



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 020-2-108/09-III-10-01
Дана: 01.10.2009. године
З р е њ а н и н

СКУПШТИНИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА

На основу члана 48. став 1. тачка 1. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 21/08), члана 99. став 1. Пословника Скупштине града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 31/08 – пречишћен текст) и члана 10. Пословника Градског већа града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 22/08, 25/08 и 30/08) Градско веће града Зрењанина је дана 01.10.2009. године утврдило **Предлог Одлуке о Плану детаљне регулације Туристичког комплекса "Златне зоре" Перлез** и исти упућује Скупштини града Зрењанина на разматрање и доношење.

За известиоца по овој тачки одређује се Љиљана Пецељ Лубурић.

ПРЕДСЕДНИК
ГРАДСКОГ ВЕЋА
др Милета Михајлов

ДВ/

На основу члана 45. став 1. тачка 13. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 21/08) и члана 99. став 3. Пословника Скупштине града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 31/08 – пречишћен текст), Градоначелник града Зрењанина је дана 01.10.2009. године разматрао Предлог Одлуке о Плану детаљне регулације Туристичког комплекса "Златне зоре" Перлез и дао следеће

М И Ш Л Ћ Е Њ Е

Градоначелник града Зрењанина нема примедби на Предлог **Одлуке о Плану детаљне регулације Туристичког комплекса "Златне зоре" Перлез**, који је утврдило Градско веће.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
ГРАДОНАЧЕЛНИК
Број: 020-3-468/09-П-10-01
Дана: 01.10.2009. године
З р е њ а н и н

ГРАДОНАЧЕЛНИК
Др Милета Михајлов

ДВ/

На основу члана 54. став 1. а у вези са члановима 39, 52. и 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/03 и 34/06), члана 215 став 6 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09) и члана 31. тачка 5. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 21/08) Скупштина града Зрењанин, на седници одржаној _____ 2009. године, донела је

О Д Л У К У

О ПЛАНУ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА "ЗЛАТНЕ ЗОРЕ" ПЕРЛЕЗ

Члан 1.

ДОНОСИ СЕ План детаљне регулације Туристичког комплекса "Златне зоре" Перлез (у даљем тексту: Регулациони план), ради уређења простора за изградњу Туристичког комплекса "Златне зоре" Перлез, у складу са наменом површина утврђеном Просторним планом општине Зрењанин ("Међуопштински службени лист Зрењанин", бр. 5/87 и 2/92), а на основу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/03 и 34/06), и Одлуке о приступању изради овог плана ("Службени лист града Зрењанина", бр. 09/09),

Члан 2.

Простор обухваћен Планом лоциран је у катастарској општини КО Перлез. са десне стране државног пута првог реда бр. 24.1 (деоница Ечка – Перлез) у правцу раста стационаже, налази се у оквиру Специјалног резервата природе "Стари Бегеј – Царска Бара" на левој обали Канала Бегеја.

Укупна површина обухваћена Регулационим планом износи 12.324m². Почетна преломна гранична тачка простора обухваћеног Планом налази се у најсевернијој тачки и то на осовини државног пута првог реда бр. 24.1. Од те граничне тачке гранична линија иде осовином државног пута првог реда бр. 24.1 у правцу југа у дужини око 120m. Након тога гранична линија се ломи за око 270° и иде даље границом парцела катастарски бр. 512 и 513 КО Перлез у правцу запада. Гранична линија се затим ломи за око 270° и иде даље линијом експропријације реке Бегеј у правцу севера у дужини око 90 m. Ту се гранична линија подручја ломи за око 260° и иде даље границом парцеле катастарски број 509 КО Перлез са парцелама катастарски број 505/2 и 505/1 КО Перлез у правцу истока. Гранична линија се затим ломи за око 90° и наставља даље линијом експропријације државног пута првог реда бр. 24.1 у правцу севера у дужини од око 25m. Гранична линија се затим ломи за око 270° и долази до почетне граничне преломне тачке.

Члан 3.

Елаборат Регулационог плана саставни је део ове Одлуке и састоји се од текстуалног дела, графичких прилога, услова надлежних органа и организација и документације.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1 УВОД	5
1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	5
1.1.1 Правни основ	5
1.1.2 Плански основ	7
1.2 ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА	13
2 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	13
2.1 ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНOM НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	13
2.2 ФУНКЦИОНАЛНЕ ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНOM	14
2.3 ОГРАНИЧЕЊА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНOM	14
2.4 ОПРЕМЉЕНОСТ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОМУНАЛНОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ	14
2.4.1 Саобраћајна инфраструктура	14
2.4.2 Електроенергетска инфраструктура	14
2.5 ОПРЕМЉЕНОСТ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ИНФРАСТРУКТУРНИМ СИСТЕМИМА	14
2.5.1 Хидротехничка инфраструктура	14
2.5.1.1 Водоснабдевање	15
2.5.1.2 Одвођење отпадних вода	15
2.5.2 Термоенергетска инфраструктура	15
2.6 ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ О ЗАШТИТИ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ... 15	15
2.7 ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ, УСЛОВИ И ПРОПИСИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ИСПУНИТИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ	18
2.8 СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂЕЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА	18
3 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	18
3.1 ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	18
3.1.1 Врста и намена објеката који се могу градити	18
3.1.2 Услови за формирање грађевинских парцела – план препарцелације 19	19
3.1.3 Регулационе и грађевинске линије, њихов однос и положај објеката у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле	19
3.1.4 Нивелациони услови	19
3.2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ФУНКЦИОНАЛНУ ЦЕЛИНУ 1	20
3.3 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ФУНКЦИОНАЛНУ ЦЕЛИНУ 2	20

3.3.1	Највећи дозвољени степен заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле.....	20
3.3.2	Највећа дозвољена спратност објекта	20
3.3.3	Услови за изградњу других објекта на грађевинској парцели.....	20
3.3.4	Архитектонско и естетско обликовање објекта.....	20
3.3.5	Услови за озелењавање.....	20
3.3.6	Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	21
3.3.7	Услови прикључења на комуналну инфраструктуру	21
3.3.7.1	Саобраћајна инфраструктура	21
3.3.7.2	Електроенергетска инфраструктура	21
3.3.8	Услови за изградњу инфраструктурних система	22
3.3.8.1	Хидротехничка инфраструктура.....	22
3.3.8.1.1	Водоснабдевање.....	22
3.3.8.1.2	Одвођење отпадних вода	22
3.3.8.2	Термоенергетска инфраструктура	23
3.4	УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	23
3.5	УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА.....	25
3.5.1	Услови заштите природних добара	25
3.5.2	Услови заштите културних добара	26
3.6	УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	26
4	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ.....	27
5	ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	

Члан 4.

Потписивање, оверавање, достављање и архивирање вршиће се у складу са одредбама Правилника о начину увида у донети уранистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања уранистичког плана уз накнаду ("Службени гласник РС", бр. 75/03).

Члан 5.

Надзор над спровођењем ове Одлуке вршиће Одељење за послове урбанизма Градске управе града Зрењанина и ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина" и инвеститор.

Члан 6.

О реализацији Регулационог плана стараће се ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина" и "Златне зоре Л&М" ДОО-Перлез Зрењнин.

Члан 7.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Зрењанина".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
СКУПШТИНА ГРАДА
Број:
Дана:
З р е њ а н и н

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Александар Мартон

Образложење

Правни основ за доношење Одлуке о Плану детаљне регулације Туристичког комплекса "Златне зоре" Перлез садржан је у члану 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.47/03 и 34/06), и члану 215. став 6. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09). Одлуку доноси Скупштина града Зрењанина сходно члану 31. став 5. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 21/08).

На основу Програма и Одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације Туристичког комплекса "Златне зоре" Перлез ("Службени лист града Зрењанина" бр. 09/09), са наменом површина утврђеној Просторним планом општине Зрењанин ("Међуопштински службени лист Зрењанин", бр. 5/87 и 2/92), а на захтев инвеститора "Златне зоре Л&М" ДОО-Перлез, доноси се План детаљне регулације Туристичког комплекса "Златне зоре" Перлез (у даљем тексту Регулациони план).

Простор обухваћен Планом лоциран је у катастарској општини КО Перлез. са десне стране државног пута првог реда бр. 24.1 (деоница Ечка – Перлез) у правцу раста стационаже, налази се у оквиру Специјалног резервата природе "Стари Бегеј – Царска Бара" на левој обали Канала Бегеја.

Укупна површина обухваћена Регулационим планом износи 12.324m².

ЕЛАБОРАТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА "ЗЛАТНЕ ЗОРЕ" ПЕРЛЕЗ

1 УВОД

На захтев инвеститора Златне зоре Л&М ДОО-Перлез, ради изградње туристичког комплекса "ЗЛАТНЕ ЗОРЕ", Перлез, ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина", приступила је изради Програма за израду урбанистичког плана туристичког комплекса "ЗЛАТНЕ ЗОРЕ", Перлез, на који је Комисија за планове Града Зрењанина дала позитивно мишљење.

На седници Скупштине Града Зрењанина, одржаној 10.07.2009, донета је Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације туристичког комплекса "ЗЛАТНЕ ЗОРЕ", Перлез. (бр. 06-106-7/09-I-10-01).

1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1 Правни основ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације туристичког комплекса "ЗЛАТНЕ ЗОРЕ", Перлез чине:

- Закон о планирању и изградњи (Службени гласник Републике Србије бр. 47/2003 и 34/2006)
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид (Службени гласник Републике Србије бр. 12/2004)
- Уредба о заштити специјалног резервата природе "Стари Бегеј – Царска Бара" (Службени гласник Републике Србије бр. 56/1994 и 86/2005)
- Решење о претходној заштити подручја предвиђених за проширење граница Специјалног резервата природе "Стари Бегеј – Царска Бара" (Службени гласник Републике Србије бр. 35/2008)
- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације туристичког комплекса "ЗЛАТНЕ ЗОРЕ", Перлез (бр. 06-106-7/09-I-10-01).

Основ за планирана решења, дата Планом детаљне регулације туристичког комплекса "ЗЛАТНЕ ЗОРЕ", Перлез, чине:

- Закон о јавним путевима (Службени гласник Републике Србије бр. 101/2005 и 123/2007)
- Закон о основама безбедности саобраћаја на путевима (Службени лист СФРЈ бр. 50/1988, 80/1989, 29/1990, 11/1991 и Службени гласник СРЈ бр. 34/1992, 13/1993)
- Закон о водама (Службени гласник Републике Србије бр. 46/1991, 53/1993, 67/1993, 48/1994, 54/1996 и 101/2005)
- Закон о пољопривредном земљишту (Службени гласник Републике Србије бр. 62/2006 и 41/2009)
- Закон о експропријацији (Службени гласник Републике Србије бр. 53/1995 и Службени гласник СРЈ 16/2001)
- Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину (Службени гласник Републике Србије бр. 135/2004)
- Закон о процени утицаја на животну средину (Службени гласник Републике Србије бр. 135/2004 и 36/2009)
- Закон о заштити животне средине (Службени гласник Републике Србије бр. 135/2004 и 36/2009)
- Закон о културним добрима (Службени гласник Републике Србије бр. 71/1994)
- Закон о туризму (Службени гласник Републике Србије бр. 36/2009)
- Закон о заштити природе (Службени гласник Републике Србије бр. 36/2009)
- Закон о заштити ваздуха (Службени гласник Републике Србије бр. 36/2009)
- Закон о заштити од буке у животној средини (Службени гласник Републике Србије бр. 36/2009).

Услови који су добијени од надлежних предузећа, институција и завода уграђени су у План и то:

- ЈП "Путеви Србије", Београд, допис бр. 953-210/09-1 од 23.03.2009.
- Електровојводина ЕД "Зрењанин", Зрењанин, допис бр. 4.30.4-3343/1 од 29.04.2009.
- ЈКП "Водовод и канализација", Зрењанин
- "Телеком Србија", филијала Зрењанин/Кикинда, Зрењанин, допис бр. 0016 102117/1 ЛТ од 04.05.2009.
- Министарство одбране, сектор за материјалне ресурсе, Београд, допис бр. 1458-2 и 1458-3 од 04.05.2009.

- Министарство унутрашњих послова, секретаријат Зрењанин, одсек противпожарне заштите, Зрењанин
- ЈП "Србијагас", радна јединица гасовод Зрењанин, Зрењанин, допис бр. 02-05/244-1 од 23.04.2009.
- ЈКП "Чистоћа и зеленило" Зрењанин, допис бр. ЋЗ-722-101.04/А1 од 05.05.2009.
- Завод за заштиту споменика културе Зрењанин, Зрењанин, допис бр. I-30-4/09 од 23.04.2009.
- ЈП "Војводинашуме", ШГ "Банат", Панчево, допис бр. 01-30-20/2-2009 од 22.04.2009.
- Покрајинска санитарна инспекција, одсек у Зрењанину, Зрењанин, допис бр. 107-53-1235/2009-10 од 27.04.2009.
- Лучка капетанија Тител, Тител, допис бр. 342-73/09 II од 30.04.2009.
- Завод за заштиту природе Србије, РЈ Нови Сад, допис бр. 03-1072/2 од 06.11.2008.
- ЈВП "Воде Војводине", Нови Сад допис бр. I-689/3-09 од 29.07.2009.

Предузећа, институције и заводи која нису доставила своје услове у складу са чланом 48 Закона о планирању и изградњи (Службени гласник Републике Србије бр. 47/2003 и 34/2006) су:

- "Грејање", ДП за дистрибуцију топлотне енергије и земног гаса, Зрењанин
- Одељење за послове урбанизма, Градске управе, Града Зрењанина.

1.1.2 Плански основ

Плански основ израду Плана детаљне регулације туристичког комплекса "ЗЛАТНЕ ЗОРЕ", Перлез чине:

- Просторни план Републике Србије (Службени гласник Републике Србије бр. 13/1996)
- Просторни план подручја посебне намене специјалног резервата природе "Стари Бегеј – Царска Бара" (усвојен на седници Скупштине АП Војводине одржаној 28.05.2009)
- Просторни план општине Зрењанин (Службени лист општине Зрењанин бр. 5/1987 и 2/1992).

Према **Просторном плану Републике Србије** простор обухваћен Планом категорисан је као туристичка регија II степена и припада Северној туристичкој зони тј. туристичкој регији Доња Тиса.

Туристички ранг простора обухваћеног Планом је национални, са летњом рекреацијом као водећом туристичком активношћу. Остале туристичке активности за овај простор су: излетничка, наутичка и ловна.

Простор обухваћен Планом ослања се на државни пут првог реда бр.24.1.

Према **Просторном плану Републике Србије** државни путеви првог реда (тада магистрални путеви) имају посебну улогу у повезивању и опслуживању читаве територије Републике Србије. Ови путеви су већ формиран и представљају основне носиоце саобраћаја Републике и у наредном периоду тежиште је на њиховом унапређењу (рехабилитација, доградња неизграђених путних праваца и њихова допуна везана за нове услове и стратешка опредељења развоја Републике).

планирањем паркинга, који би требало да буду последње станице до којих се може доћи аутобусом или аутомобилом.

Стандарде у погледу конкретних површина Резервата које се користе за потребе туризма треба пронаћи у односу на степен заштите и величине површине која се користи и она може да варира од максимално 20 посетилаца (у првој зони заштите уколико се ради о обиласку уз пратњу водича) до 100 људи на ширем подручју Царске баре (у зони насељених места и у заштитној зони), где је посматрана јединица површина величине 1m^2 . Ове величине се могу кориговати уколико се покаже да повећање броја посетилаца не утиче на поремећај еколошке равнотеже.

Поред планирања смештајних капацитета и одговарајуће инфраструктуре у вези садржаја боравка, потребно је планирати организацију туристичких посета у сарадњи са Стараоцем, уз планиране одговарајуће пунктове, продавнице сувенира, продавнице еколошки здраве хране, тзв. green haus (сеоска домаћинства која припремају и продају храну и пиће)... Посебна пажња се мора посветити маркетиншкој презентацији потенцијала (проспекти, брошуре, CD презентације, наступи на сајмовима...) већ постојеће понуде Резервата са посебним освртом на препознатљивост подручја.

На основу примењених критеријума (мотивски, просторни, еколошки, економски, функционални) и могућих облика туризма, уз поштовање принципа одрживог развоја, дефинисани су **стратешки приоритети** развоја следећих основних облика туризма:

- **еколошко-образовни** - школе природе и школе у природи, еколошки кампови, екскурзије, стручни и студијски боровци за одрасле, посматрање птица и фото сафари
- **културно-манифестациони**, који ће користити предности богатог културно-историјског и етнолошког наслеђа, као и етно-архитектуре
- **спортско-рекреативни**- пешачке туре за љубитеље природе, бициклистичке туре, немоторни спортови на води (вожња чамцима...)
- **лов и риболов** - подручје располаже великим потенцијалима за лов и риболов, што може да резултира разноликом и обимном туристичком потрошњом према домаћим и страним заинтересованим
- **сеоски** - као све присутнији и траженији облик, који ће својом понудом у руралном амбијенту понудити туристима све компаративне предности овог простора (здрава храна, домаћа радиност, стари занати, културно-историјски мотиви)
- **наутички** - више облика организованог или самоорганизованог туризма чији је садржај боравка вожња мањим или већим пловним објектима на отвореним или затвореним водама, где је то режимом коришћења вода дозвољено.

Развој екотуризма има вишеструк позитиван утицај на локалне заједнице и са аспекта економије и заштите животне средине, тј. има мањи утицај на природне ресурсе и животну средину од конвенционалног туризма, обезбеђује економски подстицај за очување и унапређење природних станишта и екосистема, има ниске почетне трошкове, негује локалне обичаје и културу, уз мотивацију да се природне и културне одлике локалне заједнице очувају и унапреде.

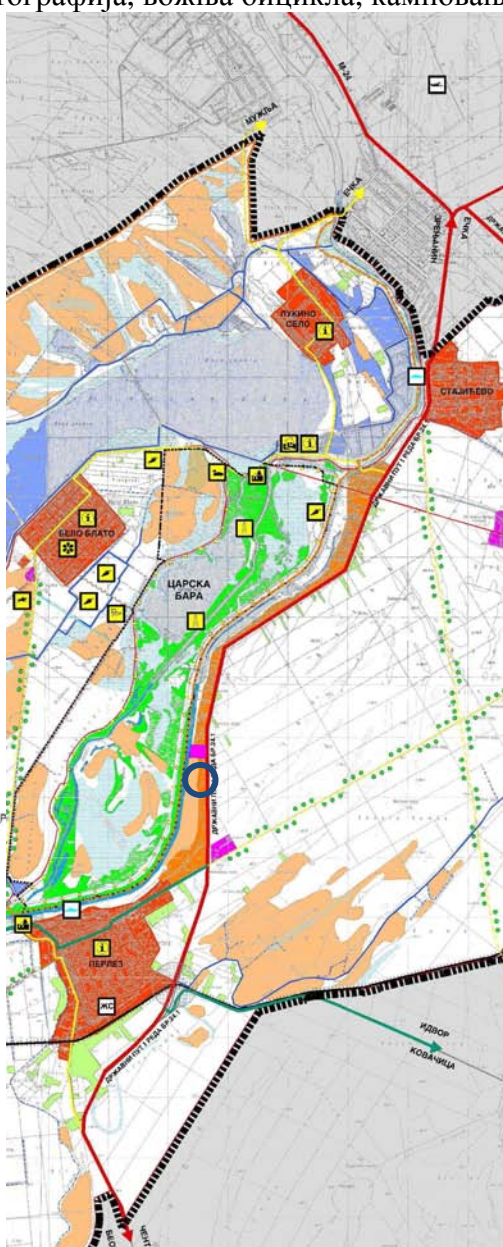
Непосредна близина Резервата, који је од изузетног националног и међународног значаја, представља велики потенцијал за развој етно-еко туризма и повезивања интереса локалног становништва са очувањем основних природних вредности подручја.

Ресурси за развој руралног туризма су:

- традиционална пољопривредна производња

- атрактивност подручја
- очуваност природних екосистема
- биодиверзитет флоре и фауне
- традиционалност друштвене структура
- ниска густина насељености и релативно мала величина насеља.

Основна одлика екотуризма јесте да представља путовање и посету у релативно очувана подручја, у циљу обиласка природе и као и пратећих културних обележја подручја, уз унапређење заштите природе, минималан негативан утицај посетилаца и користан активан утицај на локално становништво, односно локалну привреду. Уобичајне активности које подразумева екотуризам јесу посматрање птица, пешачења у природи, проучавања природе, фотографија, вожња бицикла, камповања и др.



слика 1: ППППН СРП "Стари Бегеј - Царска Бара" – Намена простора

О простор обухваћен Планом

ФУНКЦИОНАЛНА ПОДРУЧЈА, МРЕЖА НАСЕЉА И ИНФРАСТРУКТУРНИ СИСТЕМИ

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

ВОДНИ САОБРАЋАЈ

- ПЛОВНИ ПУТ ДУНАВ
- ПЛОВНИ ПУТ ТИСА
- ПЛОВНИ ПУТ БЕГЕЈ
- ПРИВЕЗ ЗА ЧАМЦЕ

ВАЗДУШНИ САОБРАЋАЈ

- ПОЛЕТНО-СЛЕТНА СТАЗА (ПОЉОПРИВРЕДНА АВИЈАЦИЈА)

ЖЕЛЕЗНИЧКИ САОБРАЋАЈ

- ЈЕДНОКОЛОСЕЧНА ПРУГА
- ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА

ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ

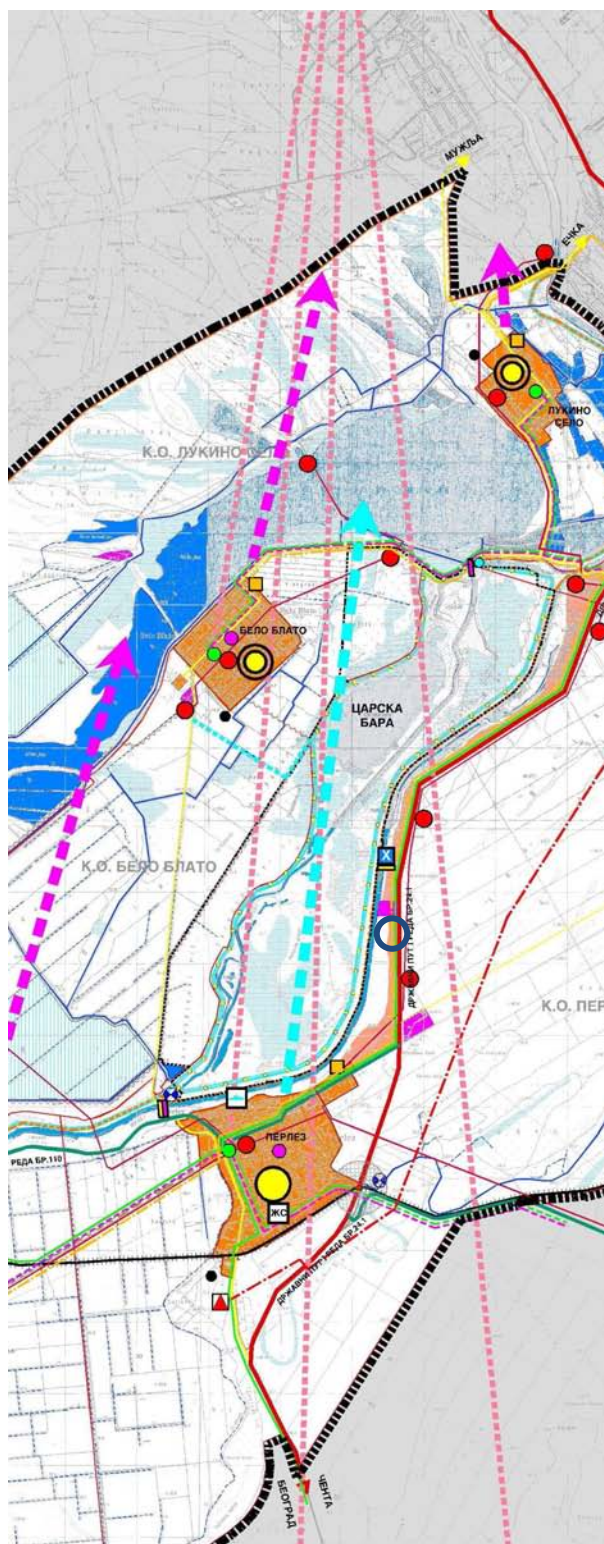
- ДРЖАВНИ ПУТ I РЕДА - ПОСТОЈЕЋИ
- ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА - ПОСТОЈЕЋИ
- ОПШТИНСКИ ПУТ - ПОСТОЈЕЋИ
- ОПШТИНСКИ ПУТ - ПЛАНИРАНИ
- ГЛАВНИ АТАРСКИ ПУТ - ПЛАНИРАНИ
- ТУРИСТИЧКЕ РУТЕ - ЗЕЛЕНА СТАЗА
- БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА
- ДЕНИВЕЛИСАНО УКРШТАЊЕ

ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

- РЕКА ДУНАВ
- РЕКА ТИСА
- РЕКА БЕГЕЈ
- СТАРИ БЕГЕЈ-ЦАРСКА БАРА
- РИБЊАЦИ
- МОЧВАРЕ, БАРЕ И ТРСТИЦИ
- ПРИМАРНА КАНАЛСКА МРЕЖА
- СЕКУНДАРНА КАНАЛСКА МРЕЖА
- ПОСТОЈЕЋИ ОДБРАМБЕНИ НАСИП
- ПЛАНИРАНИ ОДБРАМБЕНИ НАСИП
- ЦРПНА СТАНИЦА
- ПРЕВОДНИЦА
- УСТАВА
- ФИЛТЕР ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОДВОДНО-ДОВОДНЕ ВОДЕ
- ПОСТРОЈЕЊЕ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА
- УПУСНА ГЛАВА
- ДРЕНАЖНО ПОЉЕ

ЕНЕРГЕТСКА И ТТ ИНФРАСТРУКТУРА

- ПОСТОЈЕЋА ТС 35/20kV - ПЛАНИРАНА ТС 110/20kV
- ПОСТОЈЕЋИ 35kV ДВ - ПЛАНИРАНИ 110kV ДВ СА ЗАШТИТНИМ КОРИДОРОМ
- ПОСТОЈЕЋА ТС 20/04kV
- ПЛАНИРАНА ТС 20/04kV
- ПОСТОЈЕЋИ ДВ 20kV
- ПЛАНИРАНИ ДВ 20kV
- ПЛАНИРАНА МИНИ ХИДРОЦЕНТРАЛА НА УСТАВИ "СТАЈИЉЕВО"
- ГМРС
- МРС
- ПОСТОЈЕЋИ ГАСОВОД СРЕДЊЕГ ПРИТИСКА
- ПЛАНИРАНИ ГАСОВОД СРЕДЊЕГ ПРИТИСКА
- ПОСТОЈЕЋИ ЗАШТИТНИ РР КОРИДОРИ
- ПОСТОЈЕЋИ МЕЂУМЕСНИ СИМЕТРИЧНИ КАБЛОВИ
- ПОСТОЈЕЋИ МЕЂУМЕСНИ ОПТИЧКИ КАБЛ
- ПЛАНИРАНИ МЕЂУМЕСНИ ОПТИЧКИ КАБЛ
- ПТТ (АТЦ)
- ПРЕФЕРЕНТНЕ ЗОНЕ ЗА ИЗГРАДЊУ РБС-а
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ
- ГРАНИЦА СРП "СТАРИ БЕГЕЈ-ЦАРСКА БАРА"
- ГРАНИЦА ЗАШТИТНЕ ЗОНЕ СРП "СТАРИ БЕГЕЈ-ЦАРСКА БАРА"



слика 2: ППППН СРП "Стари Бегеј - Царска Бара" – Функционална подручја, мрежа насеља и инфраструктурни системи

О простор обухваћен Планом

ПРИРОДНИ РЕСУРСИ, ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

ПРИРОДНИ РЕСУРСИ

- РЕКА ДУНАВ
- РЕКА ТИСА
- РЕКА БЕГЕЈ
- СТАРИ БЕГЕЈ-ЦАРСКА БАРА
- РИБЊАЦИ
- КАНАЛИ
- ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ СРП И ЗАШТИТНЕ ЗОНЕ
- ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА
- ЛИВАДЕ И ПАШЊАЦИ
- МОЧВАРЕ, БАРЕ И ТРСТИЦИ
- ОСТАЛО ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

ДЕГРАДАЦИОНИ ПУНКТОВИ

- РАДНЕ ЗОНЕ ИЗВАН НАСЕЉА
- ЈАБУЧЊАК
- ИНФРАСТРУКТУРНИ КОРИДОРИ
- ПОСТРОЈЕЊЕ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА
- УПУСНА ГЛАВА

МЕРЕ ЗАШТИТЕ

- ОГРАНИЧЕНА ПРИМЕНА АГРОТЕХНИЧКИХ МЕРА
- ВАНШУМСКО ЗЕЛЕНИЛО УЗ ПУТЕВЕ
- БИОЛОШКО ТЕХНИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ
- ФИЛТЕР ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОДВОДНО-ДОВОДНЕ ВОДЕ

ЗОНЕ ЗАШТИТЕ

- ПОДРУЧЈЕ СТРОГЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ВРЕДНОСТИ
- ПОДРУЧЈЕ ЗАШТИТНЕ ЗОНЕ СПЕЦИЈАЛНОГ РЕЗЕРВАТА ПРИРОДЕ

ЗАШТИЋЕНА ПРИРОДНА ДОБРА

- МЕЂУНАРОДНА ЗАШТИТА - ГРАНИЦА "ІВА" ПОДРУЧЈА
- МЕЂУНАРОДНА ЗАШТИТА - ГРАНИЦА "RAMSAR" ПОДРУЧЈА
- СПЕЦИЈАЛНИ РЕЗЕРВАТ ПРИРОДЕ "СТАРИ БЕГЕЈ - ЦАРСКА БАРА"

РЕЖИМИ ЗАШТИТЕ

- I СТЕПЕН
- II СТЕПЕН
- III СТЕПЕН

ПРОСТОРИ ПОД ПРЕДХОДНОМ ЗАШТИТОМ

- ЛЕВА ОБАЛА КАНАЛА БЕГЕЈ
- "МУЖЉАНСКИ РИТ"
- "ФИДРИЧКА - МАЛИ РИТ"

СПОМЕНИК ПРИРОДЕ

- "БЕЛИ ДУД У БЕЛОМ БЛАТУ"

ПРОСТОРИ ЗНАЧАЈНИ ЗА ОЧУВАЊЕ ОРНИТОФАУНЕ И ФЛОРИСТИЧКО-ВЕГЕТАЦИЈСКИХ ВРЕДНОСТИ

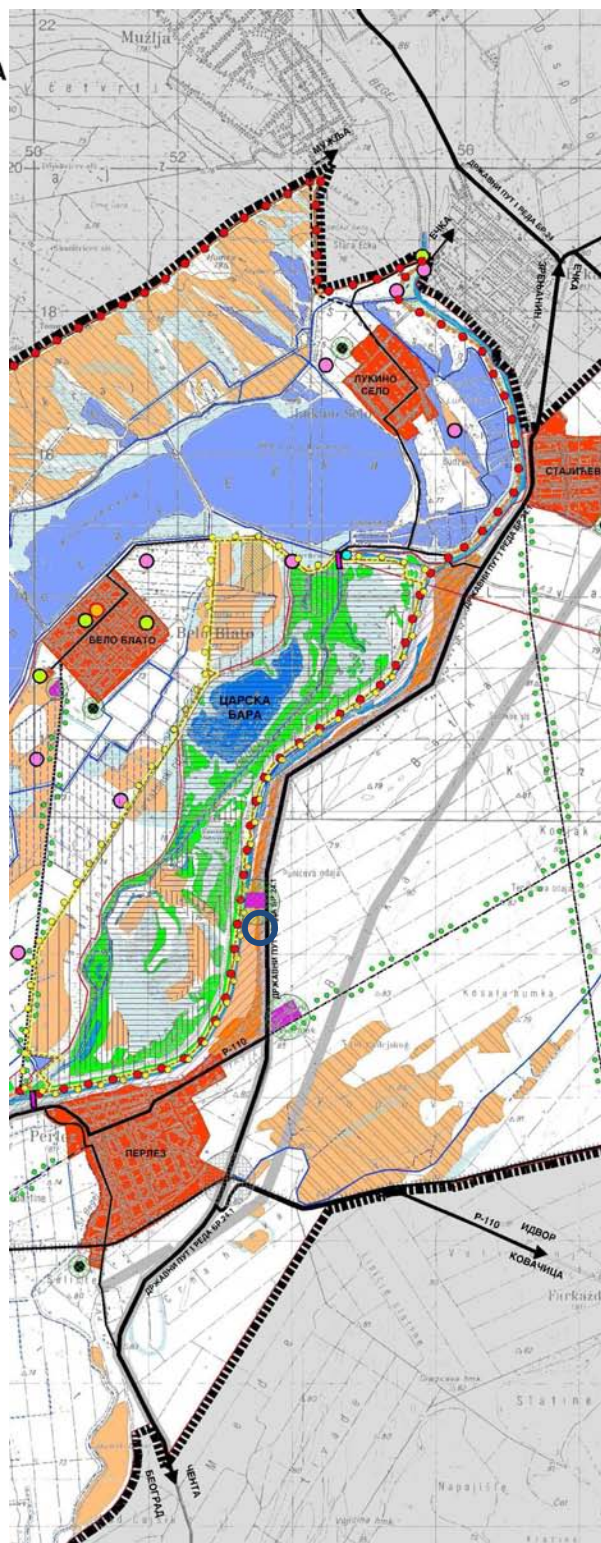
- РЕКЕ ТИСА И ДУНАВ (СА ПОПЛАВНИМ ШУМАМА)
- ПРОСТОР РЕЗЕРВИСАН ЗА ЗАШТИТУ

ЗАШТИЋЕНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА


- ДОБРА ПОД ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ
- АРХЕОЛОШКИ ЛОКАЛИТЕТИ

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ



слика 3: ППППН СРП "Стари Бегеј - Царска Бара" – Природни ресурси, заштита животне средине, природних и културних добара

 простор обухваћен Планом

Према Просторном плану општине Зрењанин предвиђа се да се туристичке активности манифестују кроз: стационарни туризам (викендице), лов, риболов и излетнички и бањски туризам.

Туристички најпривлачнија подручја су подручја која се протежу јужно од Зрењанина у сливу река Тиса и Бегеј.

1.2 ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Почетна преломна гранична тачка простора обухваћеног Планом налази се у најсевернијој тачки и то на осовини државног пута првог реда бр. 24.1. Од те граничне тачке гранична линија иде осовином државног пута првог реда бр. 24.1 у правцу југа у дужини око 120m. Након тога гранична линија се ломи за око 270° и иде даље границом парцела катастарски бр. 512 и 513 КО Перлез у правцу запада. Гранична линија се затим ломи за око 270° и иде даље линијом експропријације реке Бегеј у правцу севера у дужини око 90 m. Ту се гранична линија подручја ломи за око 260° и иде даље границом парцеле катастарски број 509 КО Перлез са парцелама катастарски број 505/2 и 505/1 КО Перлез у правцу истока. Гранична линија се затим ломи за око 90° и наставља даље линијом експропријације државног пута првог реда бр. 24.1 у правцу севера у дужини од око 25m. Гранична линија се затим ломи за око 270° и долази до почетне граничне преломне тачке.

2 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1 ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНOM НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Обухват плана чине:

- катастарске парцеле бр. 509 и 512 КО Перлез и
- део катастарске парцеле бр. 3360 Перлез.

кат. парцела	укупна површина [m ²]	површина обухваћена планом [m ²]	корисник	начин коришћења
509	7732	7732	Златић Миломир	приватна својина
512	1054	1054	Савичић Љиљана, односно Златић Зорица	приватна својина
3360	277324	3538	ЈП "Путеви Србије"	државни пут првог реда
укупна површина обухваћена планом		12324		

Укупна површина обухваћена планом износи **12324m²**.

Јавно грађевинско земљиште чиниће део катастарске парцеле бр. 3360 КО Перлез.

Укупна површина јавног грађевинског земљишта одређеног планом је **3538m²**.

Остало грађевинско земљиште чиниће катастарске парцеле бр. 509 и 512 КО Перлез и његова површина износи **8786m²**.

2.2 ФУНКЦИОНАЛНЕ ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ

На простору обухваћеном планом постојаће две функционалне целине и то:

- **функционална целина 1** – функционална целина државног пута првог реда бр. 24.1 у којој се планира изградња прикључка на државни пут првог реда бр. 24.1 за потребе туристичког комплекса "ЗЛАТНЕ ЗОРЕ", Перлез као и додатне траке за успорење односно искључење, као и сервисне саобраћајнице за кориснике суседних парцела, а све према условима управљача пута
- **функционална целина 2** – функционална целина туристичког комплекса "ЗЛАТНЕ ЗОРЕ", Перлез у којој се планира изградња ресторана са кухињом, магацином и канцеларијама, бунгалова, подрума за вина, отворених терена за одбојку, тенис и кошарку, дечијих игралишта, паркинга за друмска моторна возила, одговарајућих објеката за различите инфраструктурне системе, помоћних објеката као и свих других објеката и пратећих садржаја у функцији туристичког комплекса "ЗЛАТНЕ ЗОРЕ"

2.3 ОГРАНИЧЕЊА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ

На простору обухваћеним Планом постоје ограничавајући фактори који утичу на диспозицију објеката, постројења и пратећих садржаја туристичког комплекса "ЗЛАТНЕ ЗОРЕ", Перлез и то:

- државни пут првог реда бр. 24.1
- месни бакарни кабл и оптички међународни кабл.

Диспозиција објеката, постројења и пратећих садржаја из тих разлога условљена је:

- условима управљача пута ЈП "Путеви Србије"
- условима "Телеком Србија", филијала Зрењанин/Кикинда, Зрењанин.

2.4 ОПРЕМЉЕНОСТ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОМУНАЛНОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ

2.4.1 Саобраћајна инфраструктура

Туристички комплекс "ЗЛАТНЕ ЗОРЕ", Перлез прикључује се на државни пут првог реда бр. 24.1 према условима управљача пута ЈП "Путеви Србије".

2.4.2 Електроенергетска инфраструктура

Туристички комплекс "ЗЛАТНЕ ЗОРЕ" прикључити на далековод 20kV Зрењанин – Перлез према условима надлежног предузећа из ове области.

2.5 ОПРЕМЉЕНОСТ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ИНФРАСТРУКТУРНИМ СИСТЕМИМА

2.5.1 Хидротехничка инфраструктура

2.5.1.1 Водоснабдевање

Туристички комплекс "ЗЛАТНЕ ЗОРЕ", Перлез имаће своје аутономно извориште. Водоснабдевање објеката за санитарне и противпожарне потребе у склопу комплекса обезбедити из два постојећа бунара који ће бити опремљени пратећом опремом, проласком водоводне мреже кроз цео комплекс и постављањем на њу противпожарних хидраната, како би била у функцији свих планираних објеката.

Уколико се при изради пројектно техничке документације за анализирани комплекс утврди да капацитети постојећих бунара, водоводне мреже и хидраната нису задовољавајући, обезбедити нове објекте у функцији правилног и довољног водоснабдевања.

2.5.1.2 Одвођење отпадних вода

Одвођење отпадних вода са посматраног комплекса сагледати као интерну канализацију комплекса и то сепаратног типа. Посебним каналским мрежама одводе се атмосферске воде и санитарно фекалне отпадне воде.

Одвођење атмосферских отпадних вода

Одвођење атмосферских вода са комплекса ће подразумевати одвођење кишнице са кровова и чистих асфалтних површина, као и одређених количина воде са различитих платоа.

Условно чисте атмосферске воде са кровова и чистих асфалтних и бетонских површина усмерити ка сабирним сливницима и отвореним и затвореним каналима атмосферске канализације упуштати у канал.

Одвођење фекалних отпадних вода

Санитарно фекалне отпадне воде из објеката на туристичком комплексу "ЗЛАТНЕ ЗОРЕ" одводиће се затвореним каналима до водонепропусне септичке јаме, а која ће се празнити од стране надлежног комуналног предузећа. Водонепропусна септичка јама, као привремено решење, може се користити у периоду до прикључења објеката на канализациону мрежу насеља.

2.5.2 Термоенергетска инфраструктура

Снабдевање комплекса енергентима обезбедиће се изградњом надземног резервоара за течни нафтни гас (ТНГ) капацитете 4850l и одговарајуће разводне гасне инсталације до објекта потрошача.

2.6 ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ О ЗАШТИТИ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Дефинисање стратегије, општих и посебних услова и циљева заштите животне средине на подручју Плана заснива се на усвојеним стратешким документима у хијерархијски плановима вишег реда, националном и државном нивоу. Кључни значај имају Просторни план Републике Србије, Просторни план општине Зрењанин и Просторни план подручја посебне намене специјалног резервата природе "Стари Бегеј - Царска бара".

У Просторном плану Републике Србије издвојени су основни услови и циљеви заштите животне средине и природе. Закон обавезује да се човеку обезбеди квалитетна животна средина и она подразумева – чист ваздух, довољне количине квалитетне и хигијенски исправне воде за пиће, рекреацију и производњу, очувано пољопривредно

земљиште, екосистеми и биолошка разноврсност, здравствено безбедна храна, уређење насеља и угодност боравка на радном месту и месту становања и да се заустави даља деградација природне средине (ваздуха, вода, земљишта, вегетације и др.) на целој територији Републике. Закон такође подразумева рационално коришћење природних ресурса, заустављање даље деградације природне средине, заштиту, обнову и санацију стања живог света, заштиту природних пејзажа. Један од приоритетних циљева Закона је и подршка васпитним и образовним програмима у области животне средине и природе.

Мере прописане Просторним планом Републике Србије које треба поштовати за остваривање циљева при заштити животне су следеће:

- инвеститори и други привредни субјекти су обавезни да изврше анализу и квантификацију утицаја сопствене активности на животну средину; да планирају и спроводе мере којима се спречава угрожавање животне средине, да обезбеде извршење прописаних норми, да воде евиденцију о штетним и опасним материјама које испуштају у воду, ваздух и земљиште и да те податке дају на јавни увид.
- развој чистих технологија и стимулисање њихове примене;
- депоновање комуналног индустријског отпада и поступање са отпаcima који имају својство отпадних материја у складу са одговарајућим прописима;
- стимулисање рециклирања сировина;
- стимулисање привредних субјеката за улагање у активности које доприносе заштити животне средине;
- примена међународних стандарда квалитета производа који доприносе заштити животне средине.

План детаљне регулације ће бити еколошки прихватљив и одржив са аспекта стратешких смерница Просторног плана Републике Србије само ако оне буду директно прихваћене и примењене у Плану.

Посебни услови и циљеви за заштиту животне средине у Плану детаљне регулације туристичког комплекса "ЗЛАТНЕ ЗОРЕ", Перлез дефинисани су приоритетним циљевима заштите **Природног резервата природе „Стари Бегеј - Царска бара“**, који су базирани на принципу активне заштите у складу са утврђеним режимима, односно са ограниченим начином и обимом коришћења, који ће обезбедити очување биолошке разноврсности и оптимално одржавање основних биолошких функција:

- очување и унапређивање аутохтоности подручја у погледу биљних заједница и хидролошких прилика
- праћење динамике популације чланова фауне, која је недовољно изучена, као неопходног услова за предузимање даљих мера заштите и очувања
- очување изворности и природних одлика барско-мочварног и поплавног дела Старог Бегеја, као и ливадско-степске заједнице на заслањеном земљишту у Ботошком и Фаркаждинском рити
- усклађивање дозвољених видова коришћења природних ресурса (шумарство, лов, риболов и сточарство) у складу са режимом заштите и очувања предметног простора
- обезбедити доследно спровођење законских мера заштите проређених и угрожених биљних врста заступљених на просторима Резервата
- остварити непосредну просторну заштиту одређених карактеристичних станишта и заједница најзначајнијих (реликтних, ендемичних, ретких) врста биљака
- планирати организовану, контролисану и рационалну привредну експлоатацију трске и других биљних врста од привредног значаја, коју

треба лоцирати на одређене терене, изводити у одговарајућим деловима ветенационог периода и ограничити на дозвољене количине

- очување и унапређивање аутохтоности подручја у погледу биљних заједница и хидролошких прилика, уз спречавање загађивања и уништавања станишта
- праћење динамике популација чланова фауне, која је недовољно истражена и проучена, као неопходног услова за предузимање даљих конкретних мера заштите и унапређивања
- утврђивање основних станишних места репродукције појединих врста и њихово издвајање као резервата за очување генетског фонда
- стриктно спровођење законских мера заштите проређених и угрожених врста фауне
- заштита и спровођење мера заштите на просторима значајним за фауну птица, а који нису заштићени
- израда и спровођење посебних програма заштите и унапређења популација ретких и угрожених врста птица, поготово глобално угрожених, и оних којима се смањила бројност и/или су мање редовно присутне на овом простору
- успоставити редован систем праћења укупног богатства фауне птица овог простора, ефеката фактора угрожавања и мера заштите, посебно треба спроводити праћење стања гнездећих популација глобално угрожених врста, њихову динамику и трендове
- подстицати постепени прелазак на органску производњу у циљу очувања природних вредности СРП „Стари Бегеј – Царска бара“
- спроводити едукацију локалне заједнице о предностима пласмана и коришћења органски произведене здраве хране
- у производњи користити искључиво биолошке препарате
- ширење пољопривредних површина строго треба спречити како би се очувале природне вредности Резервата.

Услови за заштиту животне средине дефинисани у оквиру **Просторног плана општине Зрењанин** чине основу за циљеве дефинисане Планом детаљне регулације туристичког комплекса "ЗЛАТНЕ ЗОРЕ", Перлез.

Услови и циљеви за заштиту природе и животне средине у **Просторном плану општине Зрењанин** односе се на заштиту вода, ваздуха и земљишта и подразумевају спречавање даљег загађивања и довођење у реалне границе постојећег реализацијом следећих активности:

- утврдити све загађиваче, извршити њихову категоризацију и у складу са важећим прописима и техничким достигнућима одредити начин и време престанка загађивања околине
- отпадне воде из индустрије и домаћинства упуштати у водотокове након пречишћавања
- смеће из домаћинства одлагати на депоније које су лоциране на погодним местима. Код депонија преименовати прописану технологију. Простор депоније оградити
- пошумљеност подручја повећати на 6%.

На основу општих и посебних циљева, имајући у виду наведене чиенице, ниво планског документа - план детаљне регулације, просторни обухват плана, број активности које се планирају на простору обухваћеном планом, као и стање животне средине на посматраном подручју, треба извршити избор индикатора по „кор“ принципу тако да

се односе на квалитет ваздуха, воде, земљишта и нивоа буке. Уједно, водити рачуна да ти основни индикатори буду мерљиви и праћени од стране надлежних институција.

2.7 ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ, УСЛОВИ И ПРОПИСИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ИСПУНИТИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ

Поред услова предвиђених Законом о планирању и изградњи (Службени гласник Републике Србије бр. 47/2003 и 34/2006) и Правилником о садржини и начину издавања одобрења за изградњу и садржини пријаве почетка извођења радова (Службени гласник Републике Србије бр. 60/2003) потребно је и:

- изградити урбанистички пројекат препарцелације
- изградити Студију о процени утицаја на животну средину
- у складу са Законом о пољопривредном земљишту (Службени гласник Републике Србије бр. 62/2006 и 41/2009) извршити промену намене пољопривредног земљишта.

2.8 СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂЕЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

опис радова	јединица количине	количина	цена по јединици количине (дин)	УКУПНО (дин)
изградња саобраћајног прикључка	m ²	503	3.000,00	1.509.000,00
изградња сервисне саобраћајнице	m ²	607	3.000,00	1.821.000,00
израда пројектно – техничке документације за изградњу саобраћајног прикључка			1.600.000,00	1.600.000,00
израда пројектно – техничке документације за изградњу сервисне саобраћајнице			1.600.000,00	1.600.000,00
			УКУПНО (дин)	6.530.000,00

Трошкови изградње саобраћајног прикључка и сервисне саобраћајнице падају на терет инвеститора: Златне зоре Л&М ДОО-Перлез.

П РАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.9 ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.10 Врста и намена објеката који се могу градити

У **функционалној целини 1** планира се изградња прикључка на државни пут првог реда бр. 24.1 за потребе туристичког комплекса "ЗЛАТНЕ ЗОРЕ", Перлез као и додатне

траке за успорење односно искључење, као и сервисне саобраћајнице за кориснике суседних парцела, а све према условима управљача пута.

У **функционалној целини 2** планира се изградња:

- ресторана са кухињом, магацином и канцеларијама
- бунгалова
- подрума за вина
- отворених терена за одбојку, тенис и кошарку
- дечијих игралишта
- паркинга за друмска моторна возила
- одговарајућих објеката за различите инфраструктурне системе,
- помоћних објеката,

као и свих других објеката и пратећих садржаја у функцији туристичког комплекса "ЗЛАТНЕ ЗОРЕ".

2.10.1 Услови за формирање грађевинских парцела – план препарцелације

На простору обухваћеним Планом планира се формирање једне нове грађевинске парцеле.

Новоформирана грађевинска парцела формира се од катастарских парцела бр. 509 и 512 КО Перлез.

За изградњу саобраћајног прикључка на државни пут првог реда бр. 24.1. неће се формирати посебна грађевинска парцела јер се према условима корисника овог јавног земљишта (ЈП "Путеви Србије") овај део даје у закуп.

2.10.2 Регулационе и грађевинске линије, њихов однос и положај објеката у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле

Регулационе линије дефинисане су на следећи начин:

- према државном путу првог реда бр. 24.1 за регулациону линију узета је граница између катастарске парцеле бр. 3360 КО Перлез и новоформиране грађевинске парцеле
- према каналу Бегеј за регулациону линију узета је граница између катастарске парцеле бр. 8070/1 КО Перлез и новоформиране грађевинске парцеле

Положај грађевинских линија приказан је на Листу 3.

Сви објекти, постројења и пратећи садржаји планирани за потребе туристичког комплекса "ЗЛАТНЕ ЗОРЕ", Перлез градиће се у функцији дефинисаних регулационих и грађевинских линија.

2.10.3 Нивелациони услови

Планом је дефинисан положај и облик саобраћајног прикључка и сервисне саобраћајнице, где су одређене висинске коте и начин одводњавања потребним падовима до околног терена.

Унутрашње саобраћајне површине прилагодити потребама објекта, а одводњавање решити падовима и висинским котама до околног терена.

2.11 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ФУНКЦИОНАЛНУ ЦЕЛИНУ 1

Планирани прикључак, додатну траку за успорење и сервисну саобраћајницу изградити у свему према Закону о јавним путевима (Службени гласник Републике Србије бр. 101/2005 и 123/2007) и условима управљача пута.

2.12 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ФУНКЦИОНАЛНУ ЦЕЛИНУ 2

2.12.1 Највећи дозвољени степен заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени степен заузетости износи 35%, не рачунајући површине за саобраћај и отворене спортске терене.

Највећи дозвољени индекс изграђености износи 1.4.

2.12.2 Највећа дозвољена спратност објеката

Највећа дозвољена спратност објеката је По+П+1+Пк.

2.12.3 Услови за изградњу других објеката на грађевинској парцели

На грађевинској парцели може бити изграђено више објеката са наменом и по правилима грађења овог Плана.

Најмања међусобна дозвољена удаљеност објеката износи 3m.

Парцела се може оградавати зиданом оградом до висине од 1m или транспарентном оградом до висине од 2m.

На регулационој линији ограде се постављају тако да ограда, стубови и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије на огради не могу се отворати ван регулационе линије.

2.12.4 Архитектонско и естетско обликовање објеката

Према условима Завода за заштиту природе Србије објекти морају бити изграђени искључиво у традиционалном стилу.

Објекте пројектовати и градити од савремених, квалитетних материјала, са одговарајућом термо и хидроизолацијом, а у складу са важећим прописима.

Посебну пажњу посветити уређењу слободних (неизграђених) површина.

2.12.5 Услови за озелењавање

Површина за озелењавање у оквиру грађевинске парцеле износи min 30%.

Све слободне површине у оквиру туристичког комплекса "ЗЛАТНЕ ЗОРЕ", Перлез очистити од непотребног растиња. Сачувати све лепше примерке аутохтоне дендрофлоре.

Ради заштите од негативног дејства саобраћаја предвидети појас заштитног зеленила у оквиру комплекса.

Приликом озелењавања неопходно је користити искључиво аутохтоне врсте (природно распрострањене код нас). Забрањена је садња алохтоних (инвазивних биљних врста).

2.12.6 Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ новоформираној грађевинској парцели могућ је са државног пута првог реда бр. 24.1, према условима управљача пута.

Паркирање решити у оквиру новоформиране грађевинске парцеле.

Саобраћајне површине унутар туристичког комплекса "ЗЛАТНЕ ЗОРЕ", Перлез морају испуњавати следеће услове:

- унутрашњи приступни путеви за двосмерни саобраћај морају бити минималне ширине 6m
- унутрашњи приступни путеви за једносмерни саобраћај морају бити минималне ширине 3m
- попречни падови унутрашњих приступних путева 2%
- тротоари – пешачке стазе морају бити минималне ширине 2m
- паркинг место за путничка возила минималних димензија 2.5×5m
- паркинг место за туристичка возила минималних димензија 2.5×7m
- паркинг место за аутобусе минималних димензија 3.5×15m
- паркинг место за теретна возила минималних димензија 3.5×15m.

2.12.7 Услови прикључења на комуналну инфраструктуру

2.12.7.1 Саобраћајна инфраструктура

Туристички комплекс "ЗЛАТНЕ ЗОРЕ", Перлез прикључује се на државни пут првог реда бр. 24.1 према условима управљача пута ЈП "Путеви Србије" на следећи начин:

- изградњом двосмерног прикључка према условима ЈП "Путеви Србије"
- изградњом сервисне саобраћајнице са десне стране државног пута првог реда бр. 24.1, у правцу расте стационаже, паралелне са предметним путем
- прикључци сервисне саобраћајнице на државни пут првог реда бр. 24.1 могу се планирати искључиво на локацији предложеног прикључка и локацији постојећег прикључка за бродоградилиште "BOMEX 4M".

2.12.7.2 Електроенергетска инфраструктура

Електроенергетску мрежу градити према условима надлежног предузећа из ове области и према следећим условима:

- целокупну електроенергетску мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима из ове области
- трафостанице градити као монтажно-бетонске или зидане (у оквиру нових објеката) за рад на 20kV напонском нивоу
- електроенергетску мрежу каблирати
- каблове полагати у зеленим површинама поред саобраћајних површина у удаљености од минимално 1m од њих
- за расветна тела користити живине светилке високог притиска или натријумове ниског и високог притиска, како би се добио одговарајући ниво осветљености саобраћајних површина.

При полагању подземне електроенергетске мреже морају се поштовати следећи услови:

- електроенергетске каблове полагати у зеленим површинама поред приступних путева и тротоара, а уколико за то нема могућности онда испод тротоара

- електроенергетску мрежу полагати најмање 0.5m од темеља објеката и 1m од саобраћајних површина
- при укрштању са саобраћајним површинама кабел мора бити постављен у заштитну цев, а угао треба да буде око 90°
- при паралелном вођењу електроенергетских и телекомуникационих каблова минимално растојање мора бити 0.5m за каблове напона до 10kV, односно 1m за каблове напона преко 10kV, угао укрштања треба да буде 90°
- паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0.5m
- није дозвољено паралелно полагање електроенергетских каблова изнад или испод цеви водовода или канализације
- пролаз испод јавних путева и улица се изводи у заштитној челичној цеви уз механичко подбушивање на дубини од 1m
- пролаз испод унутрашњих саобраћајних површина се ради рскопавањем или подбушивањем у складу са дубином рова
- пролаз испод осталих канала и ригола изводи се у заштитним цевима на дубини 1m од коте дна канала.

2.12.8 Услови за изградњу инфраструктурних система

2.12.8.1 Хидротехничка инфраструктура

2.12.8.1.1 Водоснабдевање

Својом конструкцијом бунари за обезбеђивање потреба за водом морају да омогуће дуготрајну и стабилну експлоатацију воде потребног квалитета и капацитета.

Снабдевање водом на туристичком комплексу "ЗЛАТНЕ ЗОРЕ", Перлез решиће се преко дистрибутивне мрежа воде развучене по целом комплексу и одређене положајем и потребама потрошача. Водоводну мрежу градити од савремених и квалитетних цеви и фазонских комада. Водоводне цеви трасирати правцима на довољном хоризонталном растојању од осталих подземних инфраструктурних водова, а приликом укрштања са другим инсталација водити рачуна о прописном вертикалном растојању. При евентуалном проласку цевовода испод интерних путева на комплексу предвидети заштитне челичне цеви.

На евентуалној новој траси хидрантског вода предвидеће се постављање довољног броја противпожарних хидраната чији ће тачан број, врсту и распоред у крајњој варијанти одредити пројектант.

Приликом реализације водовода треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење, пријем и одржавање мреже.

По завршеним радовима на монтажи и испитивању цевовода треба извршити катастарско снимање истих, а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација.

2.12.8.1.2 Одвођење отпадних вода

Канале за одвођење отпадних вода (условно чистих атмосферских и зауљених вода и санитарно фекалних вода) са посматраног простора провући у коловозима, тротоарима и зеленим површинама дуж могућих а исправних праваца.

Одвођење атмосферских отпадних вода

Саобраћајне површине би својим подужним и попречним нагибом требало да омогуће што боље одвођење атмосферских вода са њих самих.

Сепаратор масти и уља у који се доводе зауљене воде је подземна армирано бетонска конструкција која са таложницом за песак може бити укомпонована у један објекат. Уз неопходну контролу, наталожене масти и уља је потребно сакупити и носити их на даљу прераду или их крајње лоцирати на депонију коју одреди надлежни санитарни орган.

Пречнике канала као и нагибе дна канала треба прописати у складу са хидрауличким условима и чињеницом да се чишћење канала може што лакше извести. Цеви ће се положити на дубину и са падом који ће бити условљени тереном, растојањима и несметаним протоком кроз њих.

Коначне висинске коте и дефинитиван избор за регулисање одводњавања даће пројектант приликом израде пројектне документације.

Приликом реализације атмосферске канализације треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење, пријем и одржавање мреже.

По завршеним радовима на монтажи и испитивању затворених канала треба извршити катастарско снимање истих а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација.

Одвођење употребљених отпадних вода

Фекалну канализацију пројектовати и извести тако да прими довољне количине санитарно фекалних вода.

Положај водова фекалне канализације ће бити условљен геолошким, хидрауличким и економским параметрима и задовољиће прописана хоризонтална и вертикална растојања од других инфраструктурних објеката.

Пречнике канала као и нагибе дна канала који чине мрежу треба прописати у складу са хидрауличким условима и чињеницом да се чишћење канала може лакше извести.

Септичку јаму планирати као непропусну вишекоморну јаму довољног капацитета да прими све фекалне отпадне воде које у њу доспевају једним делом. Ако се појаве технолошке воде, такве воде такође спровести подземним каналима до септичке јаме преко одговарајућег третмана за њихово пречишћавање.

Приликом реализације канализације треба се придржавати техничких прописа за пројективање, извођење, пријем и одржавање канала.

По завршеним радовима на монтажи и испитивању затворених канала треба извршити катастарско снимање истих а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација.

2.12.8.2 Термоенергетска инфраструктура

Локацију резервоара ТНГ-а одредити у складу са зонама заштите и међусобној удељености предметног објекта са осталим објектима на комплексу.

Приликом изградње постојења за снабдевање комплекса течним нафтним гасом придржавати се Правилника о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштавању и претакању течног нафтног гаса (Службени лист СФРЈ бр.24/71 и 26/71) као и других Закона и техничких прописа из сродних области.

2.13 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Просторним планом подручја посебне намене Специјалног резервата природе „Стари Бегеј - Царска бара“ над простором који је обухваћен Планом детаљне туристичког комплекса "ЗЛАТНЕ ЗОРЕ", Перлез успостављен је режим заштите II степена. У II степену заштите утврђује се ограничено и строго контролисано коришћење природних

богатстава док се активности у простору могу вршити у мери која омогућава унапређење стања и презентацију природног добра без последица по његове примарне вредности.

Дозвољене су само оне активности у простору које омогућавају унапређење стања и презентацију природног добра без последица по његове примарне вредности.

Мере заштите подразумевају мере забране при извођења радова и експлоатацији пута које се односи на загађивање земљишта, ваздуха и воде.

Загађење земљишта

Подручје обухваћено Планом представља просторну целину са планираним објектима, пратећим садржајима и инфраструктуром чија реализација доводи о трајних промена земљишта, као необновљивог природног ресурса у грађевинско.

Током извођења земљаних радова приликом изградње објекта може се нарушити слојевита структура земљишта.

На квалитет и стање змљишта утиче одвијања саобраћаја чија је последица таложење издувних гасова и честица на коловозној површини и пратећим елементима, које се падавинама и прањем спирају, одржавање пута уз у зимским месецима услед употребе соли, генерисање отпада и његово неконтролисано одлагање, обим саобраћаја, конфигурација околног терена.

Загађење ваздуха

Утицај путног саобраћаја на загађење ваздуха може бити анализиран са два аспекта: у фази изградње и у фази експлоатације.

Загађење ваздуха ће се јавити као последица планираних активности, тако што се у току радова може створити већа количина прашине, као и употреба грађевинских машина која углавном раде на фосилна горива.

У експлоатационој фази загађења се могу јавити као последица негативног утицаја експлоатације државног пута првог реда бр. 24.1. Ова загађења могу бити стална, која се јављају током експлоатације пута, сезонска – јављају се у зимским месецима, због употребе соли и случајна – као последица хаварије при транспорту опасних материја

Загађење вода

У случају непоштовања овим Планом прописаних параметара, услова и мера, као и услова прописаних од стране Завода за заштиту природе Србије, Нови Сад, могуће је очекивати појаву угрожавања и нарушавања стања прописаног ртежима и квалитета вода, нарочито квалитета подземних вода.

Главне изворе загађења представљају одвијање саобраћаја, падавине и прашина током грађевинских радова.

Утицај буке и вибрације

Утицај буке на посматраном подручју проучава се са аспекта његове две фазе: фазе изградње предметног пута и фазе експлоатације.

Фазу изградње у погледу буке карактерише рад грађевинских машина и постројења лоцираних на подручју где се одвијају радови. Извор буке у току радова су тешке грађевинске машине и њихов саобраћај повезан са извођењем радова.

У фази експлоатације бука коју праве моторна возила проласком државним путем првог реда бр. 24.1. такође има утицај на околину.

Мере за спречавање и ограничавање негативних утицаја и повећање позитивних ефеката Плана на животну средину

На основу идентификованих основних проблема квалитета животне средине у зони Плана и непосредног окружења, дате су мере за спречавање штетних утицаја на животну средину и увећање позитивних ефеката са мерама заштите простора и животне средине:

- поштовање прописаних урбанистичких правила, правила уређења и правила грађења;
- поштовање услова и сагласности надлежних органа, организација и предузеча;
- одводњавање интерних саобраћајница и платоа којим се неће угрозити околна средина;
- редукција и смањење буке у фази изградње;
- организована и контролисана евакуација комуналног отпада са планираног простора на прописан начин од стране надлежног комуналног предузећа;
- мере чишћења и уклањање вегетације треба свести на најмању могућу меру, само онолико колико је потребно за извођење радова, а после изградње предметног комплекса обавезно је озелењавање.

Заштита животне средине поред основних елемената заштите - система сакупљања и одвођења технолошких вода, система сакупљања и одвођења отпадних атмосферских вода, система елиминације отпадних материја из околног простора, усаглашавање нивоа вибрације и буке са прописаним вредностима и озелењавања угрожених и деградираних простора, а у складу са члановима 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75 и 76 Закона о заштити животне средине (Службени гласник Републике Србије бр.135/04 и 36/2009) императивно подразумева континуално праћење стања животне средине – мониторинг. Учесталост мерења параметара прописаних одговарајућим мониторингом може се мењати, зависно од тога да ли ће бити одступања од законом прописаних вредности или ако се закони промене. Сви правилници не одређују број мерења на годишњем нивоу, већ оне зависе од процене утицаја појединих параметра на животну средину.

Карактер, интензитет, сложеност, реверзибилност, трајање, учесталост, кумулативна и синергијска природа утицаја, могу се разматрати као утицаји Плана на окружење и утицаји из непосредног и ширег окружења.

Планирани коефицијенти изграђености и заузетости, реализација појединачних Пројеката, представља добро понуђено решење са аспекта еколошке прихватљивости, рационалности и одрживости.

Применом мера заштите на обухваћеном подручју у Плану, простор је могуће уредити, изградити, инфраструктурно опремити и користити на еколошко одржив и прихватљив начин.

Ради детаљнијег сагледавања евентуалних потенцијалних негативних утицаја планираних активности туристичког комплекса "ЗЛАТНЕ ЗОРЕ" на животну средину, а према Условима Завода за заштиту природе Србије, РЈ Нови Сад, (бр. 03-1072/2 од 06.11.2008), неопходна је израда Студије о процени утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину.

2.14 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

2.15 Услови заштите природних добара

Простор обухваћен Планом налази се у оквиру Специјалног резервата природе "Стари Бегеј – Царска Бара". Само подручје Резервата сврстано је у категорију природних добара на којима се по међународним критеријумима, подразумева ограничавање

људских активности. Заштита подручја је од изузетне важности за трајну добробит природних вредности од националног и европског значаја.

На подручју Резервата успостављени су режими заштите I, II и III степена.

Простор обухваћен Планом припада подручју које је под II степеном заштите.

У II степену заштите утврђује се ограничено и строго контролисано коришћење природних богатстава док се активности у простору могу вршити у мери која омогућава унапређење стања и презентацију природног добра без последица по његове примарне вредности.

Уколико би се у току извођења грађевинских и других радова наишло на природно добро (за које се претпоставља да има својство природног споменика), извођач је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести **Завод за заштиту природе Србије – радна јединица у Новом Саду**, као и да предузме мере да се исти не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.

2.15.1 Услови заштите културних добара

У археолошкој литератури простор обухваћен Планом припада локалитету **Батка**.

Уколико би се у току извођења грађевинских и других радова наишло на археолошко налазиште, археолошке предмете извођач је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести **Завод за заштиту споменика културе Зрењанин**, као и да предузме мере да се исти не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.

2.16 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

Заштита од пожара подразумева низ мера са циљем спречавања настанка пожара и ублажавања последица уколико до њега дође.

Урбанистичке мере заштите од пожара односе се на изграђеност парцеле, на међусобну удаљеност објеката, тако да и после урушавања саобраћајнице буду проходне. Угроженост од пожара у многостави зависи и од материјала од којих су објекти грађени, начина складиштења запаљивих материја.

Ради заштите од пожара, објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима.

Опрема, средства и уређаји за гашење пожара пројектоваће се на основу процене угроженог пожарног оптерећења и на основу важећих законских прописа. Пројектовање свих инсталација и опреме биће изведено тако да омогући несметано функционисање система ППЗ као и кретање ватрогасне службе, уколико се укаже потреба.

Систем заштите од пожара чине и превентивне мере (периодично испитивање опреме, контрола исправности противпожарне опреме, обука запослених) и оперативне мере (гашење пожара, учествовање у санацији у случају опасности).

Инвеститор прибавља потребне услове који се морају испунити из области заштите од пожара од надлежне институције.

Подручје простора обухваћеног Планом може бити угрожено од олујних ветрова, снежних наноса, изненадних провала облака и земљотреса.

Код мера **заштите од елементарних непогода** објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са одговарајућим прописима и стандардима:

- морају имати добру оријентацију

- морају бити предвиђени на максимални удар ветра
- градити од материјала отпорних на утицаје снега, кише и ветра
- ради заштите од поплава и подизања подземних и процедних вода све техничке уређаје предвидети на безбедној коти
- зимска служба у граду решаваће питање снежних наноса и леда.

Према сеизмолошко-геолошким карактеристикама простор обухваћен Планом припада области ретких и умерених земљотреса јачине до 7 MCS. Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Службени лист СФРЈ бр. 31/1981, 49/1982, 29/1983, 21/1988 и 52/1990).

4 ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ЛИСТ 1: ШИРА ДИСПОЗИЦИЈА ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ

ЛИСТ 2: КАТАСТАРСКО – ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ

ЛИСТ 3: ПОДЕЛА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ЛИСТ 4: ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

ЛИСТ 5: ПОДЕЛА НА ФУНКЦИОНАЛНЕ ЦЕЛИНЕ, ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ И ПЛАН САОБРАЋАЈА

У складу са члановима 52. и 53. Закона о планирању и изградњи за Регулациони план је обављена стручна контрола 28.08.2009. године и јавни увид од 04.09.2009. до 18.09.2009. године. Комисије за планове је након јавног увида 24.09.2009 утврдила Извештај о јавном увиду који је саставни део образложења Плана.

Сходно члану 215 став 6. новог Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09), овај план се доноси по прописима по којима је започета процедура доношења, а то је Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/03 и 34/06), обзиром да је јавни увид обављен 04.09.2009 године, дакле пре доношења новог Закона.

Обзиром на наведено предлаже се Скупштини града Зрењанина доношење Одлуке о Плану детане регулације Туристичког комплекса "Златне зоре" Перлез у предложеном тексту.

ОБРАДИЛА:

Драгица Штимац, дипл.инг.арх.

НАЧЕЛНИК

ОДЕЉЕЊА ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА

Љиљана Лубурић Пецељ

НАЧЕЛНИК

ГРАДСКЕ УПРАВЕ

Александра Одавић Мак