично). Изградња економских објеката за држање домаћих животиња није дозвољена у непосредној близини јавних објеката (дечје установе, школе, цркве, објекти здравствене заштите итд.), односно у кругу од 50m у односу на јавне објекте.</p>
<p>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, минимална и максимална површина грађевинске парцеле</p>	<p>Услови за формирање грађевинске парцеле намењене породичном становању:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0m, минимална површина парцеле је 300,0m²; - за објекте у прекинутом и непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 10m, минимална величина новоформиране парцеле је 300,0m²; - за двојни објекат минимална ширина парцеле је 16,0m (2x8,0m), минимална површина је 500,0m² (2x250,0m²), а само у изузетним случајевима 400,0m² (2x200,0m²). <p>На грађевинској парцели чија је површина и/или ширина мања од минимума утврђеног овим условима, дозвољена је изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1 са максимално два стана, индекса изграђености до 0,6.</p> <p>Максимална величина парцеле се не ограничава.</p>
<p>Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле</p>	<p>Главни објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију.</p> <p>Гаража се може поставити предњом фасадом на грађевинску линију уз услов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште, - да се врата гараже отварају око хоризонталне осе или у унутрашњост гараже. <p>Уколико се гаража планира у сутерену, објекат повући мин.5,0m од регулационе линије како би се рампа поставила на сопственој парцели.</p> <p>Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:</p> <ul style="list-style-type: none"> - основни габарит главног слободностојећег објекта без испада може да се

	<p>дозволи на минимално 2,5m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације;</p> <ul style="list-style-type: none"> - основни габарит главног слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0m 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 источне) оријентације је 0,0m, а од границе парцеле претежно јужне (односно западне) оријентације је 3,0m (растојање основног габарита без испада). <p><u>Пословни објекат</u> предњом фасадом не мора бити постављен на грађевинску линију главног (стамбеног) објекта. Положај овог објекта решава се за сваку парцелу појединачно. Максимална спратност објекта је П+1 (приземље+спрат).</p> <p><u>Други главни објекат</u> на једној грађевинској парцели се може градити под условом да је:</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимално растојање између ова два објекта 2/3 максимално дозвољене висине слемена уличног објекта, - минимално растојање од од задње границе парцеле 1/3 максимално дозвољене висине слемена унутрашњег објекта, - положај стамбених објеката такав да, у случају поделе парцеле на две нове парцеле, омогућава свакој од њих директан или индиректан приступ на јавни пут. <p>Сви објекти на парцели се морају поставити тако да ни на који начин не угрожавају ваздушни простор суседа преко међе, нити могу заклањати директно осунчање на суседној парцели више од половине трајања директног осунчања. Одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру сопствене грађевинске парцеле.</p> <p>За породичне стамбене објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, растојање од регулационе линије утврђује се локацијским условима, уз поштовање свих урбанистичких параметара у складу са овим условима.</p> <p>Породични стамбени и стамбено-пословни објекти се постављају тако да је слеме управно на регулациону линију, а уколико ширина парцеле дозвољава могуће је градити део објекта паралелно улици, а део управно, па се тако постављају и кровне равни.</p> <p>За непрекинути низ важи услов да је правац пружања слемена паралелан са регулационом линијом.</p>
<p>Регулација и нивелација са елементима за обележавањ е</p>	<p><u>-регулациона линија</u> Регулационе линије су дате у односу на границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу. Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију.</p> <p><u>-грађевинска линија</u> Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити. Све подземне и надземне етажне објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.</p> <p>Постојећи објекти се могу задржати у затеченом стању у смислу положаја у односу на регулациону и грађевинску линију Нови објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађевинску линију у складу са овим планом. Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима)</p>

	<p>накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа) а према важећим законима и правилницима који регулишу област енергетске ефикасности.</p>
<p>Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле</p>	<p>За парцеле величине од 500 - 1000m² – за све намене:</p> <ul style="list-style-type: none"> - индекс заузетости парцеле (под објектима) макс. 50% - озелењене површине мин. 30% <p>За веће парцеле, индекс заузетости се рачуна као за парцелу од 1000 m².</p> <p>На парцелама у унутрашњости блокова које немају директну везу са јавним путем (користе се као баште) није дозвољена изградња објеката. Уколико на том земљишту постоји потреба за изградњом, потребно је претходно урадити препарцелацију ради претварања у грађевинску парцелу или остварити трајно право службености пролаза преко парцеле која има везу са јавним путем.</p>
<p>Највећа дозвољена спратност или висина објекта</p>	<p><u>Главни објекат:</u> Максимална дозвољена спратност - за све намене = П+1+Пк Максимална висина венца = 8,2m од коте заштитног тротоара објекта Максимална висина слемена = 11,5m од коте заштитног тротоара објекта</p> <p>Главни објекат у унутрашњости парцеле не може бити виши од главног објекта ка улици.</p> <p>Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етажне ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p> <p>Минимална кота приземља: код објекта без подземне етажне = +0,5m, код објекта са подрумском етажом = +0,9m, код објекта са сутереном = +1,2m. код објекта код којих је приземље намењено пословању = од +0,15 до +0,3 m.</p> <p><u>Помоћни објекат:</u> Максимална дозвољена спратност = П Максимална висина венца = 3,0m од коте заштитног тротоара објекта</p> <p><u>Економски објекат:</u> Максимална дозвољена спратност = П Ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку = П+Пк Максимална висина слемена = 6,0m</p>
<p>Услови за изградњу помоћних и економских објеката на истој грађевинској парцели</p>	<p>На грађевинској парцели дозвољена је изградња другог објекта и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> - помоћних објеката - објеката у функцији главног објекта (гараже, оставе, летње кухиње, септичке јаме, пољски клозет, бунари, цистерне за воду и сл.); - економских објеката (стаје, магацини хране, пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешнице и сл.), само у унутрашњости парцеле; - пословних објеката (ако се могу испунити услови из овог Плана); - стамбени објекат; - оgrade. <p><u>Помоћни објекти</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Гаража</u> може да се гради у склопу главног објекта, на растојању од 0,0m или на минимално 4,0m од главног објекта и на минимално 0,5m од границе парцеле, уз услов да се објекат гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Гаража се може градити и уз границу парцеле јужне (односно источне) оријентације уз прибављену сагласност суседа. У оквиру објекта гараже могу се планирати и просторије за оставу.

	<p>Гаража је максималне спратности П (приземље). Уколико је гаража у сутерену, објекат поставити на мин.5,0м од регулационе линије (рампу поставити на сопственој парцели!).</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Летња кухиња</u> се гради на минимално 4,0м од главног објекта или у продужетку главног објекта, у дубину парцеле и на минимално 0,5м од границе парцеле. Уз летњу кухињу се могу градити оставе. - <u>Септичке јаме, пољски клозет, цистерне за воду</u> се морају градити у складу са важећим санитарним прописима (до изградње насељске водоводне и канализационе мреже). <p><u>Економски објекти везани за држање стоке</u> се граде под следећим условима:</p> <ul style="list-style-type: none"> - да су изграђени од тврдог материјала; - да су удаљени од стамбених објеката најмање 15м; - да имају изграђене санитарне уређаје за одвођење воде, осоке и других нечистоћа; - да имају обезбеђено и изграђено место за ђубриште које мора бити удаљено од стамбених објеката и водозахватних бунара најмање 20,0м; - да су смештени у економском делу грађевинске парцеле; - објекти морају бити снабдевени водом из насељског водовода; - осочаре лоцирати у паду низводно од објеката у економском делу дворишта; - осочаре градити од водонепропусног бетона са двостепеним таложником, где ће се вршити нитрификација; - на секундарном таложнику оставити могућност прикључка на канализациону мрежу; - за нормално пражњење осочара предвидети отвор за пражњење садржаја. <p>Изградња складишног објекта се дозвољава под следећим условима:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Максималан габарит објекта је 300m²; - Максимална висина је 5,0m (до слемена). <p>Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру сопствене парцеле.</p> <p>Грађевинска парцела у оквиру зоне становања може бити намењена <u>само пословању</u>, уз услов да објекат својом делатношћу не угрожава животну средину.</p> <p>За изградњу ових објеката важе услови дати овим Планом за породично становање.</p> <p>Главни објекат се поставља према улици, грађевинска линија се поклапа са регулационом или је увучена, у зависности од положаја осталих објеката у улици.</p> <p>Ограда на регулационој линији (према улици) мора бити у складу са напред датим условима. Остали део парцеле може да се огради оградом висине максимално 1,8m, уз услов да је ограда транспарентна.</p> <p>За изградњу објеката намењених само пословању, производним или услужним занатским делатностима у овој зони потребна је израда урбанистичког пројекта, уз обезбеђивање услова заштите животне средине..</p> <p><u>Ограде</u> на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара износи од 1,4m до 1,8m (конкретна висина ограде утврдиће се у односу на већину постојећих ограда у улици, а нарочито на висину ограда у непосредном окружењу).</p> <p>Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице.</p> <p>Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,3m, а код комбинације зидани део ограде може бити максимално 0,9m.</p> <p>Бочне и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 1,8m.</p> <p>Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се</p>
--	--

	<p>ограђује. Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије већ ка унутрашњости парцеле.</p> <p>Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и економског дела парцела, стамбеног и пословног/ производног дела парцеле) уз услов да њена висина не може бити виша од висине спољне оградe.</p> <p>На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад.</p>
<p>Најмања дозвољена удаљеност објекта међусобно и објекта од граница парцеле</p>	<p>За објекте чије је растојање од суседног стамбеног објекта мање од 4,0m, не могу се на суседним странама предвидети отвори стамбених, пословних и других просторија. Дозвољава се постављање отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, где је минимална висина парапета $h=1,8m$.</p> <p><u>Удаљеност главног објекта и других објекта на парцели:</u> Од другог главног (стамбеног или пословног) објекта мин. 2/3 максимално дозвољене висине слемена уличног објекта. Од помоћног објекта не може бити мања од 4,0m ако други објекат има отворе са те стране, а у случају да су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови растојање може бити 0,0 m. Други објекат и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0m ако други објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.</p> <p>Удаљеност економског објекта - сточна стаја од главног, односно другог објекта не може бити мања од 15,0m, а у односу на здравствену установу, школу, дечији вртић или други објекат јавне намене у окружењу не може бити мања од 50,0m.</p> <p>Удаљеност ђубришта и пољског клозета од главног, односно другог објекта, не може бити мања од 20,0m, односно 50,0m у односу на било који објекат јавне намене. Ђубриште и пољски клозет се граде на минимално 1,0m од границе суседне парцеле уз услов да се за ђубриште гради ободни зид висине 1,0m (да не би дошло до расипања) и да је подлога водонепропусна. При дефинисању локације ових објеката обавезно је узети у обзир правац дувања доминантних ветрова. Објекте – садржаје би требало поставити низ ветар у односу на чисте објекте, уколико то просторни услови дозвољавају.</p> <p>Удаљеност економских објекта у којима се складишти запаљиви материјал од других објекта не може бити мања од 6,0m.</p> <p>Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0m од свих објекта и границе парцеле.</p> <p>Базени могу да се граде на минимално 3,0m од границе парцеле. Ако су површине до 12m², не рачунају се у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.</p>
<p>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила</p>	<p>За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне породичног становања мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине минимум 2,5m.</p> <p>За грађевинску парцелу намењену пословању, мин. 3,5m, односно у складу са потребама возила која се користе.</p> <p>При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду, односно зацевити канале.</p> <p>За паркирање свих врста возила за потребе садржаја на парцели, мора се</p>

	<p>обезбедити потребан број паркинг места на сопственој парцели и то на основу следећих критеријума:</p> <ul style="list-style-type: none"> - становање 1ПМ/1 стамбена јединица - пословање 1ПМ/70м² нето површине - администрација 1ПМ/60м² нето површине - управне зграде, банке и сл. 1ПМ/50м² нето површине - трговина 1ПМ/50м² продајног простора - ресторани, кафане, кафеи 1ПМ/10 места - хотели, мотели 1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.) - спортски садржаји 1ПМ/8-10 гледалаца
<p>Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта</p>	<p>Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом средине (у складу са природним и створеним условима), као и са временским контекстом, што подразумева могућност савремене интерпретације уз коришћење савремених, трајних материјала. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената.</p> <p>Није дозвољена изградња угаоних кула.</p> <p>Фасаде објеката могу бити малтерисане (бојене у светлим, пастелним бојама), од фасадне опеке, природног или вештачког камена итд. Боје обавезно ускладити са суседним објектима.</p> <p>Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције макс 45°.</p> <p>Кровни покривач зависи од кровног нагиба - користити цреп или друге савремене материјале коју су тренутно у употреби.</p> <p>Препоручује се да се вертикални прозори у поткровљу покривају кровним равнима које имају пад у истом правцу као и основни кров.</p> <p>Правац пружања слемена ускладити са већином кровова у улици, поштовање правила наведених у тачки: "Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле"</p>
<p>Правила и услови за интервенције на постојећим објектима</p>	<p>Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и/или доградити/надградити до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације, или се могу потпуно порушити и изградити нови.</p> <p>Код објеката са косим кровом дозвољено је претварање таванског простора у корисну површину-поткровље, уколико то капацитети предметне локације дозвољавају.</p> <p>Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекс простора у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објеката, треба водити рачуна да у укупном изгледу објекта, волумен крова не буде већи од волумена основног-зиданог дела објекта (од коте терена до кровног венца).</p> <p>Надзиђивање предметних објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по предметни или суседне објекте. У супротном, потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима (као санационе мере) или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.</p> <p>Код надзиђивања објеката, оно се мора извести за цео објекат јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд. Постоји могућност фазне градње.</p> <p>Новосаграђени делови објеката морају својим димензијама, материјализацијом и стилем да се уклапају, како са постојећим, тако и са околним објектима.</p> <p>Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се под условом да се предметна интервенција складно уклопи у архитектуру постојећег и суседних објеката и не угрожава њихово функционисање и статичку стабилност, али не на уличној фасади.</p> <p>Остала правила и услови важе као и за замену постојећих - изградњу нових објеката.</p>
<p>Инжењерско</p>	<p>У погледу геолошког састава на простору белоокрванске општине издвајају се</p>

<p>геолошки услови за изградњу објеката</p>	<p>наслаге квартарних седимената, терцијарних наслага, мезозојске и најстарије палеозојске формације.</p> <p>Насеље Бела Црква се налази на контакту лесне терасе (горњи део насеља) и алувијалне равни (доњи део насеља).</p> <p>Већи део насеља је на земљишту типа алувијума различитог механичког састава. Алувијална земљишта настала су као продукт таложења речних наноса и готово по правилу имају значајне производне потенцијале.</p> <p>У погледу сеизмичности, према карти макросеизмичке рејонизације за повратни период од 200 година, подручје општине Бела Црква се налази у зони са могућим интензитетом земљотреса од 8°MCS, те су нужне пасивне и активне мере заштите од трусних померања.</p> <p>Мере заштите од земљотреса су примена одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др. Поред тога, неопходно је и строго поштовање и примена важећих законских прописа за изградњу објеката у сеизмичким подручјима.</p> <p>Око објекта треба планирати водонепропусни тротоар минималне ширине 1,5 м у циљу спречавања расквашавања тла у зони темеља објеката.</p> <p>Посматрани терен је генерално раван изграђен објектима и саобраћајно-манипулативним површинама.</p> <p>У погледу инжењерско-геолошких карактеристика, приликом градње објекта потребно је придржавати се налаза геомеханичког елабората.</p>
--	---

Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Ова планска документација је основ за израду техничке документације за изградњу и уређење простора у циљу бољег коришћења подручја.

Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду

Локације које се разрађују Урбанистичким пројектом:

Изградња објеката јавног коришћења који могу бити у свим облицима својине (болнице, домови здравља, домови за старе, објекти образовања, дечје установе, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе, саобраћајни терминали, поште и други слични објекти).

У случају да се на грађевинској парцели:

- планира чисто пословање/занатска производња,
 - планира изградња објеката производне делатности мањег обима и изградња складишта мањег капацитета, уз становање или без становања на истој парцели,
- обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације као и израда студије о процени утицаја на животну средину.

Б3.2. Остали елементи значајни за спровођење плана

Прелазне и завршне одредбе

У складу са Правиликом о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду ("Сл. гласник РС" бр.75/2003 и 64/2015). План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у 3 (три) примерка у аналогном облику и 6 (шест) примерака у дигиталном облику.

Овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП "Урбанизам" као и овлашћено лице Скупштине општине Бела Црква, пре оверавања, потписују све примерке Плана израђеног у аналогном облику.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и један примерак Плана у дигиталном облику доставља се органу надлежном за његово доношење - Скупштине општине Бела Црква, ради архивирања и евидентирања у локалном информационом систему планских докумената и стања у простору и архивирања.

Два примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и два примерка Плана у дигиталном облику достављају се органу надлежном за његово спровођење.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се министарству надлежном за послове просторног планирања и урбанизма ради евидентирања у Централном регистру планских докумената.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се Покрајинском секретаријату за урбанизам и заштиту животне средине.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се органу надлежном за послове државног премера и катастра.

Сходно ставу 3 члана 2 Правилника, ЈП "Урбанизам" ће, поред горе предвиђеног броја примерака, израдити План у још 2 (два) примерка у аналогном и дигиталном облику, ради потписивања, оверавања и чувања у својој архиви и архиви одговорног урбанисте.

За све захтеве за издавање локацијске или грађевинске дозволе који су поднети до тренутка ступања на снагу овог плана, примењује се плански документ који је био на снази у тренутку подношења захтева, а све у складу са позитивним законским прописима.

Након усвајања од стране Скупштине општине Бела Црква, План се објављује у Службеном листу општине Бела Црква.

Овај плански документ ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Бела Црква.

Скупштина општине
Бела Црква

Председник-ца
Скупштине општине:

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
Дела стамбеног насеља Јагодара у насељу Бела Црква