

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), члана 34. став 1. тачка 5. Статута општине Бечеј (Службени лист општине Бечеј број 05/2019), по претходно прибављеном мишљењу Комисије за планове општине Бечеј бр. _____, на _____ седници одржаној дана _____, Скупштина општине Бечеј, доноси Одлуку о:

**ИЗМЕНИ И ДОПУНИ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
КОМЕРЦИЈАЛНЕ БАЊЕ У БЕЧЕЈУ**

Измене и допуне Плана детаљне регулације комерцијалне бање у Бечеју састоје се од:

- Текстуалног дела
- Графичког дела и
- Аналитичко-документационе основе.

A) ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Измена и допуна Плана детаљне регулације комерцијалне бање у Бечеју:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37,2019-др. закон, 9/2020 и 52/2021);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019);
- Одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације комерцијалне бање у Бечеју („Службени лист општине Бечеј” број: 13/2021);
- Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја Измена и допуна Плана на животну средину број IV 02 350-66/2021 од 12.08.2021.

Плански основ за израду Измена и допуна Плана детаљне регулације комерцијалне бање у Бечеју:

- План генералне регулације насеља Бечеј („Службени лист Општине Бечеј”, број: 14/2015, 20А/2017 и 11/21).
- План детаљне регулације комерцијалне бање у Бечеју („Службени лист Општине Бечеј”, број: 1/11 и 3/12).

2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМЕРЦИЈАЛНЕ БАЊЕ У БЕЧЕЈУ

Изради Измена и допуна Плана детаљне регулације комерцијалне бање у Бечеју (у даљем тексту – Измене и допуне Плана), приступило се на основу Одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације комерцијалне бање у Бечеју („Службени лист општине Бечеј” број: 13/2021). Саставни део Одлуке о изради Измена и допуна Плана је и Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја Измена и допуна Плана на животну средину број IV 02 350-66/2021 од 12.08.2021.

У току спровођења Плана детаљне регулације комерцијалне бање у Бечеју (у даљем тексту План), наилазило се на потешкоће приликом реализације одређених планских и инвестиционих решења. Стога потребно преиспитати планирану намену, те правила уређења и грађења и начин спровођења на простору предметног обухвата.

Циљеви Измена и допуна Плана су:

Локација бр. 1

- Утврђивање намене за кат. парц. бр: 5435/1, 5437/1, 5438/2, 5438/3, 5429/8, 5429/6, 5429/5, 5429/4, 5429/3, 5429/2 и 5429/1 КО Бечеј, тако да се укидањем јавних саобраћајница формира јединствен комплекс на осталом грађевинском земљишту, намењен за хотел и аква парк, са свим пратећим садржајима. У складу са редефинисаном наменом дефинисаће се нова правила уређења и грађења као и обавеза израде урбанистичког пројекта.
- Утврђивање намене за кат. парц. бр: 5430 и 5429/9 тако што се намена мења из површина јавне намене у површине остале намене – паркинзи и уређене зелене површине.
- Утврђивање намене за кат. парц. Бр: 5431, тако да се у целости намењује за зону водног земљишта – отворени атмосферски канали.

Локација бр. 2

- Утврђивање намене за кат. парц. бр. 7986/2 на којој се налази термална бушотина; Утврђивање намене за кат. парц. бр. 7986/1 КО Бечеј тако да се мења намена из јавно грађевинско земљиште у остало грађевинско земљиште; Промена намене тако да се намена отворени манифестациони простор мења у отворени спортско – манифестациони простор; Дефинисаће дела парцеле за комуналне делатности. У складу са редефинисаном наменом дефинисаће се нова правила уређења и грађења као и обавеза израде урбанистичког пројекта.

Локација бр. 3

- Утврђивање нове намене за кат. парц. 3115/1 КО Бечеј тако што се намена мења из јавно грађевинско земљиште у остало земљиште – комплекс хотела. У складу са редефинисаном наменом дефинисаће се нова правила уређења и грађења.
- Преиспитивање правила уређења и грађења за кат. парц. 3114 КО Бечеј.

3. ОБУХВАТ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

Измене и допуне Плана су циљане измене и допуне, и обухватају 3 локације:

- **Локација бр. 1** - кат. парц. Бр: 5430, 5431, 5435/1, 5437/1, 5438/2, 5438/3, 5429/8, 5429/6, 5429/5, 5429/4, 5429/3, 5429/2, 5429/1 и 5429/9 КО Бечеј, површине 124 274 m²;
- **Локација бр. 2** - кат. парц. бр: 7986/1 и 7986/2 КО Бечеј, површине 29178 m²;
- **Локација бр. 3** - кат. парц. Бр: 3114 и 3115/1 КО Бечеј, површине 5.377 m².

Укупна површина Измена и допуна Плана износи 158 829 m² (15,88 ha).

4. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

У току примене Плана, уочени су недостаци и јавиле су се нове иницијативе које су биле повод да се донесе Одлука о о изменама и допунама Плана.

1) Локација бр. 1

Предметни простор је планом намењен за површине јавне намене: Улични коридори, Јавни паркинзи, Градски паркови и скверови, Отворени атмосферски канал, и површине осталих намена: Комплекс аква парка, Комплекс хотела, Комплекс хостела, ресторана и других угоститељских садржаја.

У постојећем стању предметни простор већим делом представља неизграђено грађевинско земљиште (неуређене зелене површине). У централном делу постоје изграђени објекти који су били у служби комуналних делатности, тренутно ван функције и предвиђени за уклањање, а у јжном делу постоји изграђен објект угоститељског садржаја који такође није у функцији и предвиђен је за уклањање.

2) Локација бр. 2

Катастарска парцела број 7986/1 КО Бечеј планом је намењена за Јавно грађевинско земљиште – Отворени манифестациони простор и инфраструктурни комплекс-Термалну бушотину. У постојећем стању к.п.бр. 7986/1 КО Бечеј представља неизграђено грађевинско земљиште.

Катастарска парцела број 7986/2 КО Бечеј планом је намењена за Јавно грађевинско земљиште – Отворени манифестациони простор. У постојећем стању на парцели се налази постојећа термална бушотина.

3) Локација бр. 3

Катастарска парцела бр. 3114 КО Бечеј Планом је намењена за комплекс хотела, који је на графичком прилогу бр. 3 *Планирана намена површина са поделом на карактеристичне грађевинске зоне* означен бројем 17. хотел „Бела Лађа“. У постојећем стању на парцели постоји изграђен хотел.

Катастарска парцела 3115/1 Планом је намењена за Јавно грађевинско земљиште - Улични коридор-Пешачка саобраћајница. У постојећем стању представља уређене пешачке површине за приступ хотелу, а на њој се налази и део улазне партије хотела.

Б) ПЛАНСКИ ДЕО

Б ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље: I. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Потпоглавље: 1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ

Одељак: Целина II - Туризам, угоститељство и забава

У првој реченици бришу се речи: „велики јавни паркинг“.

Б ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље: I. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

**Потпоглавље: 2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ
ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА**

Одељак: 2.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Пододељак: 2.1.1. Зона уличних коридора и инфраструктурних садржаја

Део: Улични коридори

У трећем пасусу број „10,13 ha” се мења и гласи: „8,78 ha”.

Б ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље: I. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

**Потпоглавље: 2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ
ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА**

Одељак: 2.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Пододељак: 2.1.1. Зона уличних коридора и инфраструктурних садржаја

Део: Јавни паркинзи

Први пасус „Јавни паркинзи су заступљени на четири локације у обухвату Плана, на укупној површини од 1,85 ha. Две локације су постојећи јавни паркинзи уз спортски центар (у блоку Б2) и хотел (у блоку Б5).” се мења и гласи:

„Јавни паркинзи су заступљени на две локације у обухвату Плана, на укупној површини од 0,86 ha. Две локације су постојећи јавни паркинг уз спортски центар (у блоку Б2) и планирани паркинг у блоку Б 17.”

Други пасус „Простор централног јавног паркинга (у јужном делу блокова Б8 и Б9) је планиран за путничке аутомобиле, а намењен је превасходно посетиоцима аква парка, спортких и културних манифестација у окружењу.” се брише.

Б ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље: I. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

**Потпоглавље: 2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ
ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА**

Одељак: 2.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Пододељак: 2.1.1. Зона уличних коридора и инфраструктурних садржаја

Део: Инфраструктурни комплекси

У првој реченици, број „1,32” се мења и гласи: „1,52”

Трећи пасус „У склопу друге локације (у блоку Б12) у близини црпне станице атмосферске канализације предвиђена је нова термална бушотина.” се мења и гласи:

„У склопу друге локације (у блоку Б12) у близини црпне станице атмосферске канализације налази се термална бушотина (1).

Б ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље: I. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Потпоглавље: 2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА

Одељак: 2.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Пододељак: 2.1.2. Зона водног земљишта

Део: Отворени атмосферски канали

У првој реченици број „2,18 ha” се мења и гласи: „2,20 ha”.

Б ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље: I. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Потпоглавље: 2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА

Одељак: 2.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Пододељак: 2.1.3. Зона јавних зелених површина

Део: Градски паркови и скверови

Прва реченица „Два парка (Горански и Доњи парк) и зелени сквер обухваћени Планом, захватају површину од 9,09 ha.” се мења и гласи:

„Два парка (Горански и Доњи парк) обухваћени Планом, захватају површину од 8,84 ha.”

Б ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље: I. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Потпоглавље: 2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА

Одељак: 2.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Пододељак: 2.1.4. Зона културно-манifestационих садржаја

Прва реченица „Ова зона у блоку Б12, површине 4,20 ha, обухвата две просторне целине, које су функционално повезане - комплекс спомен обележја и отворени манифестациони простор.” мења се и гласи:

„Ова зона у блоку Б12, површине 1,45 ha, обухвата једну просторну целину - комплекс спомен обележја.”

Део „Отворени манифестациони простор” брише се.

Б ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље: I. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Потпоглавље: 2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА

Одељак: 2.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Пододељак: 2.2.3. Зона спортско-рекреативних садржаја

Прва реченица „Зону спортско-рекреативних садржаја чине три значајна комплекса: спортски центар у блоку Б2, отворени спортско-рекреативни терени у блоку Б13 и аква парк у блоку Б8, укупне површине 13,66 ha.” мења се и гласи:

„Зону спортско-рекреативних садржаја чине три значајна комплекса: спортски центар у блоку Б2, отворени спортско-рекреативни терени у блоку Б13 и отворени спортско манифестациони простор у блоку Б12, укупне површине 10,71 ha.”

Део „Комплекс аква парка” брише се.

Додаје се део :

„Отворени спортско-манифестациони простор

Поред комплекса спомен обележја у блоку Б12 се налази слободна површина, величине 2,13 ha, намењена за манифестације које изискују велики отворени простор, као што су: концерти, разни догађаји, културне, спортске и др. манифестације, капацитета до 10.000 посетилаца. У зимском периоду године овде се може уредити монтажно- демонтажно клизалиште, оквирних димензија 30mX60m, капацитета до 600 клизача.

Могуће је моделовање терена и постављање монтажно демонтажног мобилијара за одвијање спортова за потребе рекреације и такмичења, као и формирање спортских терена који не захтевају посебну изградњу и трајну инфраструктуру, а по претходно прибављеним условима и уз сагласност надлежног водопривредног предузећа.,,

Б ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље: I. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Потпоглавље: 2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА

Одељак: 2.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Пододељак: 2.2.4. Зона туристичко-угоститељских садржаја

У првој реченици број „10,87 ha” се мења и гласи: „18,32 ha”

Део „Комплекс хотела” мења се и гласи:

„Комплекс хотела је планиран уз реку Тису (тј. одбрамбени насип), на укупној површини од 0,75 ha. За хотел "Бела лађа" је могуће проширење у складу са правилима утврђеним овим планом.”

У делу „Комплекс хостела, ресторана и др. угоститељских садржаја”, у првој реченици реч „Чарда”, и последња реченица „За постојећи угоститељски објекат “Чарда” важи урбанистички пројекат урађен 2009. године, који се уклапа у урбанистичке параметре прописане овим Планом.” бришу се.

Б ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље: I. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Потпоглавље: 3. БИЛАНС ПОВРШИНА

Табела се мења и гласи:

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМЕРЦИЈАЛНЕ БАЊЕ У БЕЧЕЈУ

Намена површина	Површина	%
	ha	
Површине јавне намене	70,16	65,27
Зона уличних коридора и инфраструктурних садржаја	11,16	10,4
- улични коридори	8,78	
- јавни паркинзи	0,86	
- инфраструктурни комплекси	1,52	
Зона водног земљишта	47,05	43,75
- река Тиса	11,80	
- канал ДТД	8,62	
- отворени атмосферски канали	2,20	
- одбрамбени насип	9,96	
- речна обала - небрањени део	3,02	
- део обале са сезонским угоститељским објектима	1,32	
- привез за бродове	1,82	
- комплекс старе бродске преводнице	1,10	
- острво са хидротехничким и другим садржајима	7,21	
Зона јавних зелених површина	10,5	9,77
- градски паркови	8,84	
- тематски паркови	1,66	
Зона културно-манifestационих садржаја	1,45	1,35
- комплекс спомен обележја	1,45	
Површине остале намене	37,34	34,73
Зона становања	4,48	4,17
- породично становање	1,67	
- резиденционално становање	2,81	
Зона бањско-лечилишних садржаја	3,25	3,02
- бањско-лечилишни комплекс	2,53	
- комплекс павиљона за медицинске услуге	0,72	
Зона спортско-рекреативних садржаја	10,71	9,96
- комплекс спортског центра	2,79	
- комплекс отворених спортско- рекреативних терена	5,79	
- отворени спортско-манifestациони простор	2,13	
Зона туристичко-угоститељских садржаја	18,32	17,05
- комплекс хотела	0,75	
- комплекс хостела, ресторана и других угоститељских садржаја	1,87	
- комплекс ауто-кампа	3,55	
- комплекс хотела са аква парком	11,55	
- уређене зелене површине	0,25	
- паркинзи	0,17	
Зона централних садржаја	0,13	0,12
- комплекс верског објекта	0,13	
Зона комуналних садржаја	0,45	0,41
- објекти комуналне делатности	0,45	
Укупна површина у обухвату Плана	107,5	100

Б ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље: I. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Потпоглавље: 4. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ОДРЕЂИВАЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Одељак: 4.3. ОДРЕЂИВАЊЕ (ПОПИС ПАРЦЕЛА) ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Табела се мења и гласи:

Зона	Површина јавне намене	Парцеле	
		целе	делови
Улични коридори и инфраструктурни садржаји	улични коридори	3107, 3112/3, 3112/9, 3112/11, 3115/1, 3115/2, 3115/3, 3116/4, 3148/11, 3161, 4975, 5346, 5347, 5440, 7993/5, 8067	3112/5, 3116/3, 3148/2, 3148/4, 3148/5, 3148/9, 3149, 3162/2, 5429, 5430, 5431, 5432, 5433, 5434, 5435, 5437, 5438, 5444, 5445, 5456, 5447, 5459, 5450, 5451, 5452/1, 5452/2, 5453/1, 5453/2, 5453/3, 7982, 7993/1
	јавни паркинзи		5431, 5438, 5456
	инфраструктурни садржаји		3112/5, 5456, 7982, 7986/2
Водно земљиште	река Тиса	26058	
	канал ДТД са старом бродском преводницом	7971	
	отворени атмосферски канали	5441, 5442, 5457	5431
	одбрамбени насип	7983, 7985/4	
	речна обала - небрањени део		5348
	острво	7985/5, 7990	
Јавне зелене површине	градски паркови		3112/5, 5434
	тематски паркови		3113, 7982, 7983
Културно-манифестациони садржаји	комплекс спомен обележја	7988	

Б ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље: I. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Потпоглавље: 6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

На почетку се додаје:

„Пројектовање и извођење радова на мрежама комуналне инфраструктуре потребно је радити у складу са важећим стандардима и техничким нормативима прописаним посебно за сваку инфраструктуру.

Приликом пројектовања и извођења радова на изградњи или реконструкцији комуналне инфраструктуре дозвољавају се мања одступања у односу на План. Дозвољена су одступања у смислу прилагођавања положаја водова ситуацији на терену, нарочито у погледу позиције водова у оквиру профила улице како би се задовољила прописана минимална одстојања водова и обезбедило технички најпогодније и економски најповољније решење, као и одступања по питању типова и пречника каблова и цеви, под условом да су поменута одступања у складу са условима надлежних ималаца јавних овлашћења.”

На простору где није прописано директно спровођење плана, положај комуналне инфраструктуре дефинисати урбанистичким пројектом, а на основу услова ималаца јавних овлашћења.”

Б ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље: I. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Потпоглавље: 6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Одељак: 6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

У реченици „Површине за стационарни саобраћај у оквиру јавне површине уличних коридора нису предвиђене (изузев улица Ловачке и Браће Чиплића), па ће се већина потребе за паркирањем решавати у оквиру парцела или формирањем јавних паркинг простора са различитим начинима паркирања (јавни паркинзи у блоковима Б2, Б5, Б8, Б9 и Б17).” брише се „Б5, Б8, Б9”

Б ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље: I. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Потпоглавље: 6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Одељак: 6.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Дванаести пасус „За централни део предметног простора, у којем је планирано мноштво различитих садржаја, предвиђене су слободне површине (димензија 7,1mх6,3m) на две локације за изградњу дистрибутивних трафостаница. Капацитет сваке од ових трафостаница представљаће могућност уградње једног енергетског трансформатора назначене снаге до 630 kVA и могућност формирања до 8 нисконапонских извода (нисконапонске мреже). Постојећа дистрибутивна трафостаница "Доњи парк" са бар још две додатне дистрибутивне трафостанице ће подмирити потребе за електричном енергијом на овом простору.”, се мења и гласи:

„За централни део предметног простора, у којем је планирана изградња комплекса хотела са аква парком, електроенергетска инфраструктура биће дефинисана урбанистичким пројектом у складу са условима надлежног предузећа.”

Б ПЛАНСКИ ДЕО**Поглавље: I. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА****Потпоглавље: 12. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА**

Дужини и површине инфраструктурних објеката се мењају сходно предвиђеним изменама намене, док јединичне цене формиране 2011. године нису предмет Измена и допуна Плана. Приликом обрачуна површина није узето у обзир у којој мери је План спроведен од 2011. год. до дана доношења Измена и допуна Плана, на простору ван обухвата Измена и допуна Плана.

Узимајући у обзир претходно наведено, табеле се мењају и гласе:

„Саобраћајна инфраструктура

Саобраћајнице и пешачке стазе	Врста радова	Површ. (m ²)	Јед. Цена (дин/m ²)	Укупно (дин)
Приступне саобраћајнице	изградња	15 572	4500	70 074 000
Колско-пешачке саобраћајнице	изградња	1 140	4500	6 480 000
Пешачке саобраћајнице	изградња	7 865	3000	23 595 000
Пешачке стазе (тротоари)	изградња	6 555	3000	19 665 000
Бицикличка стаза	изградња	1 785	3000	5 355 000
Пешачки плато	изградња	3 105	3000	9 315 000
Паркинг	изградња	1420	3000	4 260 000
Укупно				138 744 000

Водопривредна инфраструктура

Водопривредна инфраструктура	Врста радова	Дужина (m)	Јед. цена (дин/m)	Укупно (дин)
Водовод	изградња	2 594	4 500	11 673 000
Канализациј отпадних вода	изградња	2 450	11 000	26 950 000
Атмосферска канализација	изградња	1 520	9 500	14 440 000
Укупно				53 063 000

Електроенергетска инфраструктура

Електроенергетска инфраструктура	Врста радова	Дужина (m)	Јед. цена (дин/m)	Укупно (дин)
МБТС 20/0,4 kV	изградња	5 ком.	5 600 000	28 000 000
20 kV кабл	изградња	7 690	4 000	30 760 000
Нисконапонска мрежа	изградња	9 480	3 000	28 440 000
Јавна расвета	изградња	282 ком.	100 000	28 200 000
Укупно				115 400 000

Термоенергетска инфраструктура

Термоенергетска инфраструктура	Врста радова	Дужина (m)	Јед. цена (дин/m)	Укупно (дин)
Гасовод	изградња	1740	3 500	6 090 000
Укупно				6 090 000

Телекомуникациона инфраструктура

Телекомуникациона инфраструктура	Врста радова	Дужина (m)	Јед. цена (дин/m)	Укупно (дин)
ТТ мрежа	изградња	5 9000	2 000	11 800 000
Укупно				11 800 000

Зелене површине јавне намене

Зелене површине јавне намене	Врста радова	Површ. (m ²)	Јед. Цена (дин/m ²)	Укупно (дин)
Улично зеленило и паркинзи	реконструкција и подизање	33 000	500	19 900 000
Паркови и скверови	реконструкција и подизање	88 400	700	61 880 000
Тематски паркови	реконструкција и подизање	16 600	400	6 640 000
Инфраструктурн и комплекси	реконструкција и подизање	4 000	300	1 200 000
Укупно				89 620 000

Укупна цена реконструкције и изградње јавних саобраћајница и комуналног опремања и озелењавања површина јавне намене процењује се на 417717000 динара (око 415 милиона динара)."

Б ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље: I. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Потпоглавље: 13. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

У другом пасусу, другој алинеи „ Део зоне туристичко-угоститељских садржаја, тј. нови садржаји у склопу комплекса хотела и комплекса хостела, ресторана и др. (у целини II, блокови Б4, Б5, Б7 и Б9);” брише се „Б5, Б7 и Б9”.

У другом пасусу, трећа алинеа „Комплекс аква парка (у целини II, блок Б8);” се брише.

У другом пасусу, додаје се алинеа: „ - Комплекс хотела са аква парком (блок Б5)”

Б ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље: II. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Потпоглавље: 1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Одељак: 1.1 ЗОНА УЛИЧНИХ КОРИДОРА И ИНФРАСТРУКТУРНИХ САДРЖАЈА

Пододељак: 1.1.1. Саобраћајна инфраструктура

У другом пасусу, дванаеста алинеа „-у јужном делу блокова Б8 и Б9 је планирана изградња паркинга за путничка возила; интерне саобраћајнице паркинга асфалтирати, док паркирна места могу бити травната, од префабрикованих бетонских елемената или стабилисаног застора;”, брише се.

Б ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље: II. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Потпоглавље: 1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Одељак: 1.4. ЗОНА КУЛТУРНО-МАНИФЕСТАЦИОНИХ САДРЖАЈА

Пододељак 1.4.2. Отворени манифестациони простор, брише се.

Б ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље: II. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Потпоглавље: 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Одељак: 2.3. ЗОНА СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИХ САДРЖАЈА

Пододељак 2.3.3 Комплекс аква парка, брише се.

Додаје се пододељак:

„2.3.3 Отворени спортско-манифестациони простор

Овај простор је резервисан за манифестације на отвореном, као што су концерти, разни догађаји, фестивали и слично. У складу са наменом, на овом простору могуће је постављати монтажно-демонтажне објекте: бине, тезге, покретне WC кабине,... Дозвољено је озелењавање високим растињем до 20% простора, док остатак треба да је травната површина са ниским растињем.

Простор треба озеленити у складу са наменом, у смислу прегледности бина јавних манифестација. Простор је капацитета до 10.000 посетилаца. У зимском периоду могуће је постављање клизалишта, капацитета до 600 клизача и оквирних димензија 30mх60m.

Могуће је моделовање терена и постављање монтажно демонтажног мобилијара за одвијање спортова за потребе рекреације и такмичења, као и формирање спортских терена који не захтевају посебну изградњу и трајну инфраструктуру, а по претходно прибављеним условима и уз сагласност надлежног водопривредног предузећа и услове надлежног завода за заштиту споменика културе.”

Б ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље: II. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Потпоглавље: 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Одељак: 2.4. ЗОНА ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКИХ САДРЖАЈА

Пододељак: 2.4.1. Комплекс хотела

У првом пасусу „Проширење постојећег хотела "Бела лађа" и реализација планираних садржаја у блоку Б3 ће се реализовати на основу овог Плана, а изградња комплекса хотела у блоковима Б5, Б7 и Б9, на основу урбанистичких пројеката, који морају бити у складу са урбанистичким параметрима из Плана.”, брише се: „а изградња комплекса хотела у блоковима Б5, Б7 и Б9, на основу урбанистичких пројеката, који морају бити у складу са урбанистичким параметрима из Плана.”

У делу в) Положај објеката на парцели, други пасус „Главни објекат у блоковима Б5, Б7 и Б9 се гради на минималном одстојању од регулационе линије нове улице 6,0m, а од ножице насипа условно на 30,0m, јер се према условима ЈВП "Воде Војводине" даје могућност и ближе градње насипу, уколико се поднесу појединачни захтеви будућих инвеститора.” брише се.

У делу в) Положај објеката на парцели, у трећем пасусу „Слободностојећи објекти као главни објекти се граде на минималном одстојању 1,0 m од претежно северне, односно западне међе и на минимум 4,0m од границе претежно јужне, односно источне међе, осим у блоковима Б5, Б7 и Б9 где су од регулације пешачких продора удаљени на минимум 3,0 m.” брише се: „осим у блоковима Б5, Б7 и Б9 где су од регулације пешачких продора удаљени на минимум 3,0 m”.

У делу г) Дозвољени индекс заузетости, у првој реченици „Максимални индекс заузетости у блоку Б3 је 70%, а у блоковима Б5, Б7 и Б9 је 40%.” брише се: „а у блоковима Б5, Б7 и Б9 је 40%”.

У делу д) Дозвољена спратност и висина објеката, други пасус „Спратност главног објекта у блоковима Б5, Б7 и Б9 је максимално П+6+Пк (пеиземље, 6 спратова и поткровље), а минимално П+4 (приземље и 4 спрата). Висина главног објекта – растојање од највише коте терена на парцели до слемена је макс. 30,0m, односно до стрехе 27,0m.”, брише се.

Б ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље: II. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Потпоглавље: 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Одељак: 2.4. ЗОНА ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКИХ САДРЖАЈА

Пододељак: 2.4.2. Комплекс хостела, ресторана и др. угоститељских садржаја

Прва реченица „Планирани садржаји у блоку Б2 ће се реализовати на основу овог Плана, а у блоковима Б4 и Б9, на основу урбанистичких пројеката, који морају бити у складу са урбанистичким параметрима из овог Плана.” мења се и гласи:

„Планирани садржаји у блоку Б2 ће се реализовати на основу овог Плана, а у блоку Б4 на основу урбанистичког пројеката, који мора бити у складу са урбанистичким параметрима из овог Плана.”

У делу б) Услови за образовање грађевинске парцеле, брише се „Б9”

У делу в) Положај објеката на парцели, трећи пасус „Главни објекат у блоку Б9 се гради на минималном одстојању од регулационе линије нове улице 6,0m, а од ножице насипа условно на 30,0 m, јер се према условима ЈВП "Воде Војводине" даје могућност и ближе градње насипу, уколико се поднесу појединачни захтеви будућих инвеститора.”, брише се.

У делу г) Дозвољени индекс заузетости, прва реченица „Максимални индекс заузетости у блоку Б2 је 70%, а у блоковима Б4 и Б9 је 40%.” мења се и гласи:

„Максимални индекс заузетости у блоку Б2 је 70%, а у блоку Б4 је 40%.”

У делу д) Дозвољена спратност и висина објекта, други пасус „Спратност главног објекта у блоку Б9 износи максимално П+3+Пк (приземље, 3 спрата и поткровље), а минимална П+2. Висина главног објекта – растојање од највише коте терена на парцели до слемена је макс. 18,0m, односно до стрехе 15,0m.”, брише се.

Б ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље: II. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Потпоглавље: 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Одељак: 2.4. ЗОНА ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКИХ САДРЖАЈА

Иза пододељка 2.4.3. Комплекс ауто кампа додаје се:

„2.4.4. Комплекс хотела са аква парком

Блок Б5 планиран је за изградњу комплекса хотела са аквапарком. За овај простор обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, који мора бити у складу са урбанистичким параметрима из Плана.

а) Врста и намена објеката

Основна намена је комплекс хотела са аква парком.

Објекти се могу градити као:

Главни објекат: хотел (као слободностојећи објекат) са аква парком.

Други објекти на парцели: могућа је изградња свих пратећих садржаја угоститељских, бањских, туристичких и трговинских услуга, који се могу градити у склопу главног објекта или као посебни објекти; базени – отворени/затворени; засене платои за сунчање; просторије за одржавање базена.

Помоћни објекти: могућа је изградња свих помоћних објеката у функцији основне намене хотела са аква парком: гаража, објекти за смештај машинске опреме и др, који се могу градити у склопу главног објекта и других објеката на парцели или као посебни објекти.

б) Услови за образовање грађевинске парцеле

За комплексе хотела са аква парком није дата могућност парцелације, односно минимална величина и облик парцеле одговара планираном блоку Б5 који је дефинисан регулационим линијама датим овим Планом.

в) Положај објеката на парцели

Објекти се граде унутар грађевинских линија дефинисаних у односу на регулационе линије и приказаних у графичком прилогу Саобраћајна инфраструктура са регулацијом и нивелацијом, уз поштовање услова да растојање између објеката на суседним парцелама буде минимум половина висине вишег објекта.

Објекти се граде на минималном одстојању од регулационе линије улице Шаму Михаља 12 m, на југоисточном краку улице Шумска 6,0 m, а на југозападном краку улице Шумска 12 m, а од ножице насипа условно на 30,0 m, односно према условима надлежног водопривредног предузећа.

ОПШТЕ ПРАВИЛО у погледу положаја објеката, у односу на линије суседних грађевинских парцела је да објекти и њихови најистуренији делови (рачунајићи и надземни и подземни простор) не смеју прелазити границе суседних парцела.

г) Дозвоњени индекс заузетости

Максимални индекс заузетости у блоку Б5 је 50%.

У индекс се не урачунавају отворени базени са воденим атракцијама, тобогани, стазе, платои за сунчање, интерене саобраћајне површине, надстрешнице за засену и сл.

Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом је 30%.

д) Дозвољена спратност и висина објеката

Спратност главног објекта у блоку Б5 је максимално По+П+6 (подрум, пеиземље и 6 спратова). Спратност других објеката на парцели је максимално П+3, а спратност помоћних објеката П.

Висина главног објекта – растојање од највише коте терена на парцели до слемена је макс. 30,0 m.

Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже као и базена, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Код објеката са подрумском и сутеренском етажом потребно је обезбедити правилно проветравање и осветљавање просторија.

Намена етажа у овој зони утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта и то:

- Подрум – за помоћне просторије. У подруму не смеју бити смештене пословне просторије, собе и апартмани;
- Сутерен - за угоститељско-забавне и помоћне просторије. У сутерену не смеју бити смештене собе и апартмани;
- Приземље – пословне и смештајне просторије;
- Спрат – пословне и смештајне просторије;

Минимална кота пода приземља код објекта са подрумском етажом +0,9 m, а код објекта са сутереном +1,2 m.

ђ) Најмања међусобна удаљеност објекта

Минимална удаљења од суседних објекта дефинисана су Правилником о оштим правилним за парцелацију, регулацију и изградњу.

Удаљења објекта морају бити у складу са условима противпожарне заштите.

е) Услови за ограђивање

Грађевинска парцела се ка суседним парцелама јавне намене може ограђивати, живом зеленом оградом која се сади на минимум 0,5 m од границе парцеле или транспарентном оградом до висине 2,0 m, где висина нетранспарентног дела износи максимално 0,6 m.

Грађевинска парцела се ка суседним парцелама остале намене може оградити живом зеленом оградом која се сади на минимум 0,5 m од границе парцела или транспарентном оградом или оградом од чврстог материјала до висине 2,0 m, која се поставља тако да стубови ограде и ограда буду на земљишту власника ограде.

Ограде се постављају на регулациону линију, тако да ограда, стубови и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије не могу се отворати ван регулационе линије.

ж) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Грађевинска парцела мора имати обезбеђен колско-пешачки прилаз минималне ширине 3,5 m. Обзиром на величину комплекса и комплексност намене, комплекс може остварити више колских и пешачких прилаза. Приступ комплексу обавезно ускладити са потребама противпожарне заштите.

Простор за паркирање возила се обезбеђује у оквиру сопствене парцеле.

Потребан број паркинг места одредити на основу намене, и то по једно паркинг или гаражно место:

- пословање и администрација - једно ПМ на 70 m² корисног простора;
- трговина- једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа - једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- базени, конференцијски центар – број дефинисати у складу са планираним капацитетом;

2.4.5. Уређене зелене површине

У северном делу блока Б5 планирана је уређена зелена површина. У оквиру зелених површина не могу се градити објекти чија је функција супротна основној функцији парка.

У оквиру зелених површина могу се градити пешачке површине, дечија игралишта, теретане на отвореном, вртна сенила и сл. Зелене површине могу се опремати потребном инфраструктуром и урбаним мобилијаром.

Паркове треба опремити вртно-архитектонским елементима и уредити у вртно-пејсажном или мешовитом стилу. Најмање 70% површине парка треба да буде под зеленилом.

2.4.6. Паркинзи

У северном делу блока Б5 налази се паркинг за путничка возила са приступним саобраћајницама.

Паркинг се задржава у постојећем стању, а могућа је и његова реконструкција. При реконструкцији придржавати се важеће законске регулативе из области пројектовања паркинга. Интерне саобраћајнице паркинга асфалтирати, док паркирна места могу бити травната, од префабрикованих бетонских елемената или стабилизаног застора.”

Б ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље: II. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Потпоглавље: 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Иза одељка 2.5.ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА, додаје се одељак:

„2.6. ЗОНА КОМУНАЛНИХ САДРЖАЈА

У блоку Б12 поред постојећег инфраструктурног објекта термалне бушотине, предвиђен је простор за изградњу објекта комуналне делатности у функцији дистрибуције термалне воде.”

СПРОВОЂЕЊЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМЕРЦИЈАЛНЕ БАЊЕ У БЕЧЕЈУ

Након ступања на снагу, Измене и допуне Плана детаљне регулације комерцијалне бање у Бечеју су основ за израду Урбанистичких пројеката, за издавање Информације о локацији и Локацијских услова, као и израду Пројекта (пре)парцелације и Елабората геодетских радова, у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37,2019-др. закон, 9/2020 и 52/2021).

Саставни део овог плана су:

• **Графички прилози:**

- | | | |
|----------|---|--------|
| 1 | Катастарско топографски план са границом Измена и допуна Плана | 1:2500 |
| 2 | Граница обухвата плана и грађевинског подручја, подела простора на карактеристичне целине и одређивање површина јавне намене
А - Извод из ПДР-а са означеном границом простора обухваћеног Изменама и допунама Плана
Б - Измене и допуне | 1:2500 |
| 3 | Планирана намена површина са поделом на карактеристичне грађевинске зоне
А - Извод из ПДР-а са означеном границом простора обухваћеног Изменама и допунама Плана
Б - Измене и допуне | 1:2500 |
| 4 | Саобраћајна инфраструктура са регулацијом и нивелацијом
А - Извод из ПДР-а са означеном границом простора обухваћеног Изменама и допунама Плана
Б - Измене и допуне | 1:2500 |
| 5 | Водопривредна инфраструктура
А - Извод из ПДР-а са означеном границом простора обухваћеног Изменама и допунама Плана
Б - Измене и допуне | 1:2500 |
| 6 | Електроенергетска, телекомуникациона и термоенергетска инфраструктура
А - Извод из ПДР-а са означеном границом простора обухваћеног Изменама и допунама Плана
Б - Измене и допуне | 1:2500 |
| 7 | Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта и локације са посебним условима за изградњу
А - Извод из ПДР-а са означеном границом простора обухваћеног Изменама и допунама Плана
Б - Измене и допуне | 1:2500 |

- **Аналитичко-документациона основа која садржи:**

Одлуке и решења

- Одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације комерцијалне бање у Бечеју („Службени лист општине Бечеј” број: 13/2021);
- Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја Измена и допуна Плана на животну средину број IV 02 350-66/2021 од 12.08.2021.

Подлоге

- Катастарско-топографски план. Израдио: "AGM & Geocentrum" д.о.о., Бечеј

Измене и допуне Плана детаљне регулације комерцијалне бање у Бечеју урађене су у четири (4) истоветна примерка у аналогном облику и у шест (6) истоветних примерака у дигиталном облику.

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бечеј
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕЧЕЈ
Број:
Дана:
БЕЧЕЈ

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ

Игор Киш, с.р.