



## ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКОГ СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНОГ КОМПЛЕКСА У ДЕЛУ БЛОКА 20 У НАСЕЉУ БЕЛА ЦРКВА

- елаборат за рани јавни увид -

Број:05-89/2019-  
Дана: јул 2019.

Обрађивач :



Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

Одговорни урбаниста:

**Јелена Томић, дипл. инж. арх.**  
број лиценце: 200 1166 09

в.д. Директор:

**Славе Бојаџиевски, дипл. инж. арх.**



Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево



Заменик руководица Службе за урбанистичко планирање, пројектовање, енергетску ефикасност, планирање и пројектовање инфраструктуре

Татјана Вуксан, *дипл.инж.саобр.*

Руководилац Службе за урбанистичко планирање, пројектовање, енергетску ефикасност, планирање и пројектовање инфраструктуре

Оливера Драгаш, *дипл.инж.арх.*

Помоћник директора за послове урбанизма и управљање путевима

Бела Каић, *дипл.инж.маш.*

Извршни директор

Милан Балчин, *дипл.правник*

в.д. Директор

Славе Бојаџиевски, *дипл.инж.арх.*

## **САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА**

- Решење о регистрацији фирме
- Лиценца одговорног урбанисте

### **I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

#### **1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА**

#### **2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА**

#### **3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА**

- 3.1. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА
- 3.2. ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ ПОТРЕБЕ
- 3.3. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА СА ОБЈЕКТИМА И ЗЕЛЕНИЛО
  - 3.3.1. Саобраћајна инфраструктура
  - 3.3.2. Водопривредна инфраструктура
  - 3.3.3. Електроенергетска инфраструктура
  - 3.3.4. Електронска комуникациона инфраструктура
  - 3.3.5. Термоенергетска инфраструктура
- 3.4. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
- 3.5. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА И ПРИРОДНА ДОБАРА
  - 3.5.1. Евидентирана и заштићена непокретна културна добра
  - 3.5.2. Евидентирана и заштићена природна добра
  - 3.5.3. Инжењерскогеолошке карактеристике терена
- 3.6. ЖИВОТНА СРЕДИНА

#### **4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

#### **5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА**

- 5.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА
  - 5.1.1. Објекти и површине јавне намене
    - 5.1.1.1. Зона уличних коридора и инфраструктурних садржаја
      - Саобраћајна инфраструктура
      - Водопривредна инфраструктура
      - Електроенергетска инфраструктура
      - Електронска комуникациона инфраструктура
      - Термоенергетска инфраструктура
    - 5.1.1.2. Зеленило на површинама јавне намене
  - 5.1.2. Површине остале намене
- 5.2. БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА
  - 5.2.1. Процена планиране претежне намене површина
- 5.3. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНИХ ДОБАРА
- 5.4. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА
- 5.5. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

#### **6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**

### **II ГРАФИЧКИ ДЕО**

1. Диспозиција у односу на насеље 1:25 000
2. Извод из плана вишег реда – План генералне регулације насеља Бела Црква ("Службени лист општине Бела Црква" број 11/2016 и 15/2016-исправка) 1:2500
3. Граница планског документа са постојећом наменом површина 1:2500
4. Евиденција земљишта у јавној својини 1:2500
4. Планирана претежна намена површина 1:2500

### **III ПРИЛОГ – ДОКУМЕНТАЦИЈА**

1. Одлука о изради Плана
2. Решење о неизрађивању стратешке процене утицаја Плана на животну средину
3. Списак имаоца јавних овлашћења за услове



**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКОГ  
СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНОГ КОМПЛЕКСА  
У ДЕЛУ БЛОКА 20 У НАСЕЉУ БЕЛА ЦРКВА**

**ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД**

На основу чланова 32. и 66. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“ број 129/07, 83/14-др.закон, 101/16-др.закон и 47/18), члана 35. став 7 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09–исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19), Плана генералне регулације насеља Бела Црква (“Службени лист општине Бела Црква” број 11/2016 и 15/2016-исправка) и члана 35. Статута општине Бела Црква („Службени лист општине Бела Црква“ број 8/08, измене и допуне 1/09,3/10 и 4/14), приступа се изради

## **ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКОГ СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНОГ КОМПЛЕКСА У ДЕЛУ БЛОКА 20 У НАСЕЉУ БЕЛА ЦРКВА**

### **- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

#### **УВОД**

На основу Одлуке Скупштине општине Бела Црква о изради Плана детаљне регулације туристичког спортско-рекреативног комплекса у делу блока 20 у насељу Бела Црква („Службени лист општине Бела Црква“ број 8/18) – у даљем тексту ПДР део блока 20, потребно је израдити елаборат за рани јавни увид.

Разлог и циљ израде ПДР део блока 20 је стварање планског основа и услова за изградњу и уређење туристичко спортско-рекреативног комплекса у југозападном делу насеља Бела Црква, раздвајање земљишта јавне намене од земљишта остале намене са дефинисањем саобраћајница и зона градње комплекса а све у циљу стварања планских услова за издавање дозвола за изградњу.

Планом генералне регулације насеља Бела Црква (“Службени лист општине Бела Црква” број 11/2016 и 15/2016-исправка) – у даљем тексту ПГР Бела Црква, дефинисана је обавеза израде ПДР део блока 20.

У складу са одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ број 32/19), израђен је овај елаборат за потребе спровођења процедуре раног јавног увида у плански документ.

#### **1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНског ДОКУМЕНТА**

Обухват планског документа је дефинисан ПГР Бела Црква и налази се у јужном делу грађевинског рејона насељеног места Бела Црква.

Граница обухвата плана је са северне стране дефинисана северном границом постојеће катастарске парцеле 2881/3. Са источне стране је дефинисана источном границом постојеће катастарске парцеле 2881/3. Са јужне стране је дефинисана јужном границом постојеће катастарске парцеле 2904/3, док је са северо-западне и југо-западне стране дефинисана границама постојеће катастарске парцеле 2881/3 све КО Бела Црква.

Оквирна површина обухвата плана износи око 9.56 ха.

Подручје израде ПДР део блока 20 обухвата следеће катастарске парцеле: 2881/3, 2904/3, 2899/6 и 2904/17 све КО Бела Црква.

#### **2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНског ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА**

Плански основ је приказан на графичком прилогу бр. 2. *Извод из плана вишег реда – План генералне регулације насеља Бела Црква (“Службени лист општине Бела Црква” број 11/2016 и 15/2016-исправка).*

#### **I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

##### **1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ**

*Простор у обухвату ПГР насеља Бела Црква подељен је на четири карактеристичне целине према морфолошким и функционалним карактеристикама, а у оквиру поменутих целина извршена је детаљнија подела на зоне према функционалним карактеристикама.*



Другу целину чине белоцркванска језера са околином, намењене туризму, спорту и рекреацији и заузимају 156,66 ha, односно 24,33% од укупне површине грађевинског подручја. Значај ове целине превазилази ниво насеља или Општине. Туристички потенцијали су такви да могу да имају регионални, па чак и републички значај.

## **2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА И ОПИСОМ БЛОКОВА**

### **3.1. ЦЕНТРАЛНА ЗОНА И УСТАНОВЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ**

Блок број 20 (бивши војни комплекс) је дефинисан као зона јавних намена и у наредном периоду је потребно, у циљу најефикаснијег коришћења овог простора, извршити анализу сада недовољно развијених или нових перспективних јавних намена, а пре израде потребне урбанистичке разраде. У оквиру овог комплекса потребно је предвидети парковску површину, величине око 2 ha. Такође, потребно је предвидети изградњу дома за старе. Оријентациони положај дома за старе дат је на графичком прилогу бр. 2.3. Тачна локација парковске површине, као и дома за старе ће се дефинисати планом детаљне регулације.

### **2.2. ТУРИСТИЧКИ И СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ САДРЖАЈИ**

Туристички и спортско-рекреативни садржаји су у највећој мери планирани у зони белоцркванских језера.

## **4. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

### **4.1. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

Површине јавне намене су простори одређени планским документом за уређење или изградњу објекта јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и др.).

Планиране површине јавне намене у оквиру границе обухвата Плана су:

- комуналне површине (зелена пијаца, сточна пијаца и вашариште, постројење за пречишћавање отпадних вода, гробље, простор за рекултивацију (трансфер станица);
- саобраћајне површине (улични коридори);
- зелене површине (паркови, скверови и заштитно зеленило);
- водене површине (језера).

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

Планирани објекти јавне намене у оквиру границе обухвата Плана су: објекти управе, суд, објекти културе, објекти здравствене заштите, ватрогасни дом, објекти социјалне заштите, објекти васпитања и образовања, комплекси верских објеката, спортски и рекреативни објекти, линијски инфраструктурни објекти и саобраћајни терминали.

Услови за уређење и изградњу саобраћајних и зелених површина, као и линијских инфраструктурних објеката и саобраћајних терминала дати су у поглављу I 5, док су правила за изградњу спортских и рекреативних објеката дата у поглављу II 4.

#### **4.1.2. Објекти јавне намене**

##### **Социјална заштита**

Дом за старе:

- површина комплекса 50-60 m<sup>2</sup> по кориснику
- грађевинска површина 25 m<sup>2</sup> по кориснику
- максимална спратност објекта П+3 (П+2+Пк)
- 1 паркинг место на 2 запослена.

## 5.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Постојеће и планиране зелене површине јавног коришћења (паркови и скверови) на простору центра, стамбеног блока, око јавних објеката или у оквиру саобраћајне намене, треба уредити у пејзажном стилу врстама већих естетско декоративних својстава, формирати пешачке комуникације и опремити вртним мобилијаром.

Зелене површине ограниченог коришћења треба да прате садржаје основне намене (становање, радне површине, спортско-рекреативни и туристички садржаји).

Зелене површине специјалне намене формирати у оквиру насељских гробаља, у оквиру комуналних површина (пречистача отпадних вода) и површина за рекултивацију. Заштитно зеленило ће бити формирано између комплекса јавних намена и железничке пруге.

Концепција озелењавања насеља ће бити усмерена на повећање зелених површина појединих категорија, реконструкцију постојећих и њихово међусобно повезивање у систем преко линијског зеленила.

### 5.6.1. Зелене површине јавног коришћења

#### Паркови

Паркови се издвајају од осталих зелених површина јер имају највећи ефекат у унапређењу микроклиматских услова и стварању услова за одмор и рекреацију становништва. Композиционо чине целину у којима мрежа парковских путева и стаза повезује остале композиционе елементе: пољане, платое са местима за одмор, игру деце, забаву и рекреацију. У том смислу треба допунити парк у центру, испред предшколске установе и испред железничке станице.

У укупном билансу парка - алеје, путеви и стазе треба да заузму од 5-20% површине, а најмање 70% површине парка треба да буде под зеленилом. Парк у центру уредити у вртно - пејсажном или мешовитом стилу.

### 5.6.2. Зелене површине ограниченог коришћења

#### Спортско-рекреативни садржаји

Спортско-рекреативне површине подразумевају организовање пасивног и активног одмора и рекреације. Зеленило постојећих спортских површина треба формирати ободом комплекса у парковском стилу.

Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља. Зеленило спортско- рекреативних површина треба да буде распоређено тако да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарно-хигијенска и друштвено-социјална.

### 5.6.3. Зелене површине специјалне намене

#### Заштитно зеленило

Главна функција ових зелених површина је смањење неповољних услова средине - ублажавање доминантних ветрова, смањење индустријског загађења и неповољног дејстава саобраћаја, везивање земљишта и заштита од ерозије.

Предвидети формирање заштитног зеленила на деградираним просторима и неизграђеном грађевинском земљишту од лишћарских садница, углавном, аутохтоних врста.

Избор врста за заштитно зеленило је одређен биљногеографским, фитоценолошким и станишним условима. Потребно је изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене станишне услове.

#### 6.4.3. Мере заштите од ратних дејстава

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

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

## II. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 2. ОПИС БЛОКОВА

<b>Блок бр. 20</b>	<p>Намењен је комплексу јавне намене, површинама за туризам, спорт и рекреацију и заштитном зеленилу. Постојећи комплекс некадашње војне касарне је сврстан у евидентиране просторне целине од стране Завода за заштиту споменика културе. За уређење и изградњу обавезна је израда плана детаљне регулације. Обавезно је прибавити услове и сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе.</p> <p>За уређење и изградњу површина намењених туризму, спорту и рекреацију обавезна је израда плана детаљне регулације. За заштитно зеленило је потребна израда пројекта озелењавања.</p> <p>Намена: комплекс јавне намене Индекс заузетости: максимум 30% Спратност: максимум П+4</p> <p>Намена: туризам, спорт и рекреација Индекс заузетости укупне површине: максимум 20% Спратност: максимум: П+1+Пк Уређене зелене површине: мин. 40%</p>
--------------------	--

#### 4. ЦЕЛИНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА СМЕРНИЦАМА ЗА ЊИХОВУ ИЗРАДУ

- блок бр. 20, намењен комплексу јавних намена, површинама за туризам, спорт и рекреацију и заштитном зеленилу;

##### 3.1. СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

###### Оријентациони урбанистички показатељи за даљу планску разраду

Блок бр. 20, намењен комплексу јавних намена, површинама за туризам, спорт и рекреацију и заштитном зеленилу.

Пре израде плана детаљне регулације потребно је извршити анализу постојећих садржаја и сагледати будуће потребе за насеље и општину у целини. Приликом израде плана детаљне регулације примењивати параметре за појединачне садржаје дате овим Планом.

Намена: објекти јавне намене

Индекс заузетости парцеле: максимум 50%

Спратност објеката: максимум П+4

Намена: туризам, спорт и рекреација

Индекс заузетости укупне површине: максимум 20%

Спратност: максимум: П+1+Пк

Уређене зелене површине: мин. 40%

### **3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА**

Предметни обухват ПДР део блока 20 се налази у јужном делу грађевинског подручја, у делу блока бр. 20 у коме се налази комплекс некадашње војне касарне. Објекти у оквиру комплекса нису у функцији. Простор обухвата је неизграђен. На северозападној и западној граници обухвата се налази пруга која није у функцији и она одваја предметни простор од Главног језера око кога води пешачка стаза. Главно језеро је најстарије и за туристе најпопуларније белоцркванско језеро. Смештајни објекти уз језеро имају разноврсне капацитете, а током летње сезоне дуж обале раде многобројни угоститељски објекти. У суседном блоку постоји фудбалско игралиште са пратећим садржајима које није довољно опремљено. Предметни простор по свом положају има велики туристички потенцијал.

#### **3.1. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА**

Претежна намена обухвата планског документа је заштитно зеленило у оквиру комплекса специјалне намене - некадашње војне касарне.

Постојећа намена земљишта је приказана на графичком прилогу бр. 3 *Граница планског документа са постојећом наменом површина*.

Земљиште у оквиру предметног блока је претежно у општине Бела Црква. Евиденција земљишта у јавној својини је приказана на графичком прилогу бр. 4 *Евиденција земљишта у јавној својини*.

#### **3.2. ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ ПОТРЕБЕ**

У оквиру границе ПДР део блока 20 нема других објеката и површина од заштитног зеленила у оквиру комплекса специјалне намене (површине јавне намене).

#### **3.3. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА СА ОБЈЕКТИМА И ЗЕЛЕНИЛО**

##### **3.3.1. Саобраћајна инфраструктура**

У оквиру обухвата Плана од саобраћајних површина налазе се само асфалтне површине које су представљале војни полигон а који је у запуштеном стању.

Прилаз до туристичко спортско-рекреативне зоне представљен је са коловозом ширине 5.5-6.0м који улази у војни комплекс у правцу север-југ (парцела 10452/3 КО Бела Црква) и даље преко парцеле 2904/3 КО Бела Црква и постојећег асфалтног коловоза до туристичке зоне. Постојећи коловози су у веома лошем стању и неопходна им је реконструкција. Пешачке и бициклистичке површине нису изграђене.

##### **3.3.2. Водопривредна инфраструктура**

- **Водоводна мрежа и објекти**

Предметна локација припада истој висинској зони као и цело насеље Бела Црква. На предметној локацији је планирана спортско рекреативна и туристичка зона али тренутно нема потрошача воде тако да још увек није изграђен насељски водовод.

- **Канализациона мрежа и објекти**

Тренутно на овом простору нема потрошача па самим тим ни канализациона мрежа на обухваћеном простору није изграђена.

- **Атмосферска канализација**

На овом простору нема изграђене мреже атмосферске канализације.

- **Подаци о водним објектима**

Што се тиче каналске мреже постоји отворена мелиорациона каналска мрежа најнижег ранга. Ова секундарна каналска мрежа се сабира у систем главних канала Канали су у функцији иако су на граници употребљивости због недовољног одржавања и одлагања неопходних санација.

### **3.3.3. Електроенергетска инфраструктура**

Насеље Бела Црква се снабдева електричном енергијом преко 20 kV извода постојеће трансформаторске станице ТС „Бела Црква“, 110/20 kV, инсталисане снаге 31,5MVA.

У насељу Бела Црква постоји изграђена надземна високонапонска 110 kV и надземна и подземна средњенапонска мрежа 20kV.

Подземну средњенапонску мрежу чине средњенапонски каблови положени између средњенапонских електроенергетских објеката: трансформаторских станица и надземних средњенапонских водова. Надземна средњенапонска мрежа је грађена по типским стубовима надземне средњенапонске мреже и по типским стубовима мешовитог вода.

Такође, у насељу постоји изграђена надземна и подземна нисконапонска мрежа. Подземну мрежу чине нисконапонски каблови положени по принципу „улаз-излаз“ између система кабловских прикључних кутија које су, углавном, постављене на спољашњим фасадама објеката и на слободностојећим армирано-бетонским постољима. Надземна мрежа је грађена на типским стубовима надземне нисконапонске мреже и типским стубовима мешовитог вода. Нисконапонска мрежа је изграђена у коридорима постојећих улица и осталих саобраћајница.

У обухвату плана има постојеће електроенергетске инфраструктуре..

### **3.3.4. Електронска комуникациона инфраструктура**

Електронска комуникациона инфраструктура обухвата спојне путеве фиксних и мобилних комуникација, комутационе центре фиксних и мобилних комуникација и приступне електронске комуникационе мреже.

Спојни путеви су реализовани преко дигиталног система преноса по оптичким кабловима који насеље повезују са главним комутационим чвором у Панчеву, односно комутационим чвором у Белој Цркви.

У насељу Бела Црква је изграђена подземна приступна и делом разводна надземна електронска комуникациона мрежа.

За потребе система мреже мобилних комуникација У насељу Бела Црква изграђене су базе радио-станице постојећих мобилних оператера.

### **3.3.5. Термоенергетска инфраструктура**

На подручју обухваћеном овим планом не постоји изграђена гасоводна инфраструктура..

У ободним улицама око Блока 20 и 19 је делом изграђена градска и дистрибутивна гасоводна мрежа,

## **3.4. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**

У предметном обухвату нема површина остале намене.

## **3.5. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА И ПРИРОДНА ДОБАРА**

### **3.5.1. Евидентирана и заштићена непокретна културна добра**

Евидентирана просторна целина – комплекс некадашње војне касарне.

### **3.5.2. Евидентирана и заштићена природна добра**

На предметном обухвату нису евидентирана заштићена природна добра и не постоје прописани услови заштите.

### **3.5.3. Инжењерскогеолошке карактеристике терена**

Према карти сеизмичког хазарда за повратни период 475 година, а према подацима Републичког сеизмолошког завода, утврђен је VII степен сеизмичког интензитета MCS скале. За VII степен сматра се да ће се у смислу интензитета и очекиваних последица манифестовати „силан земљотрес“. При пројектовању и утврђивању врсте материјала за изградњу или реконструкцију објекта обавезно је уважити могуће ефекте за наведене степене сеизмичког интензитета према Европској макросеизмичкој скали EMC-98, како би се максимално предупредиле могуће деформације објекта под сеизмичким дејством.

Мере заштите од земљотреса су правилан избор локације за градњу објекта, примена одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објекта и др., као и строго поштовање и примена важећих грађевинско техничких прописа за изградњу објекта на сеизмичком подручју.

### **3.6. ЖИВОТНА СРЕДИНА**

Иако за општину Бела Црква не постоје актуелни подаци о стању животне средине, а тако ни за предметно подручје, на основу непосредног теренског увида се може закључити да је простор, захваљујући зеленилу заштићен од већине негативних утицаја. Загађење ваздуха и буком би могло потицати од железничког саобраћаја, али је оно искључено јер пруга у непосредној близини није у употреби. Мањи утицај на квалитет ваздуха и ниво буке може имати моторизовани саобраћај, односно индивидуална ложишта на чврста горива из околних насеља.

## **4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Основни циљ израде Плана је стварање законских и планских услова за утврђивање правила уређења и грађења за део блока бр. 20, према правилима Плана генералне регулације насеља Бела Црква и анализа предметне локације у архитектонско-урбанистичком смислу и могућности и ограничења за изградњу жељених садржаја у склопу комплекса и то:

- да се кроз анализу просторних и природних потенцијала (морфологија терена, постојећа саобраћајна и инфраструктурна опремљеност локације) створе плански и правни предуслови за изградњу објекта спортско-туристичке намене,
- да се дефинишу површине јавне намене за изградњу јавних објекта,
- евидентирање грађевинског земљишта у јавној својини и његово рационалније коришћење,
- дефинисање саобраћајног приступа комплексу и укупне опремљености комплекса комуналном и другом инфраструктуром, заштите простора,
- дефинисање површина под зеленилом, спортским-теренима и партерном уређење комплекса,
- провера постојећих капацитета изградње
- и подизање нивоа стандарда пословања, побољшање квалитета животне средине и увођењу мера њене заштите и сл.

## **5. ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА**

### **5.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА**

Основно начело планирања, коришћења, уређења и заштите предметног простора је задржавање основне намене дефинисане планом вишег реда.

Простор предвиђен за израду Плана је био кориштен за потребе војске, на њему се планира промена намене, реконструкција и санација постојећих објекта, односно нова изградња и уређење простора.

#### **5.1.1. Објекти и површине јавне намене**

Грађевинско земљиште јавне намене у оквиру граница Плана чини туристичко спортско–рекреативни комплекс, планирана саобраћајница, заштитно зеленило и водно земљиште – канал (у контакт зони).

### 5.1.1.1. Зона уличних коридора и инфраструктурних садржаја

- **Саобраћајна инфраструктура**

Преко постојеће саобраћајнице (парцела 10452/3 КО Бела Црква) – улаз у војни комплекс која је предвиђена и вишим планским актом и даље преко планиране саобраћајнице (парцеле 2904/3 КО Бела Црква) вршиће се приступ до планиране туристичко спортско-рекреативне зоне. У оквиру ових регулационих ширина постоји коловозни застор који је неопходно реконструисати, по потреби проширити и потребно је изградити пешачке и бицикличке стазе. У оквиру обухвата ПДР-а планираће се интерне саобраћајнице до свих садржаја комплекса, приступни тротоари, паркинг простори за кориснике овог простора, а све у складу са нормативима и стандардима. Уз трасе саобраћајница поставиће се сва неопходна инфраструктура, потребна за функционисање зоне.

- **Водопривредна инфраструктура**

#### **Водоводна мрежа и објекти**

У наредном периоду у складу са развојем спортско рекреативне зоне, примарна и дистрибутивна мрежа ће се изградити до крајњих корисника.

Примарна и дистрибутивна мрежа водовода унутар зоне обухваћене планом, ће се прикључити на постојећи насељски водовод. У свим будућим новопроектваним улицама ће се формирати дистрибутивни развод одговарајућег пречника у односу на планирану намену (минимални пречник Ø100).

У првој фази до изградње насељског водовода, водоснабдевање потрошача у зони ће се вршити путем локалних извора снабдевања као што су бунарска или резервоарска постројења.

У другој фази када се доведе систем градског водоснабдевања строго је забрањено међусобно спајање ових система. Систем бунара и резервоара се може и даље користити али искључиво за противпожарне и заливне системе.

#### **Канализациона мрежа и објекти**

Предметна зона има спортско-рекреативни и туристички карактер тако да ће се испуштати искључиво отпадне употребљене санитарне воде.

Планом је предвиђена изградња уличне канализације која ће се прикључити на постојећи систем канализације у Белој Цркви. Отпадне употребљене воде ће се у коначној фази испуштати у систем будуће насељске канализације, док ће се у првој фази испуштати у водонепропусне септичке јаме до изградње уличне канализације.

#### **Атмосферска**

Планом се предвиђа могућност изградње нових деоница отворене каналске мреже као и реконструкција постојећих, којима ће се у потпуности спојити мелиорациони сливови. Такође се оставља као крајња фаза могућност изградње цевних колектора у уличним профилима и дренажних система у оквиру уређења спортско рекреативне и туристичке зоне. Реципијент за зацељене системе ће бити постојећа отворена каналска мрежа. Трасе и остали елементи каналске и дренажне мреже биће дефинисани техничком документацијом у зависности од конкретних концептуалних решења у датом тренутку.

- **Електроенергетска инфраструктура**

За планирану зону, планирана средњенапонска и нисконапонска електроенергетска мрежа градиће се као подземна, кабловска.

Планирају се коридори за средњенапонску електроенергетску мрежу. Планирају се коридори за нисконапонску електроенергетск мрежу.

- **Електронска комуникациона инфраструктура**

Потребно је обезбедити приступ свим будућим објектима приводном ТТ канализацијом до постојеће ТТ канализације која би се градила дуж главних прилазних саобраћајница, односно потребно је капацитете ТТ канализације и ТТ мреже прилагодити будућим потребама повезивања на мрежу објеката чија би изградња била планирана. Уколико се предвиђа већи број

објекта за чије решење је потребно изградити приступни уређај, предвидети постављање спољњег или унутрашњег уређаја.

Од предвиђеног постоља или просторије за смештај ТТ опреме, пројектом предвидети развод ТТ инсталације за новоизграђене пословне просторе. Развод извести инсталационим проводницима, односно инсталационим кабловима и оптичким прикључцима и исте положити у инсталационе цеви све до утикачке кутије.

- **Термоенергетска инфраструктура**

У складу са концепцијом развоја термоенергетике Бела Црква и даље ће се развијати гасификација на овом подручју, коришћење гаса као "чистог" енергента у ложиштима што не искључује могућност коришћење и алтернативне, обновљиве енергије као и локалног начина загревања оним енергентом који из економских, хигијенских и естетских разлога највише одговара кориснику, а еколошки не угрожава или најмање угрожава животну средину.

Нове трасе дистрибутивних термоенергетских мреже ће се планирати у јавној површини у регулацији постојећих и планираних улица или у јавним површинама унутар блокова, углавном у зеленом појасу.

При пројектовању и изградњи термоенергетских инсталација, придржавати се услова који су прописани важећим законским и подзаконским актима који регулишу ове области као и посебним условима власника односно дистрибутера на чији систем прикључују потенцијали потрошачи.

#### **5.1.1.2. Зеленило на површинама јавне намене**

Спортско-рекреативне површине подразумевају организовање пасивног и активног одмора и рекреације. Ове две намене морају бити јасно диференциране. На слободним површинама на улазу у појединачне спортске објекте или испред административних објекта, јављаће се и мање површине са изразито естетским вредностима, на којима ће превладавати четинари и врсте са изразито естетским лишћем, цветом и др.

Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и загађења, добро повезане са осталим деловима насеља. Зеленило спортско- рекреативних површина треба да буде распоређено тако да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарно-хигијенска и друштвено-социјална. Избор врста треба да је такав да својом композицијом, обликом, колоритом наглашавају појединачне намене. Са друге стране избор мора и да током читаве године има макар делимично атрактиван изглед.

- **Заштитно зеленило**

Главна функција ових зелених површина је смањење неповољних услова микросредине - ублажавање доминантних ветрова, смањење индустријског загађења и неповољног дејства саобраћаја, везивање земљишта и заштита од ерозије.

Предвидети формирање заштитног зеленила на ободу од лишћарских садница, углавном, аутохтоних врста. У оквиру њега користиће се дрвенаста, жбунаста и зељаста вегетација, а ради повећања заштитне улоге.

Избор врста за заштитно зеленило је одређен биљногеографским, фитоценолошким и станишним условима. Потребно је изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене станишне услове.

- **Зеленило у оквиру приступне саобраћајнице**

У оквиру саобраћајнице је тракасто зеленило формирано већином од високе дрвенасте вегетације. При избору врста за јавно зеленило треба водити рачуна да осим декоративног својстава саднице буду у складу са условима средине у овом профилу (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове) и на довољној удаљености од инфраструктурних инсталација.

#### **5.1.2. Површине остале намене**

У предметном обухвату нема површина остале намене.

### **5.2. БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА**



### 5.2.1. Процена планиране претежне намене површина

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	Јавна намена	9 56 38	100.00%
1	Саобраћајнице	0 97 44	10.19%
2	Површине за спорт и рекреацију	7 84 52	82.03%
3	Заштитно зеленило	0 74 42	7.78%
	<b>Укупна површина грађевинског земљишта</b>	<b>9 56 38</b>	<b>100.00%</b>

### 5.3. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Због велике површине обухвата Плана, Инвеститори су у обавези да пре прибављања локацијских услова на целом обухвату Плана прибаве појединачне конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Комплекс некадашње војне касарне се налази на југозападу града, у непосредној близини главног градског језера и заузима површину од око једне петине укупне површине Беле Цркве. То је простор са објектима који су изгубили своју некадашњу намену и тренутно нису у функцији. Мере заштите су:

1. Нову намену објеката у комплексу некадашње војне касарне прилагодити потребама и условима савременог живота. Њихова нова намена може бити из области: туризма (хотел, мотел), образовања (специјализоване образовне установе-факултети, образовање интернатског типа и сл.), културе, здравства (специјализована болнице или рехабилитациони центри), институционалне бриге о појединим категоријама становништва (брига о старим лицима, брига о деци без родитеља и сл.), пословања (трговинско-пословни центри, представништва иностраних компанија) и сличне намене која не би девастирала објекте.
2. Три главна објекта – некадашњи смештајни објекти касарне се чувају у свом оригиналном хоризонталном и вертикалном габариту, оригиналном конструктивном склопу и примењеним материјалима, уз очување свих декоративних елемената фасаде и ентеријера. Дозвољено је осавремењивање објеката у циљу бољег коришћења, али без надградње и доградње објеката.
3. Остали објекти у комплексу се могу слободније адаптирати, јединственим третирањем читавог објекта, тако да се на тај начин остваре квалитетни пропорцијски односи и естетска целина објеката и очува амбијент целог комплекса.
4. За уређење целог Комплекса некадашње војне касарне потребно је урадити пројекат рехабилитације у сарадњи са надлежним Заводом за заштиту споменика културе.

### 5.4. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Урбанистичке вредности природне и изграђене околине Беле Цркве треба очувати и презентовати као посебну вредност. Однос између урбано-историјске целине и природне и изграђене околине Беле Цркве треба интегрисати у политику економског и друштвеног развоја, као и урбаног и регионалног планирања на свим нивоима.

### 5.5. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У изградњи објеката за спорт и рекреацију задржати у највећој могућој мери постојеће зеленило.

## 6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

У складу са општим циљевима израде плана овај плански документ афирмише обезбеђење одговарајућих просторно-планских предуслова за пројектовање и изградњу квалитетних јавних простора и туристичко спортско-рекреативног комплекса.

Очекивани ефекти у погледу унапређења и начина коришћења је уређење имовинско правних односа, уређење и опремање јавних простора, дефинисање саобраћајних пешачких и бициклистичких токова, повећање броја паркинг места, побољшање квалитета животне средине и увођењу мера њене заштите, подизање нивоа пословања и развоја туристичке понуде региона.

**Г Р А Ф И Ч К И П Р И Л О З И**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ТУРИСТИЧКОГ СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНОГ КОМПЛЕКСА  
У ДЕЛУ БЛОКА 20 У НАСЕЉУ БЕЛА ЦРКВА**

**ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД**

**ДОКУМЕНТАЦИЈА**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ТУРИСТИЧКОГ СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНОГ КОМПЛЕКСА  
У ДЕЛУ БЛОКА 20 У НАСЕЉУ БЕЛА ЦРКВА**

**ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД**