

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА „ЦЕНТАР 1“ У БЕОЧИНУ

1. УВОД

1.1. Основ за израду плана детаљне регулације

План детаљне регулације-измене и допуне регулационог плана «Центар» 1 у Беочину (у даљем тексту: План) израђен је на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације-измене и допуне Регулационог плана „ЦЕНТАР 1“ у Беочину („Службени лист општине Беочин“, број 5/11). Саставни део Одлуке о изради Плана је Решење Општинске управе Беочин, Служба за инспекцијске послове и урбанизам, о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације-измене и допуне регулационог плана „ЦЕНТАР 1“ у Беочину („Службени лист општине Беочин“, број 5/11).

План се ради у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка 64/10 одлука УС и 24/11) и Правилником о садржини, начину и поступку израде планског документа („Сл. гласник РС“ број 31/10, 69/10 и 16/11).

Плански основ за израду Плана је Генерални урбанистички план Беочина („Сл. лист општина Срема“ број 11/80 и 23/03) и Регулациони план „ЦЕНТАР 1“ у Беочину („Сл. лист општина Срема“ број 2/98 и 23/03), којима су утврђене смернице и критеријуми за уређење просторних целина и зона.

Према Генералном плану Беочина простор обухваћен Планом намењен је становању са централним садржајима, за чију зону је прописана обавезна детаљна урбанистичка разрада.

Према Регулационом плану „ЦЕНТАР 1“ у Беочину на предметном простору је предвиђена реконструкција постојећих урбаних структура, али у исто време и изградња нових.

Бруто површина простора који је обухваћен планом износи 4,26 ха и налази се у централном делу насеља Беочин.

1.2. Циљ доношења плана

На основу планиране намене и постојећег стања простора израђен је План са основним циљем да се:

- утврди стратегија организованијег просторног развоја, заштите, унапређења и наменског коришћења простора,
- дефинише позиција планираних објеката и инфраструктурних елемената, као и однос објеката и окружења,
- задовоље потребе и захтеви постојећих и потенцијалних инвеститора и корисника.

Општи циљ за подручје обухваћено Планом је постизање рационалне организације и уређења простора, усклађивањем његовог коришћења са могућностима и ограничењима у располагању створеним и природним

вредностима и усклађивање са потребама дугорочног економског развоја овог дела насеља. Остваривање овог циља постићи ће се:

- спровођењем одредби Генералног урбанистичког плана Беочина, који је дефинисао претежну намену предметног простора, усклађивање са реалним потребама, показаним интересима учесника у простору и ситуацијом на терену,
- дефинисањем нових саобраћајних површина, пешачких токова и мирујућег саобраћаја,
- дефинисањем површина јавне намене, у складу са Законом о експропијацији,
- дефинисањем начина уређења и утврђивање правила изградње површина јавне намене,
- дефинисањем изградње пословних објеката и усклађивање простора са волуменом изграђених структура.

Посебан циљ је обезбеђивање услова за инфраструктурно опремање и побољшање квалитета живота у овом делу насеља, као и стварање услова за квалитетнији развој. Остваривање овог циља постићи ће се:

- дефинисањем прикључака на јавну комуналну инфраструктуру и дефинисањем могућности парцелације и препарцелације,
- дефинисањем и спровођењем мера заштите животне околине.

1.3. Извод из текстуалног дела усвојеног концепта плана у виду закључка

Концепт плана се израђује у складу са Генералним урбанистичким планом Беочина („Сл. лист општина Срема“ број 11/80 и 23/03) и Регулационим планом „ЦЕНТАР 1“ у Беочину („Сл. лист општина Срема“ број 2/98 и 23/03).

Основни циљ израде Плана детаљне регулације-измене и допуне Регулационог плана „ЦЕНТАР 1“ у Беочину је утврђивање стратегије организованијег просторног развоја, заштите, унапређења и наменског коришћења простора. Концептом ће се дефинисати позиција планираних објеката и инфраструктурних елемената, као и однос објеката и окружења.

Планирани садржаји биће не само у функцији зоне центра, већ и целог насеља Беочин, а изградња пословних објеката представљаће допуну услужних садржаја, како би се задовољиле потребе и захтеви постојећих и потенцијалних инвеститора и корисника.

Концептом Плана, који је предмет овог Елабората, дефинише се:

- подручје обухвата Плана са предлогом одређивања површина јавне намене,
- урбанистичке зоне и целине према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама,
- планиране трасе и коридоре, мрежу јавне комуналне инфраструктуре,
- концепциске поставке планских решења и др.

Концепција и пропозиције развоја, заштите и уређења простора обухваћеног Планом резултат је сагледавања даље разраде и примене Генералног урбанистичког плана Беочина и Регулационог плана „ЦЕНТАР 1“ у Беочину, постојећег стања, досадашних проблема, добијених услова од надлежних органа и организација и јавних предузећа у чијој је надлежности њихово издавање, и сагледавање будућих развојних потреба овог дела насеља у просторном смислу и потребама за инфраструктурним опремањем.

Полазна основа за утврђивање концепције просторног развоја подручја обухваћеног Планом су:

- дефинисање и заштита општедруштвеног интереса у области планирања и уређења простора; заштита општедруштвеног интереса реализује се дефинисањем, уређењем и изградњом површина јавне намене (улични коридори, зона парка, пешачки коридори) на основу закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка 64/10 одлука УС и 24/11) и Закона о експропријацији („Сл. гласник РС“ број 59/95 и 20/09);
- заштита животне средине у најширем могућем смислу, при чему овај План, кроз одговарајуће услове и правила грађења и уређења, пре свега делује као превенција; у циљу заштите квалитета животне средине ширег подручја неопходно је поштовати све законске захтеве Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“ број 135/04 и 36/09); током израде Плана треба имати у виду и Закон о заштити природе („Сл. гласник РС“ број 36/09, 88/10 и 91/10) којим је предвиђена обавеза извођача радова (налазача) да пронађене геолошке и палеонтолошке налазе (фосили, минерали..) који би могли представљати заштићено добро, пријави;
- активирање неизграђеног грађевинског земљишта;
- максимално уважавање стечених урбанистичких обавеза.

Простор обухваћен планом подељен је на: површине јавне намене и површине остале намене.

Површине јавне намене у обухвату Плана подељене су на:

- саобраћајне површине (коловози, паркинзи)
- пешачке стазе и платои,
- зелене површине.

Површине остале намене у обухвату Плана подељене су на функционалне целине (зоне):

- зона централних садржаја
- зона колективног становања
- зона привредно-услужних делатности
- стамбено-пословна зона
- зона парковског зеленила

Редни број	НАМЕНА ПОВРШИНА (ЗОНЕ)	Површина	
		м²	%
1	Зона централних садржаја	12317.55	28.91%
2	Зона колективног становања	9618.57	22.57%
3	Зона привредно-услужних делатности	14840.65	34.83%
4	Стамбено-пословна зона	1432.61	3.36%
5	Зона парковског зеленила	4403.51	10.33%
	Укупна површина у обухвату Плана	42612.89	100%

Редни број	НАМЕНА ПОВРШИНА	Површина	
		м²	%
1	Површине јавне намене	23423.01	54.97%
2	Остало грађевинско земљиште	19189.88	45.03%
	Укупна површина у обухвату Плана	42612.89	100%

У оквиру јавних површина - коридора главне, сабирних и приступних саобраћајница дати су основни елементи (правци) безбедног и неометаног кретања свих друмских превозних средстава, али су потребне додатне интервенције на:

- регулисању постојећих саобраћајница,
- обезбеђивању приступних саобраћајница,
- додатним паркинг просторима,
- пешачко-бициклическим стазама и платоима.

Хидротехничке инсталације које се планирају у оквиру комплекса обухватају:

- водовод (снабдевање и противпожарна хидрантска мрежа),
- кишна канализација,
- фекална канализација.

За потребе напајања електричном енергијом потрошача у обухвату Плана потребно је изградити дистрибутивну трафостаницу, 20/0,4 kV напонског сервиса, снаге до 2х630 kVA у оквиру планског простора, или у близини комплекса.

У циљу обезбеђења потреба за новим ТТ прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области телекомуникација, потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ТТ канализације од планираног ТТ окна до просторије планиране за смештај телекомуникационе опреме унутар парцела корисника.

У контексту заштите и очувања квалитета животне средине простора у обухвату Плана неопходно је предузети одређене мере заштите воде, ваздуха и земљишта.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Подручје које је обухваћено Планом налази се у катастарској општини Беочин унутар описане границе.

Простор у предложеном обухвату Плана налази се у граници градског грађевинског земљишта, у централној зони насеља Беочин. Јужну границу обухвата чини Светосавска улица, источну улица Цара Душана, западну улица Нова 1, а северном страном простор се граничи делом са јужном границом парцеле ОШ „Јован Грчић Миленко“ и делом са зоном породичног становања (стамбеним блоком Б1).

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је тачка број 1 на међи парцела 40 и 44/1. Од тачке број 1 граница иде у правцу истока (Светосавском улицом) пратећи јужну међу парцела 44/1, 1665/2, 1667/3, 1671, 1675, 1680/3, 1681/1, 1681/29 и 1685/1 до тачке број 2 на међи парцела 1681/29 и 1687/1.

Након тачке број 2 граница иде у правцу севера (улицом Цара Душана) пратећи источну међу парцеле 1685/1 и даље кроз парцелу 1687/1 до тачке број 3.

Од тачке број 3 граница се ломи и иде у правцу запада пратећи северну међу парцела 1687/15, 1681/23, 1682/29, 1681/25, 1680/29 и 1678/8 до тачке 4 на међи парцела 1678/8 и 1678/9.

Након тачке број 4 граница се ломи и иде у правцу севера пратећи источну међу парцеле 1678/8 до тачке број 5.

Од тачке број 5 граница се ломи иде у правцу запада и пресеца парцеле 1678/8, 1676/1 и 1676/4 до тачке број 6 на граници парцела 1674/4 и 1676/4.

Након тачке број 6 граница иде у правцу југа пратећи западну границу парцеле 1676/4 до тачке број 7 на четворомеђи парцела 1680/28, 1676/4, 1680/27 и 1674/1.

Од тачке број 7 граница иде у правцу југозапада пратећи северозападну међу парцеле 1674/1 и северну међу парцеле 1670/4 до тачке број 8 на граници парцела 1670/11 и 1670/4.

Након тачке број 8 граница се наставља у правцу запада пратећи северне међе парцела 1670/4, 1667/3 и 44/1 до тачке број 9 на међи парцела 40 и 44/1.

Од тачке број 9 граница се ломи и иде у правцу југа (улицом Нова 1) пратећи западну међу парцеле 44/1 до тачке број 1 почетне тачке описа.

Површина која је обухваћена планом износи 4,26 ha.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Концепција уређења простора

Просторна концепција уређења овог простора проистекла је из услова и намена утврђених у Генералном плану Беочина и Регулационом плану „ЦЕНТАР 1“ у Беочину, а условљена је постојећим стањем простора.

Обухваћени простор подељен је у пет целина различитих намена и различитог урбаног карактера. То су:

- зона централних садржаја
- зона колективног становања
- зона привредно-услужних делатности
- стамбено-пословна зона
- зона парковског зеленила

3.2. Правила уређења по планираним зонама

3.2.1. Зона централних садржаја

Зона централних садржаја организована је као сплет садржаја културе, административног пословања, стамбено-пословног објекта „Платан“, зелених површина и осталих јавних површина (постојеће саобраћајнице, паркинг површине, пешачке стазе, трг и сл.) које треба да обезбеде квалитетну и безбедну саобраћајну доступност свим садржајима.

3.2.2. Зона колективног становања

Наведену зону чине четири постојећа објекта колективног становања (куле), са припадајућим колско-пешачким површинама, зеленим површинама и паркинзима.

3.2.3. Зона привредно-услужних делатности

Зона привредно-услужних делатности организована је као сплет садржаја трговине, услужног занатства (делатности компатибилне са становањем, односно делатности које не производе отпадне материје).

Поједини објекти трговиско-услужног карактера, који су стихијски грађени пре доношења важећих урбанистичких планова, чине неприхватљиву амбијенталну целину. Такви објекти својим габаритима и волуменима ремете урбанистички ред и сва правила добре просторне функционалности.

Нове интервенције треба да обогате постојећи простор, што подразумева подстицање специфичног одговора које настаје из окружења и комплементарно је са њим.

Такође је потребно водити рачуна о материјализацији објеката (код изградње нових и реконструкције постојећих објеката) уз широку примену савремених конструкција и привремених материјала, који ће се уклопити у постојеће урбано ткиво.

Планирани садржаји унутар ове зоне омогућиће функционално повезивање свих интерних кретања, а такође и омогућити квалитетну и безбедну везу са окружењем.

Наведена зона подељена је на пет међусобно компатибилних подцелина (подзона), док за сваку од њих важе различита правила градње.

Планирано је измештање аутоматске мерне јединице.

3.2.4. Стамбено-пословна зона

Објекти обухваћени овом зоном предвиђени су за рушење, а планира се изградња нових објеката и паркинг површина, који ће бити дефинисани Урбанистичким пројектом ради узајамног усаглашавања и уклапања у комплетну амбијенталну целину.

Ову зону чине објекти мешовите намене у оквиру којих би се нашле пословне просторије за чисте и тихе делатности, које не би нарушавале функцију становања. Оваква двојна функција одговара положају и карактеру непосредног окружења.

3.2.5. Зона парковског зеленила

Планирана зона подразумева пејзажно уређење са дозвољеном изградњом (отворених платформи, надстрешница, инфо центра, сувенирница и осталих садржаја).

Ова зона може бити прописана конкурсним решењем, уз максимално поштовање затечених урбаних, архитектонских и хортикултурних садржаја.

3.3. Нумерички показатељи

Укупна бруто површина простора која је обухваћена планом износи 4,26 ха.

Редни број	НАМЕНА ПОВРШИНА	Затечено		Планирано	
		м²	%	м²	%
1	Површине под објектима	7696.05	18.06%	9553	22.42%
	– дом културе	1510.24	3.54%	1510.24	3.54%
	– суд	413.34	0.97%	413.34	0.97%
	– стамбено-пословни објект "Платан"	1265.06	2.97%	1265.06	2.97%
	– стамбени објекти - куле	1595.88	3.75%	1595.88	3.75%
	– услужно-пословни објекти	2280.25	5.35%	4039.38	9.48%
	– стамбено-пословни објекти	533.70	1.25%	684.39	1.61%
	– трафо станице	26.38	0.06%	44.71	0.10%
	– амс (аутоматска мерна станица)	34.55	0.08%	0.00	0.00%
	– туристичко-информациони објект	36.65	0.09%	–	–
2	Саобраћајне површине	12959.76	30.41%	18341.44	43.04%
	– коловози	2978.02	6.99%	2343.32	5.50%
	– паркинзи	1588.86	3.73%	2983.02	7.00%
	– колско-пешачке површине	1698.07	3.98%	2560.79	6.01%
	– пешачке стазе и платои	6694.81	15.71%	10454.31	24.53%
3	Зелене површине	21957.09	51.53%	14718.46	34.54%
	– улично зеленило	11967.34	28.08%	10630.7	24.95%
	– парковско зеленило	3655.59	8.58%	4014.72	9.42%
	– одлагање смећа	54.89	0.13%	73.04	0.17%
	– остале неуређене површине	6279.27	14.74%	–	–
	Укупна површина у обухвату Плана	42612.90	100%	42612.90	100%

Редни број	НАМЕНА ПОВРШИНА (ЗОНЕ)	Површина	
		м²	%
1	Зона централних садржаја	12263.14	28.78%
2	Зона колективног становања	9666.78	22.69%
3	Зона привредно-услужних делатности	14527.48	34.09%
4	Стамбено-пословна зона	1553.47	3.65%
5	Зона парковског зеленила	4602.03	10.80%
	Укупна површина у обухвату Плана	42612.90	100%

Редни број	НАМЕНА ПОВРШИНА	Површина	
		м²	%
1	Површине јавне намене	26687.19	62.62%
2	Остало грађевинско земљиште	15932.71	37.38%
	Укупна површина у обухвату Плана	42619.90	100%

3.4. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

3.4.1. План регулације површина јавне намене

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова парцела постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичком приказу бр. 6 «Јавне површине» у размери 1:500.

Планиране површине јавне намене у обухвату Плана су:

- улични коридори,
- зона парка,
- пешачки коридори и површине.

Парцеле планиране за површине јавне намене: 1664, 1680/28, 1681/28, 1685/1, 1687/15, 1687/21 и делови парцела број 44/1, 1667/3, 1670/4, 1678/7, 1678/8, 1680/3, 1681/1, 1681/9, 1681/10, 1681/29, 1686/1, 1687/1.

Планиране регулационе линије дате су на основу постојећег стања натерену, затечених имовинско-правних односа и планиране функционалне организације простора.

3.4.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено планом налази се на надморској висини 83,29 – 91,36 m.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- коте прикључака на површине јавне намене;
- коте пода приземља;
- спратност;
- висина венца и укупна висина објекта;
- апсолутне коте саобраћајних и пешачких површина;
- подужни и попречни падови.

3.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

3.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Посредни излазак на државни пут II реда бр. 107 (преко ГНС - главна насељска саобраћајница) у оквиру насеља, као и диспозиција објеката, су елементи који овом простору дају дају изванредне просторно-саобраћајне предиспозиције за неометан развој, посебно са аспекта путно-друмског транспорта.

Садржаји предметне локације биће везани преко саобраћајних прикључака на ГНС и насељску саобраћајну мрежу, што се може сматрати врло повољним с обзиром на значај и намену посматраног подручја.

Основну везу целог комплекса са категорисаном путном мрежом и насељским системом саобраћајница чиниће:

- јужно - излаз на ГНС - улица Светосавска,
- источно - излаз на сабирну насељску саобраћајницу - улица Цара Душана,
- северно - излаз на сабирну насељску саобраћајницу - улица краља Петра I,
- западно - излаз на сабирну насељску саобраћајницу - улица Нова 1.

Саобраћајно решење у оквиру ове зоне је конципирано тако да се омогући квалитетан излазак на главну насељску саобраћајницу као основу интерног саобраћајног система, са одговарајућим бројем прикључака на путну уличну мрежу. Прикључци се морају изградити са свим неопходним елементима који ће омогућити безбедно и неометано прикључивање, без утицаја на безбедност и проточност саобраћајних токова на ГНС.

Саобраћајни прикључци из улице Светосавске и краља Петра I омогућиће приступ индивидуалним возилима унутар парцела становања и евентуално возилима снабдевања, док ће прикључци из улице Цара Душана имати искључиво функцију за економски приступ и приступ возилима снабдевања.

У оквиру јавних површина - коридора главне, сабирних и приступних саобраћајница дати су основни елементи (правци) безбедног и неометаног кретања свих друмских превозних средстава, али су потребне додатне интервенције на:

- регулисању постојећих саобраћајница,
- обезбеђивању приступних саобраћајница,
- додатним паркинг просторима,
- пешачко-бициклическим стазама и платоима.

3.5.2. Водна инфраструктура

Хидротехничке инсталације које се планирају у оквиру комплекса обухватају:

- водовод (снабдевање и противпожарна хидрантска мрежа),
- кишна канализација,
- фекална канализација.

3.5.2.1. Снабдевање водом

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих објеката питком водом, као водом за заштиту од пожара (хидрантска мрежа одговарајућег пречника). Прикључење свих планираних објеката на насељски водоводни систем извешће се према условима и сагласностима надлежног комуналног предузећа. Тамо где постојећа мрежа не задовољава пречником, неопходно је извршити реконструкцију, узимајући у обзир новонастале услове.

3.5.2.2. Одвођење отпадних и атмосферских вода и подземне воде

Кишном канализацијом треба омогућити одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих површина до реципијента. Развој атмосферске канализације има задатак заштите урбанизованих површина унутар насеља од плављења атмосферским водама. Кишну канализацију конципирати за меродавне услове (временски пресек, урбанизованост простора, рачунска киша итд.), а етапно реализовати тако да се изграђена рационално уклапа у будуће решење.

Фекалном канализацијом омогућити прикључење на насељски канализациони систем и одвођење употребљене санитарне воде преко постројења за пречишћавање отпадних вода до коначног реципијента. Мрежа је планирана до свих објеката и корисника простора на посматраном подручју, а траса канализационих водова се планира дуж унутрашњих саобраћајница користећи расположиве просторе и падове терена.

Објекти који имају подрумске (подземне) просторије морају бити у потпуности изведене у складу са свим правилницима и законским одредбама о заштити објеката од подземних вода.

3.5.3. Енергетска инфраструктура

3.5.3.1. Снабдевање електричном енергијом

За потребе напајања електричном енергијом потрошача у обухвату Плана потребно је изградити дистрибутивну трафостаницу, 20/0,4 kV напонског сервиса, снаге до 2х630 kVA у оквиру планског простора.

Прикључење потрошача вршиће се подземним кабловима.

Електроенергетска мрежа на планском простору ће се градити у складу са плановима развоја и електроенергетским условима надлежне Електродистрибуције.

3.5.3.2. Снабдевање топлотном енергијом

3.5.3.2.1. Топловодна инфраструктура

Прикључење нових потрошача извешће се изградњом топоводних прикључака на постојећу топоводну мрежу, а према условима и сагласности од надлежног дистрибутера за гас ЈП „Топлана“ из Беочина.

3.5.3.2.2. Гасоводна инфраструктура

Прикључење нових потрошача извешће се изградњом гасоводних прикључака на постојећу гасоводну мрежу, а према условима и сагласности од надлежног дистрибутера за гас ДП „Нови Сад - Гас“ из Новог Сада.

3.5.4. Обновљиви извори енергије

Посебни циљеви уређења, развоја и заштите подручја су одрживо коришћење природних ресурса и коришћење обновљивих извора енергије.

Обновљиви извори енергије у Војводини су: сунчева (соларна) енергија, енергија ветра, хидропотенцијал текућих и стајаћих вода, потенцијал геотермалних вода или паре и енергија из биомасе (енергија из остатака ратарске и шумске производње, органских отпада).

На основу израђених студија на територији АП Војводине, може се рећи да на простору обухвата Плана и његовог непосредног окружења, такође постоје природне погодности за коришћење обновљивих извора енергије.

Основни циљеви развоја обновљивих извора енергије (ОИЕ) су:

- повећање производње електричне енергије из ОИЕ;
- побољшавање квалитета животне средине већим коришћењем ОИЕ;
- стварање погодног амбијента за примену и инвестирање у ОИЕ (поједностављивање административних процедура, подршка развоју тржишта за ОИЕ);
- формирање и суфинансирање пилот и демонстрационих постројења примене технологија за ефикасно коришћење ОИЕ;

- усвајање финансијских механизма за подстицање коришћења енергије из ОИ (пореске и царинске олакшице, субвенције и др);
- образовање и развијање јавне свести ради подстицања масовнијег коришћења обновљивих извора енергије;
- поштовању принципа (критеријума) одрживости приликом коришћења ОИЕ;
- учешће биогорива на тржишту;

Потенцијална енергија добијена из биомасе је најзначајнији енергетски потенцијал обновљивих извора на простору Војводине, с обзиром на заступљеност пољопривредног и шумског подручја, односно заступљеност ресурса остатака ратарске и шумске производње.

Коришћење геотермалне енергије за сада је на веома ниском нивоу и поред значајног топлотног потенцијала. Коришћење топлотних пумпи је врло ефикасна технологија која би се могла применити на овом подручју.

За тачну оцену оправданости изградње ветрогенератора на потенцијалним локацијама, неопходно је спровести детаљна мерења брзине и правца ветра.

Соларна енергија може да се искористи активно или пасивно. Активна примена подразумева њено директно претварање у топлотну (помоћу соларних колектора или соларних котлова) или електричну енергију (помоћу фотонапонских ћелија). Пасивна примена соларне енергије подразумева искоришћење дозрачне соларне топлотне енергије одговарајућим техничким решењима омотача зграде (осмишљени распоред просторија и застакљених површина, примена одговарајућих материјала итд.)

Постоји знатан потенцијал енергије Сунца и треба створити услове за његово коришћење. Топлотни ефекат сунца преко термалних соларних колектора, може се користити на мањим индивидуалним објектима, као на већим (јавним) објектима.

Поред тога соларну енергију је могуће користити као допуну у даљинским системима грејања, као енергент за апсорпционе расхладне машине, или као допуна класичним системима грејања.

3.5.5. Телекомуникације

3.5.5.1. Системи фиксне телефоније и кабловски дистрибутивни систем

Од постојећих резерви месне телекомуникационе мреже, или од постојеће телефонске централе у насељу потребно је обезбедити телекомуникациону мрежу за потребе одвијања телекомуникационог саобраћаја корисника планског простора. Телекомуникациону мрежу полагати обострано дуж саобраћајница (пешачких стаза) у уличним коридорима.

За потребе корисника планског простора потребно је изградити телекомуникациону мрежу у уличним коридорима, како би се створили услови за примену и коришћење широкопојасних сервиса и приступног мултиплексера дигиталних претплатничких линија (DSLAM) којим ће се омогућити брзи приступ интернету, као и мултимедијални сервиси.

У циљу обезбеђења потреба за новим ТТ прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области телекомуникација, потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ТТ канализације од планираног ТТ

окна до просторије планиране за смештај телекомуникационе опреме унутар парцела корисника.

Телекомуникациона мрежа на планском простору ће се градити у складу са плановима развоја предузећа за телекомуникације.

3.5.5.2. Системи мобилне телефоније

На подручју Плана нема постојећих и планираних базних станица – система за мобилну телефонију.

3.6. План уређења зелених површина

Акценат ових површина је на испуњењу декоративно-естетске функције, али и санитарно-хигијенске (заштита од инсолације, ветра, снижење екстремних температура, смањење негативних утицаја саобраћаја и индустрије).

Обликовање зоне парка има за циљ да обезбеди естетске потребе и задовољи менталне потребе људи, али и просторно-функционално повезивање и успостављање склада између структура околних изграђених објеката.

Део постојећих врста дрвећа, који су доброг здравственог стања, се задржавају и композицијски уклапају у планирано решење. Остале површине око планираних и постојећих објеката, уређују се у пејсажном стилу, садњом различитих врста лишћара, четинара и шибља.

Уз паркинг просторе предвиђена су линијска зеленила.

Избор зеленила делимично се заснива на садњи аутохтоних врста.

Предвиђени цветњаци су од различитих врста трајница, док су остале слободне површине затрављене смешама трава.

У оквиру зелених површина могућа је изградња дечијих игралишта, отворених платформи, надстрешница, спортско-рекреативних и осталих сличних садржаја.

3.7. Заштита градитељског наслеђа

На простору предложеног обухвата Плана нема евидентираних нити заштићених споменика културе.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, инвеститор је у обавези да обустави радове ради истраживања локације и да о томе обавести надлежну институцију.

3.8. Услови и мере заштите животне средине

На простору обухвата плана вршена су мерења параметара у контексту утврђивања квалитета ваздуха, воде и земљишта, али с обзиром на одсуство потенцијалних загађивача, може се проценити да се радно и стамбено функционисање људи у простору у обухвату Плана одвија без значајних негативних утицаја на ваздух, воду и земљиште.

У контексту заштите и очувања квалитета животне средине простора у обухвату Плана неопходно је предузети одређене мере заштите воде, ваздуха и земљишта.

У контексту заштите воде од загађења предвиђено је:

- обезбеђење снабдевања водом за пиће и санитарне потребе преко насељског водоводног система;
- сепаратно одвођење канализационих и атмосферских отпадних вода до реципијента.

Заштита ваздуха предвиђена је правилним избором дендролошких врста које ће утицати, пре свега, на побољшање микроклиматских услова (смањење инсолације, снижење екстремних температура, заштиту од ветра и изравњавање дефицита кисеоника), на смањење негативних ефеката саобраћаја.

Коришћењем природног гаса као енергента за обезбеђење топлотне енергије простора заштитиће се ваздух, као природни ресурс, од загађења.

У контексту заштите земљишта, комунални отпад ће се одлагати у одговарајуће сепаратне контејнере, а потом на уређен и адекватан начин транспортовати од стране надлежних комуналних организација на предвиђен простор за одлагање.

Адекватним уређењем јавних зелених површина унапредиће се микроклиматски и санитарно хигијенски услови простора. Такође, предметно зеленило биће у функцији заштите ваздуха од загађења и буке.

3.8.1. Заштита природних добара

На простору обухвата Плана нема евидентираних заштићених природних добара, али постоји евидентирано природно добро, које заједно са окружењем представља посебну амбијенталну целину (линијско зеленило - дрворед платана испред истоименог пословно-стамбеног објекта „Платан“).

3.9. Услови и мере енергетске ефикасности изградње

Неопходно је радити на развоју и коришћењу нових и обновљивих облика енергије, и на подстицању градитеља и власника објеката да примене енергетски ефикасно решење и технологије у својим објектима, ради смањења текућих трошкова.

Повећање енергетске ефикасности у секторима зградарства, индустрије, саобраћаја и комуналних услуга, је у економском интересу и од значаја за заштиту животне средине, а све у контексту одрживог коришћења и очувања природних ресурса.

Енергетска ефикасност изградње у насељу постиже се:

- изградњом пешачких и бициклических стаза за потребе обезбеђења унутарнасељског комуницирања и смањења коришћења моторних возила;
- подизањем уличног зеленила (смањује се загревање тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);

- пројектовањем и позиционирањем објекта према климатским аспектима изложености сунцу и утицаја суседних објекта, подизањем зелених кровова, као компензација окупираном земљишту;
- сопственом производном енергијом и другим факторима;
- изградњом објекта за производњу енергије на бази алтернативних и обновљивих извора енергије (коришћењем локалних обновљивих извора енергије) и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења.

Енергетска ефикасност изградње објекта обухваћа следеће мере:

- пројектовање нових енергетски ефикасних зграда и реконструкција постојећих уз поштовање принципа енергетске ефикасности;
- реализација пасивних соларних мера, као што су: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација објекта према јужној, односно источној страни света), заштита од Сунца, природна вентилација и сл.;
- омотач објекта (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина); замена или санација прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- систем грејања и припреме санитарне топле воде (замена и модернизација котлова и горионика, прелазак са прљавих горива на природни гас или даљинско грејање, замена и модернизација топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља мерача топлоте и друге мере);
- унутрашња клима, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију, (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);
- унутрашње осветљење (замена сијалица и светиљки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености);

У циљу побољшања енергетске ефикасности приликом сваке реконструкције постојећих објекта, дела објекта или омотача објекта, без обзира на корисну површину објекта, треба задовољити минимум захтева за енергетску ефикасност.

Мере за даље побољшање енергетских карактеристика објекта не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравамо коришћење објекта.

3.10. Мере заштите од ратних дејстава

Склоништа градити као двонаменске објекте, а мирнодопска намена ће се дефинисати ближим условима за склоништа, које утврђује Јавно предузеће за склоништа.

Склоништа по правилу треба да су укопана или полуукопана, на најнижој подземној етажи објекта. Тачан положај склоништа одредиће орган надлежан за послове урбанизма, на начин да резервни излаз не буде у зони зарушавања, а да одстојање улаза у склониште до најудаљенијег места са кога се полази у склониште не износи више од 250 m (полупречник гравитације).

У случају непостојања техничких могућности за изградњу склоништа (висок ниво подземне воде, радови реконструкције, доградње и надзиђивања, заузеће

парцеле те немогућност изградње резервних излаза ван зоне урушавања и сл.), инвеститор коме је утврђена обавеза, може бити ослобођен изградње склоништа сходно чл. 64. став 1. Закона о вандредним ситуацијама, решењем “Јавног предузећа за склоништа”, уз претходно прибављено мишљење органа надлежног за послове урбанизма. У том случају инвеститор има обавезу уплате накнаде за изградњу и одржавање склоништа у висини 2 % вредности грађевинског дела објекта.

Надлежни орган за издавање дозволе издаће грађевинску дозволу за изградњу објекта у коме се не гради склониште само уколико инвеститор приложи доказ о плаћеној накнади за изградњу и одржавање склоништа.

Сходно члану 65. став 4. Закона о вандредним ситуацијама, Орган надлежан за издавање грађевинске дозволе не може да изда грађевинску, односно употребну дозволу за објекат за који се гради склониште, уколико нису испуњени прописани посебни услови за изградњу, односно употребу склоништа.

Приликом израде пројектне документације за склониште обавезно се придржавати одредаба важећег правилника о техничким нормативима за склоништа.

Зона колективног становања и стамбено-пословна зона

За зоне више породичног становања, и стамбено пословну зону, приликом изградње стамбених зграда бруто грађевинске површине до 5000 m² планирати изградњу кућних склоништа отпорности 50 kPa, чији капацитет не може бити већи од 50 особа по склоништу. Укупан број места за склањање се одређује на начин да се по 50 m² развијене бруто грађевинске површине објекта, обезбеди склонишни простор најмање за једног становника. За пословне садржаје број места за склањање утврдити на основу 2/3 запослених. Изузетно, обавеза према склоништима се може регулисати уплатом накнаде за изградњу и одржавање склоништа у износу од 2 % грађевинског дела објекта.

Зона централних садржаја

Приликом изградње објеката у зони која обухвата централне садржаје, заштиту планирати у склоништима допунске заштите, отпорности 50 kPa, чији капацитет не може бити већи од 50 особа по склоништу. Број склонишних места утврдити на основу 2/3 укупног броја запослених.

Зона привредно-услужних делатности

Приликом изградње објеката у зони привредно-услужних делатности, заштиту планирати у кућним склоништима допунске заштите, отпорности 50 kPa, капацитета макс. 50 особа по склоништу. Број склонишних места утврдити на основу 2/3 запослених.

3.11. Услови за заштиту од елементарних непогода и других катастрофа

Мере заштите од земљотреса

На подручју општине Беоцин могућа је појава **земљотреса** интензитета 7°MCS за повратни период од 100 година и 8°MCS повратни период од 200 година. Мере заштите подразумевају примену свих законски прописаних мера заштите

приликом планирања, пројектовања и изградње објеката, као и реконструкцију постојећих објеката, које се односе на изградњу објеката на подручјима могућих трусних поремећаја јачине 7° и 8° MCS.

Мере заштите од пожара

Мере заштите од **пожара** обухватају урбанистичке и грађевинско-техничке мере заштите. Урбанистичке мере заштите се односе на планирање простора у насељима кроз урбанистичке показатеље (намена површина, индекс заузетости, индекс изграђености) и правила грађења (регулациона линија, грађевинска линија, висина објекта, удаљеност објекта од суседних, ширина саобраћајница, паркиралиште и др.). Грађевинско-техничке мере заштите се односе на стриктну примену прописа о изградњи објеката, електроенергетских и гасних постројења.

Мере заштите од удара грома

За све планиране објекте обавезна је уградња темељног уземљивача и доследно спровођење мера изједначења потенцијала.

Заштиту објеката од атмосферских пражњења и пренапона атмосферског порекла извести изградњом класичне громобранске инсталације у виду фарадејевог кавеза или доказати прорачуном да за поједине објекте није неопходна изградња громобранске инсталације.

Мере заштите од поплава

Обухват Плана налази се у брањеном подручју насеља. Такође, предметно подручје чија надморска висина варира од 83,29 – 91,36 m налази се изнад коте водостаја стогодишње воде (80,50 m).

3.12. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

С обзиром да се на предметном простору може очекивати одређени број корисника са посебним потребама, треба предвидети пешачке стазе са рампама, на местима денивелације између разних категорија саобраћајних површина чиме би били обезбеђени услови за несметано кретање ових лица. Из истих разлога, код грађевинских објеката, чија ката пода је денивелисана у односу на коте околних тротоара, треба предвидети, поред степеника, и рампе преко којих би се омогућило несметано кретање хендикепираних лица.

Поред ових мера, приликом израде пројектне документације за поједине грађевинске објекте, треба предвидети уобичајене мере за заштиту инвалидских колица као што су: изградња интерних рампи на местима где је то потребно, прилагођавање улазне партије на објектима, као и одређени број паркинг места за хендикепирана лица на планираним паркинг површинама.

Планирање и пројектовање јавних саобраћајних површина, пешачких стаза, пешачких прелаза, места за паркирање и других површина у оквиру улица које користе лица са посебним потребама у простору, извести у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС“, бр. 18/97).

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Правила грађења за планиране објекте

У правилима грађења за све објекте у обухвату плана важи да:

- сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе;
- висина венца објекта усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара;
- степениште улази у габарит објекта и савладава се унутар објекта;
- могућност коришћења таванског простора, без надзидка.

4.1.1. Планирани централни садржаји

У зони централних садржаја нема планираних нових објеката.

Овој зони припадају следећи објекти:

1. Дом културе,
2. Зграда суда,
3. Стамбено-пословни објекат „Платан“.

Код наведених објеката није могуће повећање габарита ни у хоризонталном ни у вертикалном смислу, али се дозвоља адаптација унутар објекта, у циљу побољшања услова функционисања и енергетске ефикасности.

4.1.2. Планирано вишепородично становање

Локација:	У југо-источном делу обухваћене зоне, на углу улице Светосавске и улице цара Душана.
Намена:	Стамбени простор са пословним простором у приземљу.
Садржај:	Станови различите величине и структуре и заједничко степениште.
Тип:	Слободностojeћи објекти.
Габарит:	Поштовати постојеће хоризонталне габарите објекта.
Спратност:	П+4+Пк и П+7+Пк.
Висина коте приземља:	Постојећа висина коте приземља.
Висина венца:	Постојећа висина венца.
Архитектонско обликовање и материјализација:	Спољашњи конструктивни зидови – постојећи. Обрада фасаде – предвиђена реконструкција у циљу побољшања енергетске ефикасности. Колорит прилагодити околној амбијенталној

	<p>средици.</p> <p>Кров – Кровни покривач: тегола, етернит, зелени кров (интезиван/екстезиван), разне врсте кровних панела, лимова и сл.</p> <p>– Нагиб крова: адекватно прилагодити одабраном кровном покривачу.</p>
--	---

4.1.3. Планирани привредно-услужни објекти

4.1.3.1. Подзона 1а

Локација:	У северо-западном делу обухвата плана, у простору између дома културе и основне школе.
Намена:	Објекти намењени трговини (продавнице на мало, разних непрехрамбених или прехрамбених производа), угоститељству (кафе-бар, посластичарница, пицерија и сл.) и различитим услугама (занатским, финансијским, техничким и пословним).
Садржај:	У складу са наменом (продајни, угоститељски или услужни) део, помоћна просторија (припремни део, остава и сл.) и санитарни чвор.
Тип:	Двојни објекти, објекти у прекинутом/непрекинутом низу.
Габарит:	Грађевински објекти постављају се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом. Размак између објеката (у непрекинутом низу) је цца 0 м, тј. половина дебљине дилатационе разделнице на појединачној парцели; могућност формирања светларника.
Индекс заузетости:	За постојеће објекте у непрекинутом низу (кат. парцеле бр. 1667/4, 1667/5, 1667/6, 1667/7, 1667/9, 1667/10) је 100%, а за остатак подзоне је максимално 80%.
Спратност:	Максимално П+Пк.
Висина коте приземља:	Максимално 0,2 м од коте тротоара.
Висина венца:	Максимално 4,90 м.
Архитектонско обликовање и материјализација:	<p>Спољашњи конструктивни зидови – од опекарских производа са армирано бетонским конструктивним елементима.</p> <p>Обрада фасаде – ускладити са суседним објектима (бела фасадна опека и сл.) или у складу са архитектонским идејним решењем.</p> <p>Кров – Кровни покривач: тегола, етернит, зелени</p>

	<p>кров (интезиван/екстезиван), разне врсте кровних панела, лимова и сл.</p> <p>– Нагиб крова: прилагодити кровном покривачу, са максималним нагибом до 35°.</p>
--	--

4.1.3.2. Подзона 16

Локација:	У западном делу обухваћене зоне, у простору између дома културе и основне школе.
Намена:	Објекти намењени трговини (продавнице на мало, разних непрехрамбених или прехрамбених производа), и различитим услугама (занатским, финансијским, техничким и пословним).
Садржај:	У складу са наменом (продајни или услужни) део, по потреби помоћна просторија (припремни део, остава и сл.) и санитарни чвор.
Тип:	Двојни објекат.
Габарит:	Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом. Размак између (двојног) објекта је цца 0 м, тј. половина дебљине дилатационе разделнице на појединачној парцели.
Индекс заузетости:	Индекс заузетости је према графичком прилогу бр. 7.
Спратност:	Максимално П.
Висина коте приземља:	Максимално 0,2 м од коте тротоара.
Висина венца:	3,40 м.
Архитектонско обликовање и материјализација:	<p>Спољашњи конструктивни зидови – од опекарских производа са армирано бетонским конструктивним елементима.</p> <p>Обрада фасаде – транспарентне (стаклене) фасаде, бела фасадна опека (завршна обрада фасаде је беле боје) у комбинацији са белим армирано бетонским конструктивним елементима или у складу са архитектонским идејним решењем.</p> <p>Кров – Кровни покривач: тегола, етернит, зелени кров (интезиван/екстезиван), разне врсте кровних панела, лимова и сл.</p> <p>– Нагиб крова: прилагодити кровном покривачу, са максималним нагибом до 15°.</p>

4.1.3.3. Подзона 2

Локација:	У централном делу обухваћене зоне, у простору северно од централног трга.
Намена:	Објекти намењени трговини (продавнице на мало, разних непрехрамбених или прехрамбених производа), угоститељству (кафе-бар, посластичарница, пицерија и сл.) и различитим услугама (занатским, финансијским, техничким и пословним).
Садржај:	У складу са наменом (продајни, угоститељски или услужни) део, помоћна просторија (припремни део, остава и сл.) и санитарни чвор.
Тип:	Објекти у низу.
Габарит:	Грађевински објекти постављају се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом. Размак између објеката (у непрекинутом низу) је цца 0 м, тј. половина дебљине дилатационе разделнице на појединачној парцели.
Индекс заузетости:	Индекс заузетости је обавезних максималних 100%, а у свему према графичком прилогу бр. 7.
Спратност:	Максимално П+Пк; за објекат у северном делу обухваћене подзоне (парцеле бр. 1680/20, 1680/21, 1680/22) је П+1 и П+1+Пк у северо-западном делу.
Висина коте приземља:	Максимално 0,2 м од коте тротоара.
Висина венца:	4,90 м; за објекат у северном делу обухваћене подзоне 6,40 м.
Архитектонско обликовање и материјализација:	Спољашњи конструктивни зидови – од опекарских производа са армирано бетонским конструктивним елементима. Обрада фасаде – фасадна опека у комбинацији са белим армирано бетонским конструктивним елементима или у складу са архитектонским идејним решењем. Кров – Кровни покривач: тегола, етернит, зелени кров (интезиван/екстезиван), разне врсте кровних панела, лимова и сл. – Нагиб крова: прилагодити кровном покривачу, са максималним нагибом до 35°.

4.1.3.4. Подзона 3

Локација:	У централном делу обухваћене зоне, у простору северно од централног трга.
Намена:	Објекти намењени трговини (продавнице на мало, разних непрехрамбених или прехрамбених производа), угоститељству (кафе-бар, посластичарница, пицерија и сл.) и различитим услугама (занатским, финансијским, техничким и пословним).
Садржај:	У складу са наменом (продајни, угоститељски или услужни) део, помоћна просторија (припремни део, остава и сл.) и санитарни чвор.
Тип:	Објекти у низу.
Габарит:	Грађевински објекти постављају се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом. Размак између објеката (у непрекинутом низу) је цца 0 м, тј. половина дебљине дилатационе разделнице на појединачној парцели; могућност формирања светларника.
Индекс заузетости:	Индекс заузетости је обавезних 100%, а у свему према графичком прилогу бр. 7.
Спратност:	Максимално П+1.
Висина коте приземља:	Максимално 0,2 м од коте тротоара.
Висина венца:	6,60 м + 1,00 м обавезна атика (надзидак).
Архитектонско обликовање и материјализација:	Спољашњи конструктивни зидови – од опекарских производа са армирано бетонским конструктивним елементима. Обрада фасаде – црвена фасадна опека у комбинацији са белим армирано бетонским конструктивним елементима или у складу са архитектонским идејним решењем. Кров – Кровни покривач: тегола, етернит, зелени кров (интезиван/екстезиван), разне врсте кровних панела, лимова и сл. – Нагиб крова: прилагодити кровном покривачу, са максималним нагибом до 15°.

4.1.3.5. Подзона 4

Локација:	У источном делу обухваћене зоне, у простору између стамбених кула, колективног стамбеног објекта Б1 и улице цара Душана.
Намена:	Објекти намењени трговини (продавнице на мало, разних непрехрамбених или прехрамбених производа), угоститељству (кафе-бар, посластичарница, пицерија и сл.) и различитим услугама (занатским, финансијским, техничким и пословним).
Садржај:	У складу са наменом (продајни, угоститељски или услужни) део, помоћна просторија (припремни део, остава и сл.) и санитарни чвор.
Тип:	Слободностојећи објекти; двојни објекат (парцеле бр. 1687/3 и 1687/19).
Габарит:	Грађевински објекти постављају се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.
Индекс заузетости:	Индекс заузетости је обавезних 100%.
Спратност:	Максимално П; за издвојену парцелу у централном делу (димензија 15,0x20,0 m) је П+1.
Висина коте приземља:	Максимално 0,2 m од коте тротоара.
Висина венца:	Постојећа висина венца; за издвојену парцелу у централном делу (димензија 15,0x20,0 m) је 6,60 m.
Архитектонско обликовање и материјализација:	<p>Спољашњи конструктивни зидови – од опекарских производа са армирано бетонским конструктивним елементима.</p> <p>Обрада фасаде – црвена фасадна опека у комбинацији са белим армирано бетонским конструктивним елементима или у складу са архитектонским идејним решењем.</p> <p>Кров – Кровни покривач: тегола, етернит, зелени кров (интезиван/екстезиван), разне врсте кровних панела, лимова и сл.</p> <p>– Нагиб крова: прилагодити кровном покривачу, са максималним нагибом до 45°; за издвојену парцелу у централном делу (дим. 15,0x20,0 m) је максимални нагиб до 15°.</p>

4.1.4. Планирани стамбено-пословни објекти

За зону планираних стамбено-пословних објеката и паркинг површина неопходна је детаљна урбанистичко-архитектонска разрада, односно, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Ову зону чине објекти мешовите намене у оквиру којих би се нашле и пословне просторије за чисте и тихе делатности, које не би нарушавале функцију становања.

Код затечених стамбено-пословних објеката, спратности П, који се који су предвиђени за измештање, није дозвољено проширење ни у хоризонталном ни у вертикалном смислу, али је све до коначног уклањања дозвољено инвестиционо одржавање и адаптација унутар објеката у циљу побољшања услова функционисања, као и ради побољшања енергетске ефикасности објеката и узајамног усаглашавања и уклапања у комплетну амбијенталну целину.

4.1.5. Планирано парковско зеленило

Планирана зона подразумева пејзажно уређење са дозвољеном изградњом објеката за туристичко-рекреативне сврхе, пратећих објеката (отворене платформе, инфо-центар, сувенирнице, шанк-барови, настрешнице, одморишта, просторије за опрему и сл.) и партерно уређење (одморишта, стазе и сл.).

Обавезна је разрада и прецизан избор и количина дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње и мере неге и заштите. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина.

Уређење обухваћене зоне и непосредног окружења може бити прописано конкурсним решењем, уз максимално поштовање затечених урбаних, архитектонских и хортикултурних садржаја.

4.2. Правила за формирање грађевинске парцеле

Систем елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне).

Растојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђена је у зависности од функције, зоне, ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре.

Грађевинска парцела има облик правоугаоника или трапеза. Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које је за поједине врсте објеката утврђено овим Планом.

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај или пешачку комуникацију.

Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

4.2.1. Планирани централни садржаји

У зони централних садржаја нема планираних нових објеката, осим изградње трансформаторске станице на издвојеној парцели површине јавне намене. Објекти се задржавају у постојећим габаритима.

Систем елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне).

Растојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђена је у зависности од функције, пешачких комуникација, ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре.

4.2.2. Планирано вишепородично становање

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које је утврђено овим Планом (према граф. прилогу бр. 6 – Подела на површине јавне намене и остало земљиште).

Колективни стамбени објекти - 4 куле се задржавају у постојећим хоризонталним габаритима, али се Планом предвиђа могућност повећања габарита у вертикалном смислу (односи се на 3 преостале куле које нису надograђене - парцеле бр. 1681/5, 1681/7, 1681/8), односно надградња постојећих равних кровова, формирањем поткровних етажа у сврху стамбених простора.

4.2.3. Планирани привредно-услужни објекти

4.2.3.1. Подзона 1а

Грађевински објекти постављају се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом. Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

Бесправно изграђеним објектима (у северо-западном делу дате подзоне), за која важе посебна правила грађења која се примењују у поступку легализације објеката, омогућено је проширење габарита објеката, у свему према графичком прилогу бр. 7 и 8.

Постојећим објектима у непрекинутом низу (кат. парцеле бр. 1667/4, 1667/5, 1667/6, 1667/7, 1667/9, 1667/10) омогућено је проширење од 5,00 м, у свему према графичком прилогу бр. 7 и 8.

4.2.3.2. Подзона 1б

Формирана подзона је подељена на две грађевинске парцеле.

Грађевинска линија се налази на растојању од 1,00 м од регулационе линије, са обезбеђеним простором за улаз у објекте.

Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

4.2.3.3. Подзона 2

Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом, а такође су дефинисане и дворишне грађевинске линије.

Објекти морају бити постављени на грађевинској парцели у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује једну/две бочне линије грађевинске парцеле.

4.2.3.4. Подзона 3

Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом, а такође су дефинисане и дворишне грађевинске линије.

Објекти морају бити постављени на грађевинској парцели:

- 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује бочне линије грађевинске парцеле;
- 2) у прекинутом низу – у делу где објекти у приземљу додирују само једну бочну линију грађевинске парцеле – пролаз за пешаке (пасаж);
- 3) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата не могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), осим у делу изнад пешачког пролаза – пасажа.

4.2.3.5. Подзона 4

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- 1) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле.
- 2) двојни објекат - објекти додирују само једну бочну линију грађевинске парцеле (парцеле бр. 1687/3 и 1687/19).

4.2.4. Планирани стамбено-пословни објекти

За уређење и формирање грађевинске парцеле планираних стамбено-пословних објеката неопходна је детаљна урбанистичко-архитектонска разрада, односно, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

4.2.5. Планирано парковско зеленило

Обухваћена зона и њено непосредно окружење се налазе на површини јавне намене чије уређење и формирање целина може бити прописано конкурсним решењем.

4.3. Посебна правила грађења која се примењују у поступку легализације објекта

Посебна правила грађења утврђена овим планом примењују се за легализацију бесправно изграђених стамбених, помоћних и других објеката, односно изведених других грађевинских радова на постојећим објектима, без

грађевинске дозволе, у подручју обухвата плана у складу са Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима која уређују легализацију објеката.

У поступку легализације објеката, који подлежу процени утицаја на животну средину, обавезна је израда процена утицаја затеченог стања на животну средину, а у складу са Законом о процени утицаја на животну средину.

4.4. Правила за опремање инфраструктуром

4.4.1. Правила за уређење саобраћајних површина

Саобраћајни концепт заснован је на постојећој мрежи ободних саобраћајница (главна насељска саобраћајница и сабирне насељске саобраћајнице) и приступној, унутарблоковској саобраћајници која повезује улице Краља Петра I и улицу Светосавска и истовремено обезбеђује приступ урбанистичким садржајима унутар блока.

Овим планом предвиђена је реконструкција и доградња постојећих и изградња нових саобраћајних површина, чиме ће се употпунити саобраћајна матрица и формирати геометријски профили саобраћајних површина који испуњавају савремене стандарде и прописе везане за саобраћајну инфраструктуру.

Планиране интервенције на саобраћајним површинама предвиђају:

- реконструкцију и изградњу коловоза за кретање моторних возила,
- реконструкцију раскрсница, односно саобраћајних прикључака,
- реконструкцију, доградњу и изградњу нових саобраћајних површина намењених за мирујући саобраћај и
- реконструкцију, доградњу и изградњу нових саобраћајних површина намењених за немоторизовани саобраћај (пешачке и бициклическе стазе и платои).

Планираном реконструкцијом и доградњом коловоза за кретање моторних возила врши се проширење коловоза на 5,5 m, оивиченим са бетонским или ивичњацима од природног камена, денивелисаним на следећи начин:

- зелене површине – 10 до 12 cm, издигнут ивичњак у односу на коту коловоза за кретање моторних возила;
- паркинг простор – ради се без оивичења, изузетно, може максимално за 4 cm издигнут ивичњак у односу на коту коловоза за кретање моторних возила, само у функцији прихватања и одвођења површинских вода и
- пешачке саобраћајне површине – 10 до 12 cm издигнут ивичњак у односу на коту коловоза за кретање моторних возила.

Сви елементи ситуационог плана обезбеђују услове за безбедно и неометано кретање меродавног, путничког и комуналног возила. Дефисаним нивелационим планом коловоза за кретање моторних возила, извршена је нивелациона усклађеност са осталим саобраћајним и зеленим површинама и испуњени су услови за гравитационо одвођење атмосферских вода до сливника атмосферске канализације. Из услова за гравитационо одвођење атмосферски вода одређује се минималне граничне вредности за подужне и попречне нагибе коловоза. Коловозна конструкција мора да буде оспособљена за осовинско оптерећење од 11,5 тона, минимум 6,0 тона. Одводњавање је гравитационо са једностраним или двостраним попречним нагибом.

Реконструкција раскрсница, односно саобраћајних прикључака, односи се првенствено на корекцију двоструког саобраћајног прикључка унутарблоковске, приступне саобраћајнице, на ГНС, односно улицу Светосавска. Овом корекцијом, примењени су повољнији углови саобраћајног прикључка, приближно 90°, чиме се смањује могућност остваривања већих брзина кретања возила приликом укључивања на ГНС.

Реализацијом овог плана повећаће се потребе за додатним површинама за мирујући саобраћај. Уважавајући диспозицију и профиле коловоза за кретање возила, пројектована су додатна паркинг места за путничка возила. Димензије паркинг места су 2,5x4,5 m за саобраћајни профил, односно 2,5x5,0 m за слободни профил. Саобраћајни профил је хоризонтална пројекција изграђеног паркинг места, а слободни профил сачињавају саобраћајни профил и заштитна ширина у коју не сме да задире никаква стална препрека. Коловоз паркиралишта се гради са завршним асфалтним слојевима, оспособљен за истоветно саобраћајно оптерећење као и коловоз приступне саобраћајнице. Између коловоза за кретање и мировање возила није предвиђено оивичење, осим у изузетним случајевима када се оивичење мора користити у функцији контролисаног одвођења атмосферских вода. У таквим ситуацијама оивичење коловоза за мировање превиђено је са ивичњацима издигнутим максимално +4 cm у односу на коту коловоза намењеног за кретање возила. Оивичење за управно паркирање на месту контакта са пешачким стазама или са зеленим површинама предвидети са ивичњацима издигнутим за +10 cm у односу на коту коловозног застора паркинга. Код отворених паркиралишта извршити засенчавање садњом високог зеленила. При реализацији, шеме паркиралишта ускладити са постојећим зеленилом, планираним и постојећим колским приступима до парцеле, као и са диспозицијом планиране и постојеће инфраструктуре.

Планиране саобраћајне површине намењене за немоторизовани саобраћај (пешачке и бициклическе стазе и платои), пројектоване су у складу са функционалном организацијом и наменом простора у оквиру обухвата плана, уз уважавање већ устаљених праваца кретања пешака и бициклиста. Пешачки саобраћај планира се преко саобраћајних површина у оквиру регулације саобраћајнице. По правилу, ради се о обостраним пешачким стазама вођеним уз регулациону линију. Одводњавање је гравитационо, са попречним нагибом максимално 2% усмереним ка осовини саобраћајнице. Обавезна је денивелација са дефинисаним максималним вредностима:

- 10 – 12 cm - на месту контакта са коловозом намењеном за кретање возила;
- 8 – 10 cm - на месту контакта са управним паркинзима.

Унутарблоковски бициклически саобраћај је интегрисан са пешачким моторизованим саобраћајем.

Обавезно је нивелационо уклапање пешачких стаза на регулационим линијама, односно на свим местима где се састављају саобраћајне површине на простору са јавном и осталом наменом. При пројектовању обавезна је примена одредби из Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. Гласник РС", број 18/97).

Изградња објеката и постављање инсталација у појасу регулације јавног пута

Објекти и инсталације могу се градити у земљишном и заштитном појасу поред, испод и изнад јавних путева у складу са одредбама чланова 27. 28. 29. 30. 31. 33. и 34. Закона о јавним путевима ("Сл. Гласник РС", број 101/2005). Претходне услове и сагласност за полагање инсталација и постављање објеката у регулационом појасу саобраћајница издаје управљач над јавним путевима.

4.4.2. Правила за уређење водне инфраструктуре

Водоводна мрежа је просечне старости 40 година, изграђена од АЦ цеви \varnothing 500, \varnothing 250 и \varnothing 60, поцинкованих цеви 1"-3", челичних цеви \varnothing 10 и ливених \varnothing 63. Последице тога су чести кварови на мрежи, велики губици воде и пропадање пута.

Стратегијом развоја комуналне инфраструктуре за подручје Општине Беочин, планирана је реконструкција водоводне мреже у насељу Беочин. Трасирање водоводне мреже подразумева нових постављање водоводних цеви на површинама јавне намене, укидање водова који пролазе преко осталог грађевинског земљишта и замену старих, нарочито, азбестцементних цеви.

Канализациона мрежа на предметној локацији је просечне старости 50 година, једним делом пролази испод темеља пословних објеката, где често долази до интервенција на поменутој деоници. На источном делу, саграђеном 2002. године шахтови су пресвучени асфалтом, а на појединим се налазе наслаге земље, те је тим онемогућен несметан приступ у функцији редовног одржавања канализационе мреже.

Овакво стање захтева комплетну замену дотрајалих канализационих цеви и измештање свих водова на површине планиране за јавну намену. Ревизионе шахтове фекалне канализације нивелационо ускладити са саобраћајницама, манипулативним платоима и околним тереном.

Прикључивање планираних објеката на систем фекалне канализације мора се синхронизовати са реконструкцијом канализационе мреже. Нове прикључке позиционирати тако да се не налазе испод темеља планираних објеката, са привременим карактером, све до изградње нове канализационе мреже.

4.4.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре

4.4.3.1. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру

Електроенергетско опремање предвиђа изградњу трансформаторске станице снаге до 630kVA са могућношћу прикључења до 8 нисконапонских извода или двоструке трнсформаторске станице, називне снаге 2x630kVA са могућношћу прикључења 16 нисконапонских извода. Поред објекта ТС, обезбеђен је коридор на јавној површини за изградњу кабловских водова 20kV од ТС "Нова планта" до планиране ТС, дуж улица Светосавска и Нова, као и унутар "Центра 1". Планом је предвиђено да се комплетна ЕЕ инфраструктура измести на површине планиране за јавну намену. Напајање објеката колективног становања и пословних објеката вршиће се изградњом кабловских водова 0,4kV, постављеним на планираним површинама за јавну намену. Појединачне пословне објекте са максималном једновременом снагом већом од 43,47kW, а мањом или једнаком 100kW, прикључивати на дистрибутивни електроенергетски систем изградњом кабловског вода 0,4kV из ТС (директан нисконапонски извод). Уколико су предвиђени пословни објекти планирани као

канцеларијски простори, чија ће једновремена максимална снага бити од 17,25kW до 43,47kW по јединици, потребно је на погодном месту испред групе пословних објеката обезбедити простор за уградњу типског ормана мерног места за групни прикључак, до максимално 6 бројила.

За прикључење објеката колективног становања на дистрибутивни електроенергетски систем, потребно је изградити прикључак који ће се састојати од прикључног вода и ормана мерног места. На улазу у објекат, на приступачном месту обезбедити простор за уградњу типског ормана мерног места.

4.4.3.2. Услови за прикључење на топловодну мрежу

Постојећом топловодном мрежом обезбеђено је снабдевање топлотном енергијом за све значајније објекте у обухвату плана. Сваки нови прикључак могућ је само уз претходне услове и сагласност ЈП "Топлана" Беоцин.

4.4.3.3. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

У плану је изградња новог оптичког кабла Сремска Каменица-Беоцин трасом дуж Светосавске улице.

Правило је да се обезбеди телекомуникациони коридор уз све саобраћајнице, без обзира на ранг пута и да се изврши измештање ТТ инфраструктуре на површине планиране за јавну намену. На местима укрштања ТТ траса са коловозом, као и испод бетонских и асфалтних површина на трасама каблова, потребно је поставити ПВЦ цеви \varnothing 110 mm. Приликом изградње нових саобраћајница извршити полагање одговарајућих цеви за накнадно провлачење ТТ каблова.

Сви нови објекти у подручју обухваћеним планом повезаће се на нову или постојећу мрежу Телекома. Најближа централа налази се у Светосавској улици број 1.

У циљу заштите постојеће и будуће ТК инфраструктуре, потребно је пре почетка израде пројектне документације и било каквих радова на предметном подручју, прибавити сагласност од "Телеком Србија".

4.4.3.4. Услови за прикључење на гасну мрежу

На предметној локацији ДП "Нови Сад - Гас" из Новог Сада поседује дистрибутивну гасну мрежу од полиетиленских цеви за радни притисак од 4 бара и кућни гасни прикључак у Светосавској улици. За сваку активност рушења/изградње објеката, као и уређења простора, потребно је поднети захтев ДП "Нови Сад - Гас" из Новог Сада за издавање Претходне сагласности.

4.5. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

За зону планираних стамбено-пословних објеката неопходна је детаљна урбанистичка разрада, односно, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

4.6. Локација за коју се расписује архитектонско-урбанистички конкурс

За зону парковског зеленила неопходна је детаљна урбанистичка разрада, односно, обавезна је израда конкурсног решења.

5. ПРИМЕНА ПЛАНА

Након усвајања овог Плана, омогућавају се следећи поступци:

- Издавање информације о локацији и локацијске дозволе, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта и конкурсног решења;
- Израда пројекта парцелације и формирање грађевинских парцела према условима из Плана (графички приказ број 7);
- Спровођење имовинско-правног поступка и увођење у посед;
- Израда урбанистичких пројекта и конкурсних решења за просторне целине идентификоване планом (графички приказ број 5); Приликом израде УП-а морају се уважавати основни критеријуми и урбанистички параметри дати овим планом;
- Израда пројектно-техничке документације за објекте инфраструктуре и остале објекте;
- Прибављање урбанистичких и других сагласности на пројектну документацију;
- Прибављање грађевинске дозволе;
- Инвестиционо одржавање објекта;
- Комунално опремање – делимична измештања постојећих, као и извођење планираних мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, електроенергетска мрежа, ТТ мрежа, топловод);
- Реконструкција и уређење пешачких, коловозних и паркинг површина;
- Хортикултурно уређење јавних површина и опремање урбаним мобилијаром (канделабри, клупе за седење, корпе за отпатке, жардињере, фонтане и сл.).

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног урбанистичког плана Беочина
2. Извод из Регулационог плана „Центар 1“ у Беочину
3. Катастарско-топографски план са границом обухвата
4. Анализа намене површина затченог стања
5. Подела на зоне
6. Јавне површине
7. Намена површина, објекта, саобраћаја и зеленила
8. Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре
9. Предлог парцелације и препарцелације
10. Изометријски и перспективни прикази предметног подручја