

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА КУЛА
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КУЛА**



**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПРОСТОРНОГ ПЛАНА
ОПШТИНЕ КУЛА**

- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Радмила Мрдак, д.и.а.

ДИРЕКТОР

Дамјан Миљанић

Кула, април 2018. год.

НАЗИВ ПЛАНА: **ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ КУЛА**

НАРУЧИЛАЦ: ОПШТИНА КУЛА,

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: Одељење за урбанизам, комунално-стамбене и имовинско-правне послове

ИНВЕСТИТОР: ОПШТИНА КУЛА

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА: ЈКП "КОМУНАЛАЦ"

Број елабората: 3/18

**ДИРЕКТОР
ЈКП "КОМУНАЛАЦ" КУЛА :** Дамјан Миљанић

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Радмила Мрдак, дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ: Радмила Мрдак, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ:

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД	1
1. Опис границе обухвата планског документа	2
2. Извод из планских докумената вишег реда	2
2.1. Извод из Просторног плана општине Кула	2
3. Општи циљеви израде Плана	5
4. Планирана претежна намена површина	5
5. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора	7

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из Просторног плана општине Кула реферална карта бр. 2. Мрежа насеља и инфраструктурни системи са положајем простора обухваћеног изменама и допунама	Р 1: 50 000
2. Шематски приказ стамбених зона изван грађевинског подручја насеља Зеленгора карта План намене	Р 1 : 5 000

В) ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

1. Одлука о приступању изради Измена и допуна просторног плана општине Кула
2. Мишљење Одељења за инвестиције, заштиту животне средине и енергетски менаџмент број: 018-501-24/2018, од 01.03. 2018 о не приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину.

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ КУЛА

- материјал за рани јавни увид-

УВОД

Изради Измена и допуна просторног плана општине Кула приступило се на основу Одлуке о изради Измена и допуна просторног плана општине Кула ("Службени лист општине Кула" број 36/2018), донета на седници Скупштине општине Кула дана 24 априла 2018. године (у даљем тексту: План).

Саставни део Одлуке је Мишљење о неприступању израде стратешке процене утицаја Измена и допуна просторног плана општине Кула на животну средину, које је донело Одељење за инспекцијске послове и заштиту животне средине под бројем 018-501-24/2018 године.

Носилац израде Плана је Одељење за урбанизам, комунално – стамбене и имовинско правне послове општине Кула.

Обрађивач Плана је ЈКП "Комуналац" Кула.

На основу иницијативе власника земљишта к.п. број 9358/1 и 9363 к.о. Црвенка, које се једним својим делом налазе у оквиру границе грађевинског подручја стамбене зоне Зеленгора / планиране за спорт и рекреацију/, потребно је да се изврши усаглашавање са стварним потребама власника и утврди смањење грађевинског земљишта на деловима наведених катастарских парцела.

Стамбена зона Зеленгора налази се у к.о. Црвенка, формирана уз пољопривредно добро и функционално је повезана са насељеним местом Црвенка где становници и остварују потребе према јавним службама, снабдевањен и другим садржајима потребним за живот.

Планом је потребно повећати површине планиране за изградњу ветропаркова у циљу експлоатације ветра на Телечкој заравни.

Материјалом за рани јавни увид, се предлаже да План утврди:

- смањење површине грађевинског земљишта (у делу који је намењен за спорт и рекреацију на к.п. број 9358/1 и 9363 к.о. Црвенка);
- повећање површина површине планиране за изградњу ветропаркова у циљу експлоатације ветра на Телечкој висоравни. У Плану унети поделу на ветроелектране снаге веће од 10MW и ветроелектране чија је снага ограничена мања на 10MW и мање;
- услове за изградњу ветроелектране чија је снага ограничена на 10MW и мање на пољопривредном земљишту;
- измену Плана који се односи на спровођење у делу којим је утврђена разрада ПДР-ом за изградњу нових комплекса или објеката чија је локација везана за експлоатацију природних ресурса тако што ће се изградњу ветроелектране чија је снага ограничена на 10MW и мање вршити директном применом Плана;

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Овим материјалом за рани јавни увид утврђује се оквирна граница обухвата Плана, а коначна граница обухвата Плана ће се дефинисати Нацртом Плана.

Граница обухвата Плана се утврђује на деловима к.о. Црвенка и к.о. Кула.

1. На делу к.о. Црвенка, граница обухвата се поклапа са границом грађевинског подручја стамбене зоне Зеленгора.

2. На делу к.о. Кула, граница обухвата се утврђује:

Од тачке 1. на тромеђи к.п. број 9921/1, 6191 и 9911, граница иде у правцу северозападу и прати североисточну међну линију к.п. број 9911 до тачке 2. на тромеђи к.п. 9911, 6226 и 9895.

Од тачке 2. граница наставља у истом правцу и пресеца до тачке 3. на тромеђи к.п. број 9893, 6153 и 9905.

Од тачке 3. граница прати североисточну међну линију к.п. број 9905 до тачке 4. на тромеђи к.п. број 9905, 6123 и 9903.

Од тачке 4. граница скреће ка североистоку и прати југоисточну међну линију к.п. број 9903 до тачке 5. на тромеђи к.п. број 9903, 6154 и 9904.

Од тачке 5. граница скреће ка северозападу и пресеца к.п. број 9903, затим прати североисточну међну линију к.п. број 9902 до тачке 6. на тремеђи к.п. број 9902, 6090/3 и 6090/1.

Од тачке 6. граница скреће у правцу североистока и прати југоисточну међну линију к.п. број 6090/1 до тачке 7. на тремеђи к.п. број 6090/1, 6090/20 и 9901.

Од тачке 7. граница скреће у правцу северозапада и прати југозападну међну линију к.п. број 9901 до тачке 8. Која се налази на познатој геодетској тачки 1. на граници к.о. Кула са к.о. Липар.

Од тачке 8. граница скреће ка североистоку и прати границу к.о. Кула са к.о. Липар до тачке 9. која се налази на геодетској тачки тремеђе к.о. Кула, Липар и Мали Иђош.

Од тачке 9. граница скреће ка југоистоку и прати границу к.о. Кула са к.о. Мали Иђош до тачке 10. на тремеђе к.о. Кула, Мали Иђош и Фекетић.

Од тачке 10. граница скреће у правцу југозапада и прати к.о. кула са к.о. Фекетић до тачке 11. на граници к.о. Кула са к.о. Фекетић и међне тачке к.п. број 6503/1 и 9921/1.

Од тачке 11. граница скреће ка југозападу и прати југоисточну међну линију к.п. број 9921/1 до тачке 12. на тремеђи к.п. број 9921/1, 6423 и 6424.

Од тачке 12. граница скреће у правцу северозапада пресецајући к.п. 9921/1 до почетне тачке 1. границе обухвата Плана.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

2.1. Извод из Просторног плана општине Кула

Услови и смернице садржане у Просторном плану општине Кула („Службени лист општине Кула“, број 33/15.) за просторе у обухвату Плана.

Стамбене зоне изван грађевинских подручја насеља

Изван грађевинских подручја насељених места издвојене су стамбене зоне које су грађене уз пољопривредне економије за смештај и боравак радника који су били радно ангажовани на економијама, односно у примарној пољопривредној производњи. Поред становања у делу објеката се одвијала услужна делатност за потребе становника.

Стамбене зоне Романија и Зеленгора

Стамбене зоне Романија и Зеленгора се налазе унутар К.о. Црвенка. Обухватају објекте у функцији становања са припадајућим парцелама, спортско рекреативне површине, приступне путеве припадајућу инфраструктуру и део објеката који су били у функцији примарне пољопривредне производње ратарство и сточарство.

Граница грађевинског подручја **стамбена зона Зеленгора**

Почетна тачка број **1** описа границе налази се на ломној тачки, међне линије к. п. број 9358/1 и 9358/2. Од тачке **1** до тачке **2** (на четворомеђи к.п. број 9358/1, 9355/2, 9355/1 и 9358/1), прати међну линију к.п. број 9358/1 са 9358/2. Од тачке **2** до тачке **3** (на тремеђи к.п. број 9551/1, 9357 и 9551) граница прати међну линију к.п. број 9355/1 са 9355/2 и 9357. Од тачке **3** до тачке **4** (на ломној тачки границе К.о. Крушчић са К.о. Црвенка) граница скреће и прати границу катастарских општина Црвенка и Крушчић. Од тачке **4** до тачке **5** (на тремеђи к.п. број 9692, 9365 и 9364), граница пресеца к.п. број 9692. Од тачке **5** до тачке **6** (на тремеђи к.п. број 9692, 9693 и 9367) граница прати међну линију к.п. број 9692 са 9365, 9366 и 9693. Од тачке **6** до тачке **7** (на тремеђи к.п. број 9367, 9368 и 9692), граница прати међну линију к.п. број 9367 са 9368. Од тачке **7** граница је утврђена координатама тачака обележених бројевима **8, 9, 10**. Од тачке **10** до тачке **11** (на тремеђи к.п. број 9363, 9355/14 и 9358/1). Од тачке **11** граница је утврђена координатама тачака **12, 13** и **14**. Од тачке **14** до почетне тачке **1** граница прати међну линију к.п. број 9358/1 са 9358/2.

Услови за изградњу стамбених објеката у стамбеним зонама изван грађевинских подручја насеља

Постојеће стамбене зоне уз пољопривредне економије Романија, Зеленгора и Нова Кула се задржавају. Романија и Зеленгора су функционално повезани са насељем Црвенка а становници Нове Куле са Кулом.

Уређење и грађење у оквиру дефинисаних површина могућа је на основу овог плана а према следећим условима:

- парцела на којој се гради стамбени објекат не може бити мања од 400 m²;
- на парцели се поред стамбеног могу изградити и други објекти који су у функцији основног објекта;
- унутар стамбене зоне могу се градити објекти у функцији снабдевања и услуга, пословни и економски објекти у складу са санитарно-ветеринарским условима;

- уколико се граде економски објекти, удаљеност од објеката у окружењу усклађиваће се са законом прописаним условима;
- индекс заузетости грађевинске парцеле је максимално 50%, максимални индекс изградњености је 0,8;
- максимална спратност П+Пот.(М). Могућа је изградња сутерена или подрума, уколико то хидролошки услови дозвољавају;
- препоручује се да се парцеле ограђују транспарентном, комбинованом или живом зеленом оградом, висине max. 1,8m;
- у стамбеним зонама објекти са припадајућим деловима слободних површина, треба да имају обезбеђен приступ са јавног пута или приватних пролаза ширине мин 3 m.

Комунално опремање дефинисаних стамбених зона вршиће се у складу са условима утврђеним ППО.

Затечене површине које се користе као улични коридори се задржавају и то ће бити основ да се издвоје исти препарцелацијом.

Објекти у функцији експлоатације енергије ветра

Под појмом обновљиви извори енергије подразумевају се извори енергије који се налазе у природи и обнављају се у целости или делимично, посебно енергија водотокова, ветра, неакумулирана сунчева енергија, биомаса, геотермална енергија и друго.

Циљ Републике Србије је да повећа учешће електричне енергије произведене из обновљивих извора посматрано у односу на укупну националну потрошњу електричне енергије. Посебну пажњу треба посветити могућностима активирања обновљивих извора енергије.

На основу резултата израђених студија за подручје АП Војводине, на простору општине Кула, као већи и мањи потенцијали обновљивих извора енергије издвајају се:

- биомаса
- биогаз
- геотермална енергија
- сунчева енергија
- енергија ветра
- хидроенергија

Енергија ветра - територија општине Кула са просечном енергијом ветра на висини од 100 метара која се креће од 75 kWh/m² до 150 kWh/m² у јануару односно испод 75 kWh/m² у јуну, не спада у најатрактивнија подручја енергије ветра.

Енергија ветра

Парк ветроелектрана се може градити на пољопривредном земљишту, ван зона насеља, шума, заштићених природних и културних вредности, уз сагласност надлежног Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде.

За искоришћавање енергије ветра, поред неопходних климатских карактеристика, један од важних фактора је и постојећа путна и железничка инфраструктура и приступачност терена на ком се планира изградња ветроелектрана. Такође, важан фактор је и покривеност територије средњенапонском и високонапонском мрежом и постојање трансформаторских станица и могућност прикључења на исте.

Одабирање погодног места за инсталисање ветрењача је најделикатнији и најодговорнији задатак кад се жели искористити енергија ветра. Стога избору локације предходи низ методолошких активности:

- коришћење метеоролошких података, које поседују хидрометеоролошке службе;
- теренска испитивања, да би се идентификовале области за детаљна испитивања (мерење брзине ветра, правац дувања ветра);
- геомеханичка својства терена;
- сеизмолошки аспекти;
- постојање посебних економско-финансијских захтева од стране локалне заједнице;
- могућност прикључивања на електроенергетски систем;
- постојање приступних путева и могућност транспорта опреме;
- утицај на животну средину и биодиверзитет - неугрожавање флоре и фауне, избегавање градње у границама заштићених природних добара и других еколошки значајних подручја и у њиховој непосредној близини.

Ограничења за изградњу ветроелектрана представљају:

- подручја заштићених природних вредности;
- подручја насељених места;

- грађевинско земљиште ван грађевинских подручја насеља;
- подручја експлоатације минералних сировина – глине.

Утицаји на околину постављања ветрењача су: расположивост земљишта, телевизијске и радио сметње, бука, естетика, утицај на биосферу и остала локална ограничења. Процењивање економичности ветрењача је комплексно. Јединствени параметар који се може поредити с осталим изворима енергије је производна цена енергије, односно време отплате инвестиције.

Линијска енергетска, електронска телекомуникациона и водопривредна инфраструктурна мрежа: за радове на затеченој линијској инфраструктури и планираној линијској инфраструктурној мрежи – електроенергетској, гасоводној, електронске комуникације, водоводне, канализационе мреже и другој, уколико нема потребе за утврђивање јавног интереса, могуће је на основу овог Плана.

Грађење линијске инфраструктурне мреже - која може бити надземна и подземна и за чију је изградњу предвиђено утврђивање јавног интереса могућа је на основу урбанистичког плана.

Енергетски објекти: Услови за изградњу нових производних енергетских објеката електрана већих капацитета и већих трансформаторских постројења 20 (35), 110 kV односно 110/20 kV ће се дефинисати у плану детаљне регулације.

Унутар постојећих комплекса трансформаторских постројења, где не долази до промене регулације градиће се у складу са условима датих овим Планом.

Мерно-регулационе станице (МРС) и регулационе станице (РС) за потребе садржаја изван грађевинских подручја насеља предвиђених овим Планом, ће се градити у складу са условима датим овим Планом и Законом

МЕРЕ И ИНСТРУМЕНТИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА

Урбанистички планови

Планови детаљне регулације

Планови детаљне регулације ће се радити за:

- обраћајне, инфраструктурне и комуналне објекте када је неопходно одредити површине јавне намене и када је потребна промена регулације и када је потребно утврдити грађевинско земљиште;
- туристичке просторе;
- акумулације;
- радне зоне, индустријски парк, уколико се врши изградња привредних објеката на пољопривредном, шумском и водном земљишту на новим локацијама (предложене локације К.о. Кула –уз Савино Селски пут, К.о. Руски Крстур – јужно од насеља);
- за изградњу нових комплекса и објеката чија је локација везана за експлоатацију природних ресурса;
- енергетски објекти – ветропаркови;
- на затеченим површинама јавне намене, а у складу са посебним законима: дефинисање границе водног земљишта, дефинисање границе инфраструктурних коридора и сличних објеката;
- изградња објеката у функцији туризма на појединачним локалитетима (излетничког, манифестационог, рекреативног, ловног, риболовног, транзитног, едукативног и другог);
- за проширења постојећих и формирање планираних комуналних комплекса;
- за површине у осталим насељима и ван: увек када се мења регулација, односно разграничење између грађевинског земљишта јавне намене и остале намене;
- за остале појединачне зоне и локалитете у складу са потребама, односно за све случајеве кад из различитих разлога не буде могуће директно спровођење овог просторног плана кроз издавање Локацијске дозволе;
- за изградњу објеката инфраструктуре и објеката за производњу у функцији пољопривредне производње и прераде са листе 1. Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС" бр. 114/2008), и која захтева претварање пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште и друга подручја за која се укаже потреба за изградом Плана у складу са Законом о планирању и изградњи.

План детаљне регулације за изградњу објеката комуналне и енергетске инфраструктуре може се донети и када овим Просторним планом његова израда није одређена.

На просторима унутар дефинисаних граница грађевинског подручја туристичких локалитета са утврђеном разрадом планом детаљне регулације, није дозвољена градња објеката, осим објеката саобраћајне и друге инфраструктуре.

Смернице за израду плана детаљне регулације за зоне ветроелектрана

За зоне ветрогенератора ван грађевинског подручја насеља реализација ће се вршити на основу плана детаљне регулације, уз поштовање следећих смерница:

- могу се градити садржаји у функцији енергетског производног објекта-ветрогенератора: стубови за ветрогенераторе, трансформаторско и разводно постројење, пословни објекат, високонапонски надземни и средњенапонски подземни водови;
- комплекс мора бити опремљен неопходном инфраструктуром, а архитектонска обрада планираних објеката у комплексу и инфраструктурне мреже у складу са условима за ову врсту објеката;
- основни урбанистички показатељи, спратност објеката и други услови за уређење и изградњу биће дефинисани урбанистичким планом, у складу са законском регулативом која ову област уређује, када буду познати корисници простора и конкретни садржаји.

3. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљеви израде Плана када је реч о стамбеној зони Зеленгора је усаглашавање простора са стварним потребама власника наведених парцела. Редефинисање границе грађевинског подручја стамбене зоне Зеленгора се односи на смањење површина утврђених за грађевинско подручје. Површина од 12,16 ха се смањује за приближно 1,1ха.

Редефинисату услове за изградњу ветропаркова чија је снага ограничена на 10MW и мање на пољопривредном земљишту на основу директне примене Плана.

4. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Планом се не мења претежна намена површина.

Унутар грађевинског подручја Зеленгора умањују се површине утврђене за спорт и рекреацију

Повећање површина за изградњу ветропаркова на Лесној заравни на територији к.о. Кула

Укупна површина у обухвату Плана је приближно 1 513ха.

5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Израдом и спровођењем Плана, утврдиће се:

- смањење површине грађевинског земљишта стамбене зоне Зеленгора на делу површина планираних за спорт и рекреацију.
- утврдиће се услови за изградњу малих електрана (ветропаркова чија је снага ограничена на 10MW и мање) на пољопривредном земљишту на основу директне примене Плана.