



ОПШТИНА БЕЛА ЦРКВА

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО БЛОКА БРОЈ 31 У НАСЕЉУ БЕЛА ЦРКВА

- елаборат за рани јавни увид -



Крагујевац, јул 2022. године

34000 Крагујевац, Саве Ковачевића 1, Тел: +381 (0) 34 331 332, +381 (0) 34 337 199 Факс: +381 (0) 34 337 237

e-mail: [office@ecourbo.com](mailto:office@ecourbo.com)

<http://www.ecourbo.com>



ECOLOGICA URBO DOO KRAGUJEVAC

Mat. br.:20222816

CompanyWall d.o.o., 15.11.2017



ЕЛАБОРАТ:	<b>План детаљне регулације „за део Блока 31у насељу Бела Црква“</b>	елаборат за рани јавни увид
НАРУЧИЛАЦ	Општина Бела Црква	
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ		
ОБРАЂИВАЧ	ЕCOlogika URBO DOO Крагујевац	
ДИРЕКТОР	Евица Рајић, дипл.екол.	
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Јелена Стефановић, дипл.инж.арх.	<i>Јелена Стефановић</i>
РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА	Јелена Стефановић, дипл.инж.арх.	
РАДНИ ТИМ	Јелена Стефановић, дипл.инж.арх	
	Владан Милојковић, дипл.инж.сао.	
	Драган Планић, Ма инж.геод.	
	Евица Рајић, дипл.екол.	
	Марјан Рајић, дипл.инж.ел.	



## Садржај

<b>ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА</b> .....	
1. Решење о упису у судски регистар .....	
2. Лиценца и изјава одговорног урбанисте .....	
<b>ТЕКСТУАЛНИ ДЕО</b> .....	
<b>Увод</b> .....	<b>1</b>
<b>1. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА</b> .....	<b>1</b>
<b>2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ</b> .....	<b>3</b>
2.1. ПРАВНИ ОСНОВ .....	3
2.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ .....	3
<b>3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ШИРЕГ ОКРУЖЕЊА</b> .....	<b>3</b>
3.1. ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ БЕЛА ЦРКВА („Службени лист општине Бела Црква“ број 8/08) .....	3
3.2. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БЕЛА ЦРКВА („Службени лист општине Бела Црква“, број 11/16 и 15/16-исправка) .....	6
<b>4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА</b> .....	<b>6</b>
4.1. ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА .....	7
Геосаобраћајни положај .....	7
Геолошке и геоморфолошке карактеристике .....	7
Педологија .....	7
Хидролошке и хидрогеолошке карактеристике .....	8
Климатске карактеристике .....	9
Сеизмика .....	10
Заштита животне средине .....	11
Заштита природних и непокретних културних добара .....	12
4.2. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА .....	12
4.3. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА .....	13
4.3.1. ПОСТОЈЕЋА МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ .....	13
Фотодокументација постојећег стања .....	15
<b>5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА</b> .....	<b>18</b>
<b>6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ</b> .....	<b>19</b>
6.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА .....	19
6.2. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА .....	21

6.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ .....	21
Објекти и површине саобраћајне и комуналне инфраструктуре .....	22
Саобраћајна инфраструктура .....	22
Електроенергетска инфраструктура .....	23
Телекомуникациона инфраструктура .....	23
Термоенергетска инфраструктура .....	24
Мере енергетске ефикасности изградње .....	24
Хидротехничка инфраструктура .....	25
Образовно-истраживачки центар .....	26
Црпна станица .....	27
Трафо станица .....	27
6.2.2. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ .....	28
6.3. КОНЦЕПТ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ .....	29
Општи циљеви уређења зеленила: .....	29
Циљеви заштите животне средине: .....	30
Зеленило .....	30

## **7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА ..... 31**

### **ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ.....**

1.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ БЕЛА ЦРКВА – Р 1:10000 НАМЕНА ПРОСТОРА	
1.2. ИЗВОД ИЗ ПГР НАСЕЉА БЕЛА ЦРКВА – НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1:1000
2.1. ОРТОФОТО ПОДЛОГА СА ОБУХВАТОМ ПЛАНА	Р 1:1000
2.2. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ОБУХВАТОМ ПЛАНА	Р 1:1000
3.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1:1000
4.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1:1000

## **ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

## **1. Решење о упису у судски регистар**





Република Србија  
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката

БД 122381/2007  
Дана, 17.09.2007 године  
Београд

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4. Закона о агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС бр. 55/04), члана 23. и 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр. 55/04, 61/05), решавајући по захтеву подносиоца регистрационе пријаве за регистрацију промене података привредног субјекта у Регистар привредних субјеката, који је поднет од стране:

Име и презиме: Евица Рајић  
ЈМБГ: 2610958787413  
Адреса: Димитрија Туцовића 8/3, Крагујевац, Крагујевац-град, Србија

доноси

#### РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца регистрационе пријаве, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података о привредном субјекту уписаном у Регистар привредних субјеката

**PREDUZEĆE ZA PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE I EKOLOGIJU ECOLOGICA URBO  
DOO KRAGUJEVAC, SRETE MLADENOVIĆA 2**

са матичним бројем 20222816

И то следећих промена:

**Промена седишта привредног друштва:**

Брише се:  
Адреса: Срете Младеновића 2, Крагујевац, Крагујевац-град, Србија  
Уписује се:  
Адреса: Саве Ковачевића 3/1, Крагујевац, Крагујевац-град, Србија

**Промена пуног пословног имена:**

Брише се:  
PREDUZEĆE ZA PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE I EKOLOGIJU ECOLOGICA URBO  
DOO KRAGUJEVAC, SRETE MLADENOVIĆA 2  
Уписује се:  
PREDUZEĆE ZA PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE I EKOLOGIJU ECOLOGICA URBO  
DOO KRAGUJEVAC, SAVE KOVAČEVIĆA 3/1

Страна 1 од 2

### Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 12.09.2007 регистрациону пријаву за предвиђену података о привредном субјекту уписаном у Регистар привредних субјеката као

#### **PREDUZEĆE ZA PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE I EKOLOGIJU ECOLOGICA URBO DOO KRAGUJEVAC, SRETE MLADENoviĆA 2**

Решавајући по захтеву подносиоца, обзиром да су испуњени законом предвиђени услови, решено је као у диспозитиву.

Висина накнаде за регистрацију у износу од 1.560,00 динара одређена је у складу са члановима 2., 3. и 4. Уредбе о висини накнаде за регистрацију и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре (Службени гласник РС број 109/05).

Поука о правном леку:

Против овог решења може се изјавити жалба Министру надлежном за послове привреде РС, у року од 8 дана од дана пријема решења, а преко Агенције за привредне регистре.







800006683425

ИЗВОД О  
РЕГИСТРАЦИЈИ  
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТАРепублика Србија  
Агенција за привредне регистре

Пословно име привредног субјекта	
Назив	ЕCOLOGICA URBO
Седиште	Крагујевац, Крагујевац-град
Правна форма	Друштво са ограниченом одговорношћу
улица и број	Саве Ковачевића 3/1
Бр. рег. улошка	
Трговински суд	
Матични број	20222816
ПИБ	104733275
Бројеви рачуна у банкама	

Пуно пословно име	РЕДУЗЕЋЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ЕКОЛОГИЈУ ЕCOLOGICA URBO DOO Kragujevac, Save Kovacevica 3/1
Скраћени назив	ЕCOLOGICA URBO DOO Kragujevac

Претежна делатност	7111	Архитектонска делатност
--------------------	------	-------------------------

Датум оснивања	9. новембар 2006
----------------	------------------

Време трајања привредног субјекта: Неограничено
---

Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписани 500,00 EUR	
износ	датум
Уплаћени 250,00 EUR	9. новембар 2006

Регистрован за спољнотрговински промет: да
Регистрован за услуге у спољнотрговинском промету: да

Дана 15.10.2010. године у 12:52:45 часова

Страна 1 од 3

**ПОДАЦИ О ОСНИВАЧИМА - ЧЛАНОВИМА ДРУШТВА**

Подаци о оснивачу Име и презиме <input type="text" value="Евица Рајић"/> Адреса <input type="text" value="Крагујевац, Крагујевац-град, Србија"/>		место и држава <input type="text" value="Крагујевац, Крагујевац-град, Србија"/>
ЈМБГ <input type="text" value="2610958787413"/>	улица и број <input type="text" value="Димитрија Туцовића 8/3"/>	
Подаци о капиталу <b>Новчани</b>		
износ <input type="text" value="Уписани 500,00 EUR"/>	датум <input type="text"/>	
износ <input type="text" value="Уплаћени 250,00 EUR"/>	датум <input type="text" value="9. новембар 2006"/>	
Сувласништво удела од <input type="text" value="100,00"/> износ(%)		

**СКРАЂЕНО И/ЛИ ПОСЛОВНО ИМЕ НА СТРАНОМ ЈЕЗИКУ**

Скрађено пословно име привредног субјекта:		место
Назив <input type="text" value="ECOLOGICA URBO DOO KRAGUJEVAC"/>	<input type="text" value="Крагујевац"/>	
Облик <input type="text" value="Друштво са ограниченом одговорношћу"/>		

**ПОДАЦИ О ЗАСТУПНИЦИМА**

Заступник Име и презиме <input type="text" value="Евица Рајић"/> Адреса <input type="text" value="Крагујевац, Крагујевац-град, Србија"/>		место и држава <input type="text" value="Крагујевац, Крагујевац-град, Србија"/>
ЈМБГ <input type="text" value="2610958787413"/>	улица и број <input type="text" value="Димитрија Туцовића 8/3"/>	
Функција у привредном субјекту <input type="text" value="Директор"/>		
Овлашћења у промету <input type="text" value="Овлашћења у унутрашњем промету неограничена"/>		
<input type="text" value="Овлашћења у спољнотрговинском промету неограничена"/>		

Дана 15.10.2010. године у 12:52:45 часова

Страна 2 од 3



Регистратор Милош Милошевић



Дана 15.10.2010. године у 12:52:45 часова

Страна 3 од 3

## **2..Лиценца и изјава одговорног урбанисте**



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и  
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Јелена Љ. Стефановић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЛИБ 02585071147

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 1550 16**



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милосав Дамњановић  
дипл. инж. арх.

У Београду,  
14. јула 2016. године

фаза: елаборат за рани јавни увид

На основу члана 38. став 3. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/09, 81/09, 64/10 - одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС РС, 50/13 - одлука УС РС, 98/13 - одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21), и члана 27. став 4. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, број 32/19), у својству одговорног урбанисте, дајем следећу

### ИЗЈАВУ

Елаборат за рани јавни увид планског документа:

#### План детаљне регулације „за део Блока 31 у насељу Бела Црква“

- је урађен у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/09, 81/09, 64/10 - одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС РС, 50/13 - одлука УС РС, 98/13 - одлука УС РС, 132/14, 145/1, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20 и 52/21),
- је урађен у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, број 32/19).

Одговорни урбаниста: Јелена Стефановић, дипл.инж.арх.

Број лиценце: 200 1550 06

Лични печат:

Потпис:



Место и датум:

Крагујевац, 29.јул 2022. год.



## **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

## Увод

Изради Плана детаљне регулације „за део Блока 31 У НАСЕЉУ Бела Црква“ (у даљем тексту: План), приступило се на иницијативу општине Бела Црква, која је носилац израде Плана и обезбеђује средства за финансирање.

На основу Пројектног задатка Наручиоца и исказаних потреба корисника простора, сагледана је функционална организација простора, подела на карактеристичне целине и зоне, намена површина, саобраћајно решење, диспозиција садржаја и њихова функционална повезаност.

Подручје Плана налази се уз Државни пут IIА реда бр. 134 Ковин – Врачев Гај – Бела Црква, на који се прикључује преко планиране насељске улице. Са источне стране обухвата налази се језеро Врачев Гај, а са западне ослања се на становање. Уз Врачевгајско језеро планира се развој туристички-спортских капацитета, као и образовно-истраживачки центар.

**Повод** за израду Плана је уређење грађевинског земљишта у јавној својини општине Бела Црква, у оквиру блока 31 у насељу Бела Црква код Врачевгајског језера, на делу катастарске парцеле број 4281/1, КО Врачев Гај 1 и инфраструктурног опремања, а све у циљу заштите простора и унапређења туристичког потенцијала насеља Бела Црква.

**Основни циљ** израде Плана је дефинисање намене површина јавне и остале намене, правила уређења и грађења за предметни простор, а све у складу са важећим прописима, плановима вишег реда и условима и подацима надлежних органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција.

**Концепт планирања**, коришћења, уређења пласног подручја подразумева оптимално коришћење постојећих потенцијала подручја, дефинисање намене површина јавне и остале намене, правила уређења и грађења, уз заштиту предметног подручја.

Изради планског документа се приступило на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за део блока број 31 у насељу Бела Црква, која је објављена у „Службеном листу општине Бела Црква“, број 4/22.

Саставни део Одлуке о изради Плана детаљне регулације за део блока број 31 у насељу Бела Црква, члан 12, је Решење Општинске управе Бела Црква, Одељења за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, број: 350-10/2022-05 од 14.03.2022. године, да се за израду Плана неће израђивати Стратешка процена утицаја Плана на животну средину.

У поступку израде Плана, први корак је Елаборат за рани јавни увид, који садржи елементе потребне за упознавање заинтересоване јавности са општим циљевима, сврхом израде планског документа, могућим решењима и ефектима планирања.

## 1. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Граница обухвата Плана детаљне регулације почиње на западу од тремеђе КП бр. 4248/2, 4248/3 и 4281/1. Од описане тремеђе граница иде на југоисток међом између КП бр. 4248/3 и 4281/1 све до пресека са пројектованом регулацијом улице коју већински чини КП бр. 4482/1, скреће лево и иде регулацијом све до пресека са правцем задњег фронта стамбеног објекта бр. 1 евидентираног на КП бр. 4482/2, овде скреће десно,

пресеца описану планирану саобраћајницу и долази до пресечне тачке која се налази на међи између КП бр. 4482/1 и 4482/2, скреће десно и поменутом међом долази до тромеђе КП бр. 4482/1, 4482/2 и 4281/1, овде скреће лево и иде на југоисток међом између КП бр. 4281/1 са КП бр. 4482/2, 4483/1 и 4484/9 све до пресека са планираном регулацијом саобраћајнице којом доминира КП бр. 4484/11 све до половине КП бр. 4484/8, овде скреће десно, пресеца поменуто саобраћајницу и долази у пресечну тачку која се налази на међи између КП бр. 4484/11 и 4484/13, поново скреће десно и описаном међом долази до тромеђе КП бр. 4484/11, 4484/13 и 4281/1, у овој тромеђи граница скреће лево и наставља међом између КП бр. 4281/1 са КП бр. 4484/13, 4484/1 и 4281/4 све до тромеђе КП бр. 4281/1, 4281/4 и 1324 (Ковин-пут-Бела Црква), овде скреће лево и иде на североисток међом између КП бр. 1324 са КП бр. 4281/4, 4281/2, 4493 и 4498 све до тромеђе КП бр. 4498, 1324 и 4497/2, овде скреће десно и под правим углом долази до ивице планираног коловоза поменутог државног пута, скреће десно и описаном границом коловоза иде све до пресека са правцем међе између КП бр. 4281/6 и 4281/7, скреће десно и поменути правцем, а потом и међом, долази до тромеђе КП бр. 4281/6, 4281/7 и 4281/1, одавде иде десно и продужава даље међом између КП бр. 4281/1 и 4281/7 све до њиховог оштрог прелома, од ове преломне тачке граница пресеца КП бр. 4281/1 и долази до изражене преломне тачке између међе КП бр. 4281/1 и 4280 (Врачевгајско језеро), од преломне тачке граница иде међом између КП бр. 4281/1 и 4280 све до пресека са правцем завршетка планиране регулационе линије саобраћајне окретнице, скреће десно и дефинисаним правцем долази до регулације окретнице, продужава регулацијом до њене преломне (угаоне) тачке, одакле пресеца КП бр. 4281/1 и наставља до израженог прелома међне линије између КП бр. 4281/1 и 4248/2, скреће десно и међом између последњ поменутих парцела иде све до почетне тачке описа. односно описане тромеђе. Све катастарске парцеле које дефинишу границу обухвата плана припадају КО Врачев гај 1.

План детаљне регулације обухвата површину од **1ha 71a 72 m<sup>2</sup>**.

У случају неслагања описа границе Плана и графичког прилога, важи **Графички прилог бр. 2.2. - Катастарско-топографска подлога са границом обухвата Плана (1:1000)**.

**Табела 1: ПОПИС ПАРЦЕЛА у обухвату ПДР**

Редни број	катастарска парцела у захвату ПДР	Катастарска општина	својина
1.	4281/1 – део	Врачев Гај 1	Јавна својина општине Бела Црква
2.	4281/7 - цела		Јавна својина РС
3.	4280 – део (Врачевгајско језеро)		Јавна својина општине Бела Црква
4.	4248/3 – део		Приватна својина
5.	4484/8- део		Приватна својина
6.	4484/9 - део		Приватна својина
7.	4484/11 – део		Приватна својина
8.	4484/13 - део		Приватна својина
9.	1324 – део (државни пут IIА реда бр. 134)		Јавна својина РС

## 2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

### 2.1. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/09, 81/09, 64/10 - одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС РС, 50/13 - одлука УС РС, 98/13 - одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, број 32/19);
- Правилник о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, број 105/20).

Израда овог Плана биће усаглашена са важећим законима, уредбама и правилницама који регулишу поједине области планирања и изградње.

### 2.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду Плана детаљне регулације је:

- План генералне регулације насеља Бела Црква („Службени лист општине Бела Црква“, број 11/16 и 15/16-исправка).

## 3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ШИРЕГ ОКРУЖЕЊА

### 3.1. ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ БЕЛА ЦРКВА („Службени лист општине Бела Црква“ број 8/08)

У овом делу дат је Извод из Просторног плана општине Бела Црква („Службени лист општине Бела Црква“, број 8/08) (у даљем тексту Просторни план).

#### Туризам

У просторној организацији туризма на подручју обухвата Плана, на основу стратешких приоритета за развој одређених облика туризма издвојене су туристичке зоне, туристичке просторне целине и туристички локалитети.

- Подунавска туристичка зона
- Белоцркванска туристичка зона,

На основу сагледавања природних и антропогених потенцијала, који условљавају могуће облике туризма, издвојени су туристички локалитети, који се на овом подручју могу сматрати туристичким локалитетима примарног значаја. У туристичке локалитете од примарног значаја спадају Белоцркванска језера, локалитет погодан за развој излетничког, спортско - рекреативног и манифестационог туризма. Језера се наслањају на урбано ткиво Беле Цркве и својим потенцијалом на комплементаран начин употпуњују туристичку понуду СРП Делиблатска пешчара.

Белоцркванска језера чине девет језера укупне површине 100,5 ha настала након вађења шљунка. Ниво воде у језерима је под утицајем режима подземних вода у сливу реке Нере, с обзиром да је корито ове реке преко шљунка у непрекидној вези са приобаљем. Нивои воде у језерима су различити, прате пад терена и корито реке Нере у правцу Дунава. Црпна станица „Језеро“ постављена у Врачевгајском језеру у вегетационом периоду снижава ниво воде и до 200 cm. Акваторије свих 9 језера представљају обновљиви водни ресурс, који се у конкретном случају може вишенаменски користити првенствено за туризам и рекреацију

Стратешки приоритети у планском периоду су:

- Завршетак комуналног опремања Градског и Врачевгајског језера;
- Уређење обала језера за купање (плаже с кабинама и тушевима), а на изабраним локацијама неопходно је изградити терене за мале спортове, стазе за шетње, трчање и вожњу бицикла. Могуће је организовати обуке непливача и пливачке маратоне;
- Проширење смештајних капацитета и пратећих туристичких објеката на Градском и Врачевгајском језеру;
- Завршетак регулације река Караш и Нере;
- С обзиром на то да Дунав пружа веома повољне услове за развој наутичког туризма, одредиће се локација за изградњу марине с наутичко-туристичким делом уз насеље Стара Паланка, према прописаним стандардима и садржајима потребним за развој дунавског наутичког туризма. Просторним планом Републике Србије.

Просторним планом подручја посебне намене СРП Делиблатска пешчара и Студијом мреже марина на Дунаву у АПВ, општина Бела Црква представљена је као једна од могућих локација за избор и изградњу марине на Дунаву. Изградњом оваквог наутичко-туристичког центра за мала и средња пловила у Старој Паланци створили би се услови за разне спортове на води, рекреацију и друге туристичке активности.

Развој етно-еко туризма у Белој Цркви засниваће се на реализацији следећих пројеката:

- Пројекат изградње војвођанско-панонског етносела изнад Врачевгајског језера и
- Пројекат изградње етно села у Добричеву, уз рибњак.

Један од приоритета развоја туризма је и унапређење понуде Белоцркванских језера, уз очување пејзажних вредности и доградња и реконструкција смештајних капацитета.

### **Друмски саобраћај**

- Државни пут I реда – „експрес пут” на простору општине Бела Црква ће се градити према предложеној траси ван насеља и он ће бити за моторни саобраћај интеррегионалног нивоа са елементима и објектима за овај хијерахијски ниво саобраћајница;
- државне путеве II реда - регионалне путеве треба модернизовати у оквиру постојећег путног коридора са елементима који припадају том рангу пута, с тим да се води рачуна о функционалности и рационалности градње;
- трасу „експрес пута“ изабрати тако да се минимизира заузимање новог пољопривредног земљишта, као и да се делимичном комасацијом минимизира нарушавање постојеће организације атара (пошто није урађена комасација);
- елементи овог државног пута треба да обезбеде потребан ниво безбедности саобраћаја (у раскрсницама и у укрштањима са железницом);

- за овај ниво државних путева захтеване пројектне карактеристике су следеће:
  - минимална носивост за средње тешки саобраћај;
  - коловоз од минимално две саобраћајне траке (2 x 3,55 m);
  - укрштање државног пута I реда и железничке пруге предвидети у денивелацији са обебеђењем задовољавајућих елемената активне и пасивне безбедности саобраћаја;
- државне путеве II реда, треба реконструисати у оквиру постојећих коридора с тим да се обезбеде елементи активне и пасивне безбедности који припадају том рангу пута. Сва укрштања решити у нивоу са обебеђењем потребних елемената безбедности и са увођењем одговарајуће сигнализације. Дуж ових путева минимизирати број укрштања са атарским путевима, а у радним зонама у оквиру насеља обезбедити сервисну саобраћајницу која ће оптимизираати број саобраћајних прикључака;
- Профиле државних путева II реда у насељеним местима обезбедити као насељске саобраћајнице са елементима уличног профила који омогућује сегрегацију моторног (динамичког) и немоторног саобраћаја-обостране пешачке стазе са зеленим појасом између површина и по могућству сепарисаном бицикличком стазом. У зависности од обима саобраћаја у центрима насеља (до изградње обилазница) предвидети семафоре и друга решења у циљу заштите виталних насељских функција и садржаја (мере успоравања саобраћаја и сл.);
- Укрштања путева и железничких пруга обезбедити следећим решењима:
  - укрштање државног пута II реда и осталих јавних путева и железничке пруге предвидети у денивелацији (или у нивоу) са обебеђењем задовољавајућих елемената и сигнализације ради обезбеђења безбедности одвијања саобраћаја;
  - укрштање државног пута II реда и осталих јавних путева предвидети у нивоу, површинским раскрсницама са одговарајућом прегледношћу и осталим безбедносним мерама;
  - општинске (локалне) путеве градити са ширином коловоза од 6,0 m уз обебеђење елемената за тај ранг пута;
  - број укрштања пруге и општинских (локалних) путева минимизирати и осигурати са путним прелазима (са браницима или полубраницима) и одговарајућом сигнализацијом;
- Општинске – локалне путеве пројектовати по устаљеним трасама- атарских путева са минимизацијом новог заузимања пољопривредног земљишта али са обебеђењем свих потребних елемената за безбедна кретања.

У оквиру простора општине Бела Црква егзистирају различити хијерахијски ниво и атарских путева и они се утврђују овим планом, и то:

- Главни атарски пут има ширину коридора од 12 - 15 m у коме се смешта сва инфраструктура и коловоз;
- Сабирни атарски пут има ширину коридора 8 - 10 m и служи за двосмерни саобраћај;
- Приступни атарски пут има ширину коридора 4 - 6 m и у њему се одвија једносмерни саобраћај, а где су обезбеђене мимоилазнице и двосмерни саобраћај;

- Приступни путеви до садржаја у атару се воде кроз ове коридоре а димензије изграђеног коловоза се утврђују у зависности од очекиваног саобраћаја.

### 3.2. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БЕЛА ЦРКВА

(„Службени лист општине Бела Црква“, број 11/16 и 15/16-исправка)

У овом делу дат је Извод из Плана генералне регулације насеља Бела Црква („Службени лист општине Бела Црква“, број 11/156 и 15/16 - исправка) (у даљем тексту План).

Белоцркванска језера су настала након вађења шљунка. Ниво воде у језерима је под утицајем режима подземних вода у сливу реке Нере, с обзиром да је корито ове реке преко шљунка у непрекидној вези са приобаљем. Нивои воде у језерима су различити, прате пад терена и корито реке Нере у правцу Дунава.

Црпна станица „Језеро“, постављена у Врачевгајском језеру, у вегетационом периоду снижава ниво воде и до 200 см. Акваторије језера представљају обновљиви водни ресурс, који се у конкретном случају може вишенаменски користити, а првенствено за туризам и рекреацију.

У језера и подземље је забрањено испуштање било каквих вода, осим чистих атмосферских вода.

У сваком језеру потребно је организовано праћење нивоа и квалитета вода због појачаног интензитета коришћења водних тела. Када нивои воде у језерима достигну минимално забележене коте (Главно 80,30 мАНВ, Врачевгајско 76,88 мАНВ, Мало 78,20 мАНВ и Шаранско 78,88 мАНВ), неопходно је планирати прекид свих водоснабдевања из језера, осим за противпожарне потребе.

Планом се предвиђа повезивање свих језера системом отворено-затворених канала, који омогућују циркулацију воде. Овим решењем ће се омогућити вишенаменско коришћење воде из језера (наводњавање, туризам и рекреација) без обарања нивоа воде само Врачевгајског језера.

Предвиђеним плановима детаљне регулације за блокове у оквиру којих се налазе језера предвидеће се и начин чишћења језера, као и депоновање материјала добијеног од чишћења језера.

У насељу је заступљено претежно породично становање, што се планира и за наредни период. У блоковима у центру насеља је планирано мешовито становање, имајући у виду да већ постоје појединачни вишепородични објекти.

У зони белоцркванских језера предвиђено је породично становање типа вила.

**Породично становање типа вила** подразумева становање у породичним стамбеним објектима типа вила, који се граде у зони Белоцркванских језера. Због атрактивне локације предвиђа се могућност вршења туристичке делатности у смислу смештаја туриста, као и пратећих услуга у туризму.

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

Подручје Плана обухвата нерегулисану саобраћајницу са земљаним застором у оквиру кога је изведена фекална канализација, у делу постављена хидрантска мрежа, са зеленилом – трава и спорадични засади самониклог дрвенастог фонда, као и део дворишта постојећих стамбених објеката који се налазе изван подручја Плана.

Само подручје Плана је преко земљаног пута повезано на државни пут IIА реда бр. 134 Ковин – Врачев Гај – Бела Црква.

У оквиру обухвата Плана налази се и КП бр. 4281/4, КО Врачев Гај, која је тренутно неизграђена, а на којој се планира изградња Образовно-истраживачког центра.

Поред земљаног пута, који делом прати планирану насељску саобраћајницу, на западном делу се налази трафо станица 20/0,4 kV и црпна станица, као и бетонски прилаз Врачевгајском језеру.

На северној и северо-источној страни се налазе две стамбене улице за стамбени блок, које излазе на државни пут IIА реда бр. 134 Ковин – Врачев Гај – Бела Црква.

#### **4.1. ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА<sup>1</sup>**

##### **Геосаобраћајни положај**

Општина Бела Црква се налази у југоисточном делу Војводине односно у крајњем југоисточном делу Баната, окружена обронцима Карпата, између Дунава, Караша и Нере. На североистоку, истоку и југоистоку подручје општине граничи се са Румунијом.

Добра саобраћајна повезаност са Вршцем, Ковином, Панчевом, Београдом и Смедеревом, као и гранични прелаз код Калуђерова доприносе да општина Бела Црква има повољан географски положај.

##### **Геолошке и геоморфолошке карактеристике**

У погледу геолошког састава на простору белоцркванске општине издвајају се наслаге квартарних седимената, терцијарних наслага, мезозојске и најстарије палеозојске формације.

Насеље Бела Црква се налази на контакту лесне терасе (горњи део насеља) и алувијалне равни (доњи део насеља).

##### **Педологија**

Већи део насеља је на земљишту типа алувијума различитог механичког састава. Алувијална земљишта настала су као продукт таложења речних наноса и готово по правилу имају значајне производне потенцијале. Међутим, ако су при том забарена, ова чињеница може знатно да умањи производне капацитете алувијума.

На северу се насеље граничи са земљиштем типа чернозем деградирани. Черноземи спадају у најпродуктивнија и најпожељнија пољопривредна земљишта Панонске низије.

---

<sup>1</sup> Подаци преузети из ПГР-а насеља Бела Црква; допуњени подацима са сајтова <https://www.meteoblue.com> и <https://a3.geosrbija.rs/>





Легенда:



Алувијално песковито земљиште



Смоница на терцијарним глинама огањачена

Слика 1<sup>2</sup>: Педологија

## Хидролошке и хидрогеолошке карактеристике

Хидролошке карактеристике ширег подручја су веома битне за планска опредељења унутар самог грађевинског подручја Беле Цркве. Водно подручје Бела Црква је изузетно богато подземним и површинским водама. Површинске воде сачињавају реке Дунав, Караш, Нера, магистрални канал хидросистема Дунав – Тиса - Дунав (ХС ДТД) од Новог Бечеја до Старе Паланке, потоци и њихови многобројни и напуштени меандри, језера, мочваре и баре.

Већи део површине атара, око 3.000 ха, лежи на лесној заравни где су коте терена од 165 до 105 мАНВ које гравитирају ка реци Караш. Сам град лежи на уском појасу лесне терасе и највишемо делу алувијалне равни реке Нере, који у целости припадају сливу Нере. Коте терена на простору града крећу се од 84 до 100 мАНВ.

Коте терена на простору Белоцркванских језера крећу се од најнижих 79 мАНВ до највиших 83,5 мАНВ. Вододелница дели слив атара на два дела, северни који припада сливу реке Караш, и јужни који припада сливу Нере.

Са површине грађевинског подручја атмосферске воде прихвата систем цевасте уличне каналске мреже прикључен на главни мелиоративни канал К-2. На уском појасу, од вододелнице до линије грађевинског подручја имамо природну појаву бујичних (падинских) вода које сваке године наносе штету граду при падавинама јачег интензитета - при провали облака локалног карактера. На том узаном простору су највише коте терена 165 мАНВ и најниже 100 мАНВ.

Белоцркванска језера чине седам језера укупне површине 100,5 ха настала након вађења шљунка. Ниво воде у језерима је под утицајем режима подземних вода у сливу реке Нере, с обзиром да је корито ове реке преко шљунка у непрекидној вези са приобаљем. Нивои воде у језерима су различити, прате пад терена и корито реке Нере у правцу Дунава. Црпна станица „Језеро“ постављена у Врачевгајском језеру у вегетационом периоду снижава ниво воде и до 200 см. Акваторије седам језера представљају обновљиви водни ресурс, који се у конкретном случају може вишенаменски користити првенствено за туризам и рекреацију.

### Подземне воде

<sup>2</sup> Извор: <https://a3.geosrbija.rs/>, приступљено 04.08.2022.

Подземне воде се јављају у виду фреатске и артерске издани. У ближој и даљој прошлости вршена су бројна истраживања подземних вода на простору југоисточног Баната.

На режим подземних вода утичу следећи фактори: геолошки, климатски, хидролошки, биогени и група вештачких. Праћење и регистровање нивоа подземних вода врши се систематски на преко 94 пијезометрија и 6 бунара.

Режим подземне воде довољно је изучен на ширем простору југоисточног Баната, па према томе и на алувијалној равни реке Нере и сагледане су потребне техничке интервенције на том простору.

На том простору лесне заравни, односно на северном делу атара, подземне воде су довољно испод критичне дубине, те се не предвиђају допунске техничке мелиоративне мере. На том простору треба постојеће површине за наводњавање повећати, јер је бонитет земљишта најбољи и не треба предузимати мере одводњавања. Захваћена вода из Врачевгајског језера је задовољавајућег квалитета.

### Климатске карактеристике

Сагледавање климатских елемената на простору општине Бела Црква, извршено је на основу података са најближе метеоролошке станице у Вршцу, добијених од стране Хидрометеоролошког Завода у Београду за период од 1991-2006.

*Температура ваздуха* – Средња годишња температура ваздуха износи 11,9°C, при чему је најхладнији месец јануар, са средњом температуром ваздуха -0,9°C, а најтоплији август са 22,5°C.

Апсолутно максимална температура ваздуха забележена у периоду од 1991.-2006. године и износи 39,6°C, а апсолутна минимална -25°C, при чему апсолутна годишња амплитуда износи 64,6°C. Средњи датуми првог и последњег дана са мразом са минималном температуром ваздуха <0°C се јављају од 16.10 до 16.04.

*Влажност ваздуха* – Просечна релативна влажност ваздуха за посматрани простор износи 70,3%, највећа је у периоду децембар-јануар 81,1%-81,4%, а најмања у августу 62,6%.

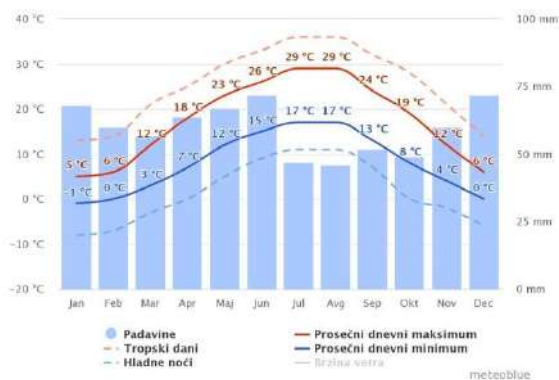
*Облачност и осунчаност* – Средња годишња вредност облачности износи 52%. Облачност опада од зимских ка летњим месецима. Средњи број ведрих дана, чија средња дневна облачност није виша од 20% просечно годишње износи 72 дана, а број облачних дана при средње дневној облачности од 80% је већа од броја ведрих дана, а износи просечно годишње око 89 дана.

*Осунчавање* је у тесној вези са облачношћу. Према подацима, највећа просечна месечна вредност осунчаности је у јулу 296,6 часова, а најмања у децембру 58,3 часова. Просечна годишња вредност сијања сунца је 2178,1 час или око 6 часова дневно, те је дужина осунчавања задовољавајућа.

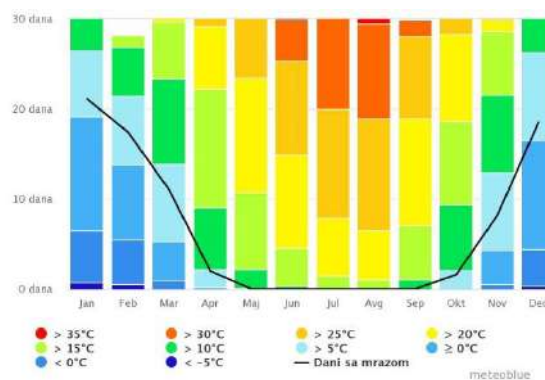
*Падавине* – Просечна годишња количина падавина које се излуче над овим простором износи 638,2 mm, са максимумом у јулу 85,8 mm и минимумом у марту 26,9 mm. Посматрано по годишњим добима, највиша вредност талога се излучи током лета 226,2 mm, а најмање током зиме 112,2 mm. У вегетационом периоду распоред падавина је повољан, јер падне око 55% укупне годишње суме. Апсолутна дневна максимална висина падавина износи 189,7 mm, док укупан број дана са падавинама у току године просечно износи 122,3 дана најмање у августу 7,7 дана а највише у децембру 11,6 дана. Број дана са падавинама у облику снега просечно годишње се јавља 23,9 дана, док се снежни покривач задржи у просеку 26,9 дана.

*Ветровитост* – У структури годишње учесталости доминирајући су ветрови из правца југ-југоисток са просечно 113%, док су најслабије заступљени ветрови из источног и исток-југоисток правца са просечно 18,5%. У погледу просечних брзина, највећу брзину имају такође ветрови из југоисточног 8 m/s, југ-југоисток 6,3 m/s и јужног правца 3,6 m/s.

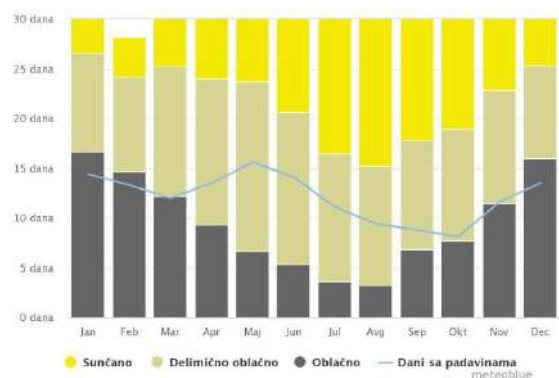
Просечно годишње учешће тишина износи 166%. Број дана са олујним ветром (јачине 8 и више бофора) у просеку годишње има 60 дана.



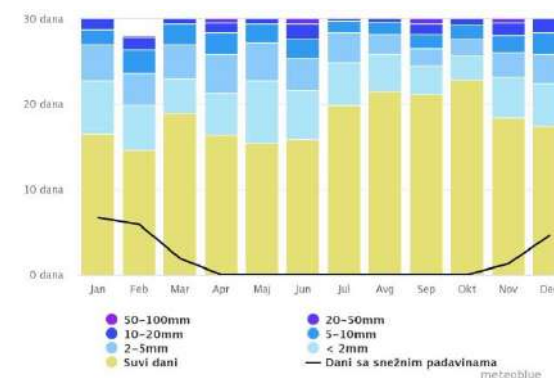
Слика 2: Просечне вредности температуре и падавина<sup>3</sup>



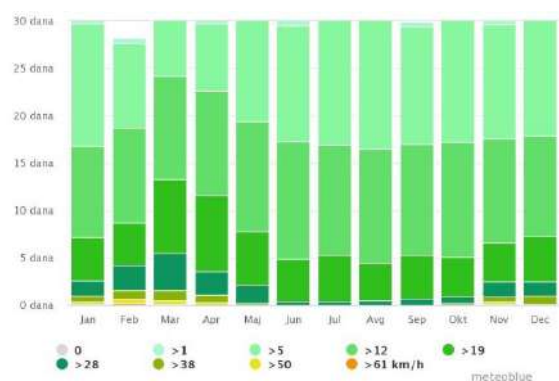
Слика 3: Максималне вредности температуре



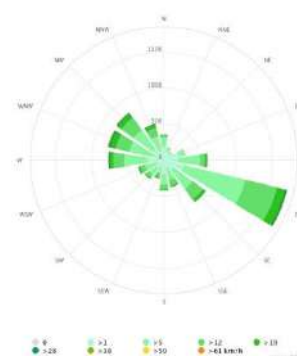
Слика 4: Облачни, сунчани и кишни дани



Слика 5: Падавине



Слика 6: Брзина ветрова



Слика 7: Ружа ветрова

## Сеизмика

У погледу сеизмичности, према карти макросеизмичке рејонизације за повратни период од 200 година, подручје општине Бела Црква се налази у зони са могућим интензитетом земљотреса од 8°MCS, те су нужне пасивне и активне мере заштите од труских померања.

<sup>3</sup> Слика 2 - 7 извор [https://www.meteoblue.com/sr/vreme/historyclimate/climatemodelled/bela-crkva\\_%d0%a1%d1%80%d0%b1%d0%b8%d1%98%b0%b0\\_792794](https://www.meteoblue.com/sr/vreme/historyclimate/climatemodelled/bela-crkva_%d0%a1%d1%80%d0%b1%d0%b8%d1%98%b0%b0_792794), приступљено 28.07.2022.



Легенда:



7 - 8 MCS

Слика 8<sup>4</sup>: Макросеизмички интензитет, хазард по интензитету (475)

## Заштита животне средине

**Макроеколошке карактеристике:** Шири простор обухвата плана припада подручју квалитетне животне средине. За ово подручја треба обезбедити решења којима се елиминишу било какви негативни утицаји у будућем развоју, односно увећавају позитивни као компаративна предност у планирању развоја. Читав простор Врачевгајског језера се мора максимално очувати.

**Микроеколошка анализа:** Као што је већ наведено, и на самој локацији нису идентификовани узроци могућих загађења, осим постојећи грађевинског фонда који је уређен у већем делу и одржаван. Међутим без обзира на то, идентификовано је неколико могућих фактора који могу негативно да утичу на шире подручје изван Плана (Врачевгајско језеро):

- активности у окружењу који посредно могу утицати на локацију,
- активности на самој локацији који могу да изазову негативан утицај.

### Утицаји у окружењу који могу изазвати негативне утицаје су:

- непланско ширење грађевинског подручја коју не прати неопходна инфраструктура,
- утицај непланске пољопривреде и прекомерних агрохемикалија у окружењу,
- слабо и недоследно одржавање шумских и ливадских екосистема могу проузроковати зарастање ливада и шумских састојина инвазивним врстама

### Утицаји на самој локацији

- утицаји у току изградње објеката и инфраструктуре који су привремени (бука, аерозагађење, генерисање отпада...)
- утицаји након изградње (саобраћај, генерисање отпада, појава санитарних отпадних вода и сл...),
- неадекватно управљање простором (зарасла шумска вегетација, неадекватно пошумљавање и хортикултурно уређење) што може довести до доминације инвазивних врста биљака и животиња,
- ризик од акцидента.

<sup>4</sup> Извор: <https://a3.geosrbija.rs/>, приступљено 04.08.2022.

## Заштита природних и непокретних културних добара

Увидом у постојећу документацију, утврђено је да се предметни комплекс не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, не налази се у оквиру утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног значаја еколошке мреже Републике Србије.

Предметни план ће на основу постојеће документације и достављених услова надлежних институција интегрисати све мере заштите природе како не би дошло до конфликта планиране намене и заштите природе.

Источно од подручја Плана налази се локалитет Шљункара, евидентран као непокретно културно добро, археолошко налазиште утврђено Одлуком Владе Републике Србије бр. 633-3152/97-24 од 08.08.1997. године.



Легенда:



Локалитет Шљункара,  
непокретно културно  
добро

Слика 9<sup>5</sup>: заштита културних добара

## 4.2. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Обухват Плана чини грађевинско земљиште – махом за површине и објекте јавне намене а мањим делом за површине осталих намена - становање (делови који се припајају постојећим парцелама намененим становању). Део земљишта припада водном земљишту (Врачевгајско језеро), затим саобраћајним површинама лошег коловозног застора (земљани пут), површини за хидротехнички објекат – црпна станица и за објекат електроенергетске инфраструктуре – трафостаница 20/0,4 kV и осталом неизграђеном земљишту.

У постојећем стању земљиште се користи као:

- **Површине и објекти ЈАВНЕ намене:** око **1.09.26 ha** и има намену:
  - површине и објекти саобраћајне инфраструктуре око 0.91.36 ha
  - површине и објекти хидротехничке и електроенергетске инфраструктуре око 0.17.96 ha
- **Површине и објекти ОСТАЛЕ намене:** око **0,31 ha** и има намену
  - Становање око 0.30.75 ha
- **НЕИЗГРАЂЕНО земљиште:** око **0.30.83 ha**

<sup>5</sup> Извор: <https://a3.geosrbija.rs/>, приступљено 04.08.2022.



- **ОСТАЛО земљиште** око **0.00.88 ha** и има намену:

- *Водно земљиште*

око *0.00.88 ha*

**Табела 2 - ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**

БИЛАНС ПОСТОЈЕЋЕГ КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА	површина у ha а м <sup>2</sup>		удео у % у ПДР-у	
<b>I. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>		<b>1.09.26</b>		<b>63,63</b>
<i>саобраћајне површине</i>	<b>91.36</b>		<b>53,21</b>	
- земљани пут	15.27		8,90	
- зеленило уз саобраћајницу	76.09		44,31	
<i>Површине и објекти хидротехничке и електроенергетске инфраструктуре</i>	<b>17.90</b>		<b>10,42</b>	
- црпна станица	03.44		2,00	
- трафостаница 20/0,4 kV	14.46		8,42	
<b>II. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>		<b>30.75</b>	<b>17,90</b>	<b>17,90</b>
становање	30.75			
<b>III. НЕИЗГРАЂЕНО ЗЕМЉИШТЕ</b>	<b>30.83</b>	<b>30.83</b>	<b>17,95</b>	<b>17,95</b>
<b>IV. ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ</b>	<b>00.88</b>	<b>00.88</b>	<b>0,51</b>	<b>0,51</b>
водно земљиште	0,09			
<b>УКУПНО (I+II+III+IV)</b>	<b>1.71.72</b>	<b>1.71.72</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

У погледу власничке структуре доминира јавна својина (језеро, замљани пут са пратећим зеленилом, црпном и трафостаницом и државни пут) и то на грађевинском земљишту и у делу становања, а код шумског земљишта је јавна, државна својин. Приватна својина је заступљена на парцелама стамбених улица.

*Графички прилог бр. 3.1. – Постојећа намена површина, Р 1:1000.*

### 4.3. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

Основна ограничења се односе на хидролошке услове, као и саобраћајни прикључак на државни пут.

#### 4.3.1. ПОСТОЈЕЋА МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

**САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА.** У обухвату Плана се налази насељска саобраћајница са земљаном подлогом, која се пружа у дужини око 315 m по правцу северозапад-југоисток. Саобраћајница се налази уз Врачевгајско језеро на деоници од комплекса црпне и трафо станице до државног пута II А реда бр.134 Ковин – Врачев Гај – Бела Црква.

На планском подручју на ову саобраћајницу уз Врачевгајск језеро прикључују се два земљана пута – приступне, стамбене саобраћајнице за стамбени блок који делом залази у обухват Плана. Изузимајући наведене земљане путеве на подручју плана не постоји саобраћајна инфраструктура.

**ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА** – У постојећем стању у обухвату Плана постоји изведена мреже водопривредне инфраструктуре, као и надземни противпожарни хидранти. У обухвату Плана налази се црпна станица „Језеро“ постављена уз Врачевгајско језеро. Саставни део планског решења биће услови надлежне институције.

**ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА** – У захвату плана од електроенергетске инфраструктуре постоје надземни водови 20 kV и 1 kV, као и трансформаторске станице 20/0,4 kV. Постојећи електроенергетски објекти и водови се задржавају, с тим што је потребно урадити реконструкцију средњенапонске и нисконапонске мреже у циљу повећања поузданости и капацитета исте. Саставни део планског решења биће услови надлежне институције.

**ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА** – Утврђено је да на предметном простору постоји надземна ЕК мрежа. Саставни део планског решења биће услови надлежне институције.

**ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА** – У обухвату Плана не постоје изграђени инфраструктурни дистрибутивни термоенергетски системи. Загревање објеката обавља се индивидуалним грејањем корисника. Као горива за производњу топлотне енергије користе се традиционална чврста горива, течна горива и електрична струја. Саставни део планског решења биће услови надлежне институције.

**НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА** – У обухвату Плана нема евидентираних непокретних културних добара. Саставни део планских решења биће услови Завода за заштиту споменика културе.

**ПРИРОДНА ДОБРА** - У обухвату Плана нису евидентирана природна добра. Саставни део планских решења биће услови Завода за заштиту природе.

**Фотодокументација постојећег стања**



ДП IIА реда бр. 134 Ковин – Врачевски Гај – Бела Црква (ка Ковину)



ДП IIА реда бр. 134 Ковин – Врачевски Гај – Бела Црква (ка Белој Цркви) - расксница



Улив насељске улице (земљани пут) на државни пут



Локација за Образовно-истраживачки центар



Бицикличичка стаза са десне стране ДП



Расксница државног пута са постојећим насељским



улицама



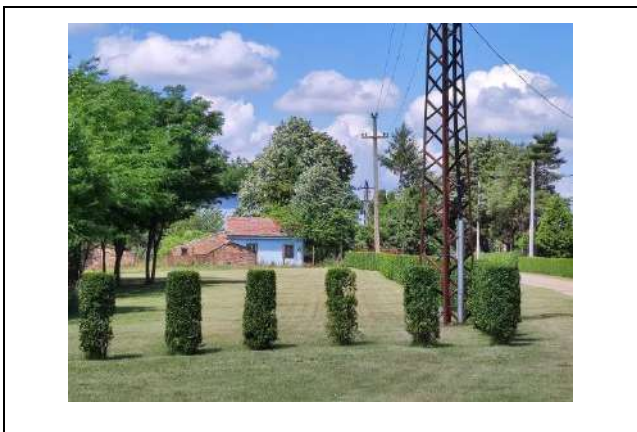
Раскница државног пута са постојећим насељским улицама



Подземна телекомуникациона инфраструктура у регулационом профилу државног пута



Насељска улица са зеленилом пута и надземним водовима



Црпна станица



Становање



Прилаз Врачевгајском језеру



Врачевгајско језеро



Степениште ка улазу у Врачевгајско језеро



Насељска саобраћајница



Трафо станица 20/0,4 kV



Трафо станица 20/0,4 kV



Бочна, стамбена саобраћајница

## 5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

**Повод** за израду Плана је уређење грађевинског земљишта у јавној својини општине Бела Црква, у оквиру блока 31 у насељу Бела Црква код Врачевгајског језера, на делу катастарске парцеле број 4281/1, КО Врачев Гај 1 и инфраструктурног опремања, а све у циљу заштите простора и унапређења туристичког потенцијала насеља Бела Црква.

**Основни циљ** израде Плана је дефинисање намене површина јавне и остале намене, правила уређења и грађења за предметни простор а све у складу са важећим прописима, плановима вишег реда и условима и подацима надлежних органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција.

**Посебни циљеви** израде Плана су следећи:

- Изградњом **саобраћајнице** профила 16,90 m (коловоз 2x3,25 m, дрворед 2x2,00 m, пешачке стазе 2x2,20 m и бицикличка стаза 1x2,00 m), створиће се услови за уређење простора за туристичке садржаје у оквиру зеленила, са леве стране саобраћајнице и у делу ка планираном Образовно-истраживачком центру планиран је и **паркинг простор** капацитета 21 паркинг места;
- програмом изградње Образовно-истраживачког центра обезбеђује се простор за смештај деце и омладине до 15 година, као и рад са телентима и студентима - обезбеђује се и развој **школског туризма Општине, региона и шире све до нивоа међународне размене адолесцената са упознавањем са етнолошким и културним карактеристикама поднебља**; Намена и функционалност објекта *Образовно-истраживачког центра* је конципирана за школске и ваншколске активности у области науке, образовања, културе и спорта. То подразумева обављање стручних и организационих задатака, повезаних са преношењем знања и увођењем у истраживачки рад, културне делатности и реализацију одређених делова програма у области васпитања и образовања.
- објекат се планира као вишенаменски, што подразумева **едукацију** школске и студентске омладине (у сарадњи са универзитетом), могућност за организовање **семинара**. Могуће је планирати и организацију **научно истраживачке станице** са акцентом на екологији и очувању животне средине.
- програм подразумева, због повољне локације и близине културних добара разних епоха, **промоцију етнолошких и културних вредности овог краја**;
- регулација површина јавне намене и формирање мреже саобраћајница;
- дефинисање правила уређења и правила грађења за све површине јавне и остале намене;
- развој саобраћајне и комуналне инфраструктуре у складу са новим капацитетима зоне;
- дефинисање услова и мера заштите животне средине, природних и културних добара, енергетске ефикасности, приступачности и заштите од елементарних непогода и несрећа.;
- дефинисање правила за спровођење плана.



## 6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Основни принципи просторног развоја су:

- примена савремених принципа у планирању, уређењу, заштити и рационалном и одрживом коришћењу простора и необновљивих ресурса;
- заштита јавног интереса;
- унапређење животне средине.

Концепт решења је максимално усаглашавање са карактеристикама, потенцијалима и ограничењима простора у обухвату и контактном простору.

Концепт намене и решења простора обухвата земљиште за површине и објекте јавне и остале намене. Структуру коришћења земљишта у оквиру површина и објеката јавне намене чине површине и објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре, образовно-истраживачки центар, а у оквиру површина и објеката остале намене у функцији становања делови парцела који се налазе у овом Плану припадају се постојећи парцелама на којима се развија становање, као и друге намене које су компатибилне јавним и осталим наменама а које не угрожавају животну средину, предеоне одлике и карактеристике простора.

### 6.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Планирану претежну намену земљишта чине површине јавних и осталих намена.

Структуру коришћења земљишта у оквиру површина и објеката јавне намене чине површине и објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре а у оквиру површина и објеката остале намене становање са компатибилним јавним и осталим наменама.

**Површине и објекти ЈАВНЕ намене** планиране су на површини од око **1.61.21 ha**:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| - Површине и објекти саобраћајне инфраструктуре                        | око 0.79.50 ha; |
| ○ Саобраћајне површине насељска улица                                  | око 0.22.18 ha  |
| ○ Саобраћајне површине насељска улица                                  | око 0.05.36 ha  |
| ○ Паркиралиште   | око 0.01.95 ha  |
| ○ Бицикличка стаза   | око 0.09.81 ha  |
| ○ Дрворед  | око 0.10.63 ha  |
| ○ Пешачке стазе  | око 0.17.73 ha  |
| ○ Државни пут IIA реда бр. 134   | око 0.03.05 ha  |
| ○ Зеленило јавног пута   | око 0.08.79 ha  |
| - Образовно-истраживачки центар  | око 0.32.71 ha  |
| - Зеленило са туристичким простором                                    | око 0.32.30 ha  |
| - Површине за објекте хидротехничке и електроенергетске инфраструктуре | око 0.16.70 ha  |
| ○ Црпна станица  | око 0.03.42 ha  |
| ○ Трафо станица  | око 0.13.28 ha  |

**Површине и објекти ОСТАЛЕ намене:** на површини **0.09.63 ha** и има намену

- становање

око 0.09.63 ha

**Остало земљиште** простире се на површини од око **0.00.88 ha**:

- водно земљиште

око 0.00.88 ha

**Табела 3 - ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА**

БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА	површина у ha	%
<b>I. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>		
саобраћајне површине - насељска улица	0.22.18	12,92
саобраћајне површине - стамбена улица	0.05.36	3,12
паркиралиште	0.01.95	1,14
бицикличка стаза	0.09.81	5,70
дрворед	0.10.63	3,19
пешачка стаза	0.17.73	1,32
саобраћајне површине – ракрсница (ДП IIА реда бр. 134)	0.03.05	1,78
заштитно зеленило	0.08.79	5,12
<b>Укупно површина и објекти саобраћајне инфраструктуре</b>	<b>0.79.50</b>	<b>46,30</b>
<b>Образовно-истраживачки центар са туристичким простором</b>	<b>0.32.71</b>	<b>19,05</b>
<b>Зеленило са туристичким простором</b>	<b>0.32.30</b>	<b>18,81</b>
<b>Површине за објекте хидротехничке и електроенергетске инфраструктуре</b>	<b>0.16.70</b>	<b>9,72</b>
црпна станица	0.03.42	1,99
трафостаница	0.13.28	7,73
<b>укупно I</b>	<b>1.61.20</b>	<b>93,88</b>
<b>II. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>		
становање	0.09.63	5,61
<b>укупно II</b>	<b>0.09.63</b>	<b>5,61</b>
<b>III. ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ</b>		
водно земљиште	0.00.88	0,51
<b>укупно III</b>	<b>0.00.88</b>	<b>0,51</b>
<b>УКУПНО (I+II+III)</b>	<b>1.71.72</b>	<b>100,00</b>

*Графички прилог бр. 4.1. – Планирана претежна намена површина, Р 1:1000*

## 6.2. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Правила грађења се примењују за директно спровођење - издавање локацијских услова, на основу овог ПДР-а., као и на обавезу израде потребне урбанистичко-техничке документације као разраде површина јавних намена и за остале намене по потреби.

Елементи урбанистичке регулације који нису обухваћени овим Правилима грађења, дефинишу се важећим правилником који дефинише општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу.

Правила грађења садрже:

- 1) намену објеката и простора који се могу градити у појединачним зонама под условима утврђеним планским документом, односно намену објеката и простора чија је изградња забрањена у тим зонама;
- 2) услове за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минималну и максималну површину грађевинске парцеле;
- 3) положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле;
- 4) највећи дозвољени индекс заузетости или највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле;
- 5) највећу дозвољену висину (одређује се висинским kotaма) или спратност објеката;
- 6) услове за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели;
- 7) услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила.
- 8) евентуално и друге услове архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и др.

У оквиру посебних правила грађења, дефинисана је ОСНОВНА или ДЕТАЉНА НАМЕНА, могуће ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ које су компатибилне са основном и НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ГРАДЊА ЈЕ ЗАБРАЊЕНА У ДАТОЈ ЗОНИ.

ДЕТАЉНА НАМЕНА је основна намена која је дефинисана на **графичком прилогу бр. 4.1. – Планирана претежна намена површина, Р 1:2.500.**

МОГУЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ су функције које могу да буду допуна основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину.

НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ГРАДЊА ЈЕ ЗАБРАЊЕНА су све намене које својом функцијом могу да угрозе основну намену са било ког аспекта. Забрањене су све делатности које би угрозиле животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

### 6.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Уређење и изградња површина и објеката јавне намене вршиће се у оквиру дефинисаних површина према планираној намени простора, али (према потреби) и на погодним локацијама у оквиру површина остале.

Уређење и изградња површина и објеката јавне намене вршиће се у оквиру дефинисаних површина према планираној намени простора, али (према потреби) и на погодним локацијама у оквиру површина остале (као основна или пратећа;) под условом да ни по једном аспекту не угрожавају основну намену у оквиру које се развијају.

**ПРЕТЕЖНА НАМЕНА:** образовање, култура, саобраћајна (јавни путеви, насељске саобраћајнице) и комунална инфраструктура.

**МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ:** друге јавне површине и намене, услужне компатибилне делатности јавне и остале намене и одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

**НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ГРАДЊА ЈЕ ЗАБРАЊЕНА** у овој зони: све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

## **Објекти и површине саобраћајне и комуналне инфраструктуре**

Планирана мрежа објеката и површина комуналне инфраструктуре ће пратити планиране намене и капацитете и биће усаглашена са условима надлежних предузећа и институција.

## **Саобраћајна инфраструктура**

Имајући у виду функционални ранг саобраћајнице из плана вишег реда (сабирна насељска саобраћајница – према Плану генералне регулације насеља Бела Црква) као и расположиви простор и планирану намену простора, Планом је предвиђена саобраћајница са двосмерним коловозом, обостраним зеленим површинама и пешачким стазама и са двосмерном бицикличком стазом.

Уз коловоз државног пута IIА реда бр. 134 планирана је (и реализована) двосмерна бицикличка стаза тако да ће се планирана бицикличка стаза уз сабирну саобраћајницу надовезати на постојећу бицикличку стазу.

На позицији уз планирани образовно-истраживачки центар у регулационом профилунасељске саобраћајнице планиран је паркинг простор са управном организацијом паркирања, капацитета 21 паркинг места, као и улаз у центар.

Приступне саобраћајнице планиране су са једносмерним коловозима.

На завршетку сабирне саобраћајнице, иза трафо станице, планирана је окретница која испуњава захтеве и за маневрисање противпожарних и комуналних возила.

Приликом изградње нових саобраћајница неопходно је придржавати се Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник Републике Србије”, број 22/15).

За лица са посебним потребама у простору потребно је прилагодити и све јавне саобраћајне и пешачке површине, прилазе до објеката као и све објекте за јавно коришћење. У складу са тим планирати извођење посебних рампи за омогућавање кретања особама са посебним потребама на свим пешачким токовима где постоји денивелација у односу на путању кретања. Такође је при извођењу и обележавању места за паркирање потребно обухватити и места посебне намене и димензија са адекватном сигнализацијом за паркирање возила лица са посебним потребама.

## **Правила за изградњу и реконструкцију саобраћајних површина**

- регулационе линије и осовине саобраћајница представљају основне елементе за дефинисање мреже саобраћајница;
- коловозе саобраћајница димензионисати према меродавном саобраћајном оптерећењу;
- у насељеним местима на правцима пешачких токова реализовати рампе за лица са посебним потребама у простору;
- приликом изградње саобраћајница применити Правилник о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник Републике Србије”, број 50/11);

- саобраћајни прикључци на државни пут утврђују се на основу услова и сагласности управљача државним путевима;
- паркинг места за путничке аутомобиле изводити са димензијама које су покривене одговарајућим стандардима за пројектовање објеката нискоградње и саобраћајних површина;
- паркинг места за инвалидна лица пројектовати у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник Републике Србије”, број 22/15);
- при пројектовању и реализацији свих јавних површина и објеката применити Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник Републике Србије”, број 22/15);
- при пројектовању нових деоница или нових коловозних трака, нивелету висински поставити тако да се прилагоди изведеним коловозним површинама;
- за уличну мрежу у захвату плана предвидети одговарајућу саобраћајну сигнализацију у складу са функционалним рангом улице и усвојеним режимом саобраћаја;
- у регулационом профилу планиране улице предвидети уличну расвету у континуитету према важаћим стандардима из ове области.

## Електроенергетска инфраструктура

У захвату плана од електроенергетске инфраструктуре постоје надземни водови 20 kV и 1 kV, као и трансформаторске станице 20/0.4 kV. Постојећи електроенергетски објекти и водови се задржавају, с тим што је потребно урадити реконструкцију средњенапонске и нисконапонске мреже у циљу повећања поузданости и капацитета исте.

Прикључење планираних садржаја на мрежу извести изградњом надземних или подземних водова до постојеће трансформаторске станице. Уколико се током реализације плана јави потреба за изградњом нових трансформаторских станица, исте је могуће градити у оквиру објеката или на парцелама где се таква потреба укаже.

Нисконапонску мрежу реализовати као подземну, кабловима одговарајућег типа и пресека, или надземну на бетонским стубовима са самоносивим кабловским снопом. Напајање нових потрошача електричном енергијом реализовати у свему према техничким условима добијеним од надлежног оператора дистрибутивног система и важећим законима, техничким прописима и стандардима.

Пре почетка извођења било каквих радова потребно је извршити обележавање постојећих инсталација, заштиту истих као и сва неопходна измештања, у свему према условима оператора дистрибутивног система и важећим законима, прописима, техничким препорукама и стандардима који се односе на ову област. Током извођења радова неопходно обезбедити присуство надзорног органа оператора дистрибутивног система.

## Телекомуникациона инфраструктура

У појасу државног пута IIA бр. 134 положен је оптички кабл. За планиране нове кориснике у оквиру планског простора потребно је изградити телекомуникациону мрежу у зеленим површинама уличних и путних коридора.

На предметном простору нема изграђене мреже КДС-а, те је у трасама телекомуникационе мреже потребно изградити исти, полагањем подземног кабла. Ова мрежа ће бити решена у склопу целокупног КДС -а у насељу.

Планиране садржаје потребно је прикључити на телекомуникациону мрежу. Начин реализације мреже прикључења утврдиће оператори у зависности од могућности и услова на терену.



## Термоенергетска инфраструктура

На подручју обухвата Плана не постоји изграђена гасоводна инфраструктура.

Поред постојећег начина загревања простора могуће је користити обновљиве изворе енергије за грејање и хлађење простора (топлотне пумпе уз коришћење геотермалне енергије) и грејање санитарне воде (соларни колектори и топлотне пумпе). Котларнице као енергент могу користити биомасу. Уколико постоји потреба за изградњу котларница тачну локацију, приступ и развод топловода треба обрадити урбанистичким пројектом. Соларна енергија се уз соларне колекторе може користити и за производњу електричне енергије, коришћењем фото-напонских панела, који се најчешће постављају на кровове објеката.

Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/09, 81/09, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/018, 31/19, 37/19 - други закон, 9/20 и 52/21) соларни колектори који се не прикључују на електродистрибутивну мрежу дефинисани су као објекти за које није потребно прибављати акт надлежног органа за градњу, док су електране које користе обновљиве изворе енергије инсталиране снаге до 50 kW дефинисане као објекти који се граде на основу решења којим се одобрава извођење радова, које издаје орган надлежан за издавање грађевинске дозволе. Системе који користе обновљиве изворе енергије градити у складу са прописима који се односе на ову врсту објеката и инсталација, и препорукама произвођача опреме.

## Мере енергетске ефикасности изградње

За нове објекте

1. Смањење инсталисаних капацитета система грејања, вентилације и климатизације и повећање енергетске ефикасности система грејања:

а) За спољашње пројектне температуре ваздуха и максималну температуру ваздуха грејаног простора користити Правилник о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник Републике Србије“, број 61/11);

б) Захтеване вредности коефицијента пролажења топлоте и топлотне отпорности простора дефинисане су у Правилнику о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник Републике Србије“, број 61/11);

в) Минимални захтеви енергетске ефикасности (енергетског учинка) за стамбене зграде, по методи поређења са најбољим праксама у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда - („Службени гласник Републике Србије“, број 61/11);

г) Сертификати о енергетским својствима зграда;

Елаборат енергетске ефикасности је елаборат који обухвата прорачуне, текст и цртеже, израђен у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник Републике Србије“, број 61/11), и саставни је део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе. Енергетски пасош је документ који приказује енергетска својства зграде и морају га имати све нове зграде, осим зграда које су Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник Републике Србије“, број 69/12) изузете од обавезе енергетске сертификације. Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе;

д) Редовна инспекција и одржавање котлова, система грејања и климатизације.

2. Смањење потрошње топлотне енергије обезбеђивањем појединачног мерења потрошње топлотне енергије уз могућу регулацију потрошње топлотне енергије.
3. Смањење потрошње електричне енергије за грејање коришћењем:
  - опреме за грејање веће енергетске ефикасности (топлотне пумпе);
  - енергетски ефикасне опреме за сагоревање биомасе;
  - соларних колектора;
  - ефикасних термотехничких система са напредним системима регулације.
4. Изградња пасивних и нискоенергетских објеката.

За постојеће објекте:

1. Смањење инсталисаних капацитета система грејања, тј. потрошње енергије за грејање и хлађење заптивањем прозора, уградњом засенчења, заменом прозора и спољних врата и топлотним изоловањем стамбених зграда.
2. Смањење потрошње електричне енергије промовисањем и подржавањем замене класичних сијалица са влакном енергетски ефикасним сијалицама.
3. Смањење потрошње електричне енергије заменом старих неефикасних уређаја ефикаснијим уређајима.

Енергетски пасош морају имати постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим зграда које су правилником изузете од обавезе енергетске сертификације. У складу са Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник Републике Србије“, број 69/12).

## **Хидротехничка инфраструктура**

### **Постојеће стање водопривредна инфраструктура**

У постојећем стању у обухвату Плана постоји изведена мреже водопривредне инфраструктуре.

У обухвату Плана налази се и црпна станица „Језеро“ постављена у Врачевгајском језеру, која у вегетационом периоду снижава ниво воде и до 200 см.

### **Планирана водопривредна инфраструктура**

Планира се успостављање нове мреже комуналне инфраструктуре која ће се водити постојећим и планираним саобраћајницама и по потреби зеленим површинама – након услова од јавног комуналног предузећа задуженог за територију плана, детаљно ће се разрадити куда ће водопривредна инфраструктура пролазити и где може да се привеже на већ постојећу инфраструктуру.

Када нивои воде у језерима достигну минимално забележене коте (Главно 80,30 мАНВ, Врачевгајско 76,88 мАНВ, Мало 78,20 мАНВ и Шаранско 78,88 мАНВ), планирати прекид свих водоснабдевања из језера, осим за противпожарне потребе.

На водоводној мрежи за потребе противпожарне заштите планирати хидранте на прописним растојањима

За све активности у близини водозавхвата неопходно је предвидети адекватно техничко решење у циљу спречавања загађења површинских и подземних вода у складу са одредбама Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник Републике Србије“, број 92/08).

Бушени бунари се изводе према Пројекту истражних хидрогеолошких радова, Елаборату хидрогеолошких истраживања, односно према пројекту изградње бунара.

Одвођење атмосферских вода вршиће се у упојне бунаре или слободним отицањем у околно водопрпусно земљиште.

### **Водоводна линија**

Новопроектване објекте прикључити на планиране водоводне линије. Техничке услове и начин прикључења новопроектваних водоводних линија као и прикључење појединих објеката одређује надлежна комунална организација. Водоводне линије затварати у прстен што омогућује сигурнији и бољи начин водоснабдевања. Код изградње нових водоводних линија предвидети довољан број затварача и фазонских комада ради исправног функционисања мреже. Реконструкцију разводне мреже радити по постојећој траси како би се оставио простор у профилу за друге инсталације и избегли додатни трошкови око израде прикључака.

Техничке услове и начин прикључења новопроектване водоводне линије, као и прикључење појединих објеката, одређује надлежна комунална организација

### **Фекална канализација**

Фекална канализација је изведена у обухвату Плана. За све инсталације потребно дефинисати одговарајући број ревизионих места са одговарајућим поклопцима према оптерећењу. Саставни део планских решења су услови надлежне институције.

### **Атмосферска канализација**

Атмосферска канализација ће се одвести до таложника или слободним падом упустити на слободне зелене површине али тако да не угрожавају бунар, с тим што ће, сакупљене воде са манипулативних површина, претходно бити третиране кроз сепаратор уља и лаких нафтних деривата, док се воде сакупљене са кровних равни могу без претходног третмана изливати по околним зеленим површинама. Сепаратор је намењен за третирање вода са саобраћајних површина и паркинга. Саставни део планских решења су услови надлежне институције.

### **Образовно-истраживачки центар**

Део Блока 31 намењен је првенствено уређењу површине и објеката саобраћајне инфраструктуре, а део образовању, површинама за туризам, спорт и рекреацију и породичном становању типа вила:

- Намена: образовање
- Индекс заузетости укупне површине: максимум 20%
- Спратност: висина до венца мах 16,00 m
- Уређене зелене површине: мин. 40%

**Намена и функционалност објеката** Образовно-истраживачког центра је конципирана за школске и ваншколске активности у области науке, образовања, културе и спорта. То подразумева обављање стручних и организационих задатака, повезаних са преношењем знања и увођењем у истраживачки рад, културне делатности и реализацију одређених делова програма у области васпитања и образовања.

Туристичко/апартманско насеље се гради на јединственој парцели, где је потребно обезбедити саобраћајни прилаз сваком објекту и довољан број паркинг места. Могуће је градити слободностојеће објекте, двојне или објекте у низу. Није дозвољена изградња помоћних објеката.

Објекти (кућа и туристичко/апартманско насеље) својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима), као и са временским контекстом, што подразумева могућност савремене интерпретације уз коришћење савремених, трајних материјала.

Препоручује се пројектовање чистих фасада, без примене еклектичких елемената. Није дозвољена изградња угаоних кула. Фасаде објеката могу бити малтерисане (у светлим, пастелним бојама), од фасадне опеке, природног или вештачког камена итд. Забрањена је употреба јаких боја, осим у детаљима.

Кров може бити раван, са кровном терасом, са плитким кровом (нагиб од 15%), затим кос, са нагибом кровних равни макс. 45°. Кровни покривач зависи од типа крова и примењеног архитектонског израза.

Препоручује се да се вертикални прозори у поткровљу покривају кровним равнима које имају пад у истом правцу као и основни кров.

Разрада: израдом урбанистичког пројекта.

## Црпна станица

Белоцркванска језера чине седам језера укупне површине 100,5 ха настала након вађења шљунка. Ниво воде у језерима је под утицајем режима подземних вода у сливу реке Нере, с обзиром да је корито ове реке преко шљунка у непрекидној вези са приобаљем. Нивои воде у језерима су различити, прате пад терена и корито реке Нере у правцу Дунава. Црпна станица „Језеро“ постављена у Врачевгајском језеру у вегетационом периоду снижава ниво воде и до 200 см. Акваторије седам језера представљају обновљиви водни ресурс, који се у конкретном случају може вишенаменски користити првенствено за туризам и рекреацију.

Положај објеката (црпна станица, уређај за кондиционирање воде, резервоар) утврдити у складу са примењеним савременим технолошким решењима.

Намена: површина за објекте хидротехничке инфраструктуре

Индекс заузетости парцеле: максимум 30%

Спратност: максимум: П (у зависноти од техничко-технолошких услова)

Осветљење простора обезбедиће се декоративним канделабрима

Разрада: израдом урбанистичког пројекта.

## Трафо станица

Намена: површина за објекте електроенергетске инфраструктуре

Индекс заузетости парцеле: максимум 30%

Спратност: максимум: П (у зависноти од техничко-технолошких услова)

Преко простора обухваћеног планом прелази 20 kV надземни вод, који полази из ТС 110/20 kV Бела Црква и иде за Белу Паланку (Врачев Гај), као и надземни 20 kV вод за напајање трафостанице ТС ЦС Врачевско језеро у комплексу црпне станице и 20kV кабловски вод за напајање ТС Стандардбетон 1.

Напајање будућих потрошача обезбедиће се из планиране монтажано-бетонске трафостанице 20/0,4 kV, напонског преноса, са могућношћу уградње енергетског трансформатора снаге до 630 kVA. Прикључење на 20 kV мрежу обезбедиће се подземним кабловским водом са најближе постојеће 20 kV мреже.

Трафостанице градити као стубне, зидане, или монтажано бетонске, за рад на 20 kV напонском нивоу.

Трафостанице градити на јавној површини, унутар комплекса или у склопу објеката.

Осветљење простора обезбедиће се декоративним канделабрима

Разрада: израдом урбанистичког пројекта.

Планом се предвиђа да постојећи стамбени објекти у овој зони могу да се уреде и опреме за пружање услуга из области туризма. Није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев садржаја који би били у функцији туристичке понуде (сеници/салетле, надстрешнице, базени и сл.).

### Правила грађења за блок број 31:

Део блока је намењен породичном становању типа вила, за које важе услови дати у ПГР насеља Бела Црква у поглављу 3.2.1.3. у делу који се налази у обухвату овог Плана нема могућности за образовање грађевинских парцела, већ се делови парцеле који остају при реализацији саобраћајнице припадају парцела становања.

У оквиру озелењених површина се могу постављати салетле и други баштенски мобилијар.

## 6.2.2. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Бруто развијена грађевинска површина представља збир површина свих надземних етажа објеката рачунајући спољне мере ободних зидова.

Процена планиране бруто развијене грађевинске површине извршена је према планираној намени и урбанистичким параметрима

Укупна планирана бруто развијена грађевинска површина на подручју Плана, износи оријентационо 9.328,00 m<sup>2</sup>.

**ТАБЕЛА 4: ПРОЦЕНА БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ПОВРШИНЕ**

БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА	БГП у m <sup>2</sup>	БРГП у m <sup>2</sup>
<b>I. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>		
саобраћајне површине - насељска улица	2218,00	2218,00
саобраћајне површине - стамбена улица	536,00	536,00
паркиралиште	195,00	195,00
бицикличка стаза	981,00	981,00
дрворед	0,00	0,00
пешачка стаза	1773,00	1773,00
саобраћајне површине – ракрсница (ДП IIА реда бр. 134)	305,00	305,00
заштитно зеленило	0,00	0,00
<b>Укупно површина и објекти саобраћајне инфраструктуре</b>	<b>6008,00</b>	<b>6008,00</b>
<b>Образовно-истраживачки центар са</b>	<b>750,00</b>	<b>3000,00</b>

БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА	БГП у м <sup>2</sup>	БРГП у м <sup>2</sup>
<i>туристичким простором</i>		
<b>Зеленило са туристичким простором</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Површине за објекте хидротехничке и електроенергетске инфраструктуре</b>	<b>320,00</b>	<b>320,00</b>
црпна станица	120,00	120,00
трафостаница	200,00	200,00
<b>укупно I</b>	<b>7078,00</b>	<b>9328,00</b>
<b>II. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>		
становање	0,00	0,00
<b>укупно II</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ</b>		
водно земљиште	0,00	0,00
<b>укупно III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>УКУПНО (I+II+III)</b>	<b>7078,00</b>	<b>9328,00</b>

### 6.3. КОНЦЕПТ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере заштите животне средине и минимизирање потенцијалних негативних утицаја треба спроводити сагласно Закону о заштити животне средине, („Службени гласник Републике Србије”, бр. 135/04, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – одлука УС, 14/16, 95/18 - др. закон), Закону о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине („Службени гласник Републике Србије“, бр.135/04, 25/15) и Закону о процени утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије ” бр. 135/04, 39/06).

Концепт заштите и унапређења животне средине, заснован је на успостављању одрживог управљања, превенцији, смањењу и контроли свих облика загађивања.

#### Општи циљеви уређења зеленила:

- Очување постојећег зеленог фонда у оквиру свих намена; Дефинисање односа јавних и осталих зелених површина, билансирање зеленила и дефинисање услова и правила уређења зеленила,
- Уређење и унапређење статуса постојећег шумског растиња у функцији боље презентације простора и очувања биолошких и еколошких одлика простора,
- Уређење зеленила око планираних садржаја у складу са већ постојећим условима и тежњом за очување биодиверзитета.

## Циљеви заштите животне средине:

**Општи циљ:** Очување постојеће вредне еколошке структуре простора уз одржив приступ и примену највиших еколошких стандарда у свим сегментима и секторима развоја. То се превасходно односи на:

- Очување свих елемената животне средине, посебно очување квалитета ваздуха, земљишта и воде,
- Примену најсавременијих знања и еколошких стандарда у сектору уређења, изградње и презентације простора;
- Превенција и смањење ризика од настанка свих врста акцидента у зони и окружењу,
- Успостављање одрживог система управљања отпадом.

## Зеленило

Зелене површине у обухвату Плана ће чинити зелене површине у оквиру јавног грађевинског земљишта и зелене површине на осталом грађевинском земљишту.

На *јавном грађевинском зеленој површини* ће чинити:

- **Зелене површине јавног коришћења** (линијско зеленило, стазу око језера и уз саобраћајнице и паркинг просторе);
  - у оквиру саобраћајних коридора и дуж вишенамског појаса формирати линијско зеленило од садница високих лишћара (*Tilia sp.*, *Acer sp.*). У оквиру паркинг простора, такође, формирати линијско зеленило од садница високих или средњих лишћара на простору сваког трећег паркинга (*Tilia sp.*, *Acer sp.*, *Sorbus sp.*, *Ulmus sp.*).
- **Зеленило у оквиру комплекса образовања**
  - површине у оквиру комплекса озеленити у површини од 40% у пејсажном стилу употребом декоративних дендролошких врста (лишћара, четинара и шибља). Избор врста оријентисати на аутохтоне и врсте отпорне на новонастале станишне услове (лишћаре и жбунасте врсте - *Quercus sp.*, *Tilia sp.*, *Acer sp.*, *Salix sp.*, *Crataegus sp.*, *Viburnum sp.*, *Ceris sp.*, *Magnolia sp.*, *Berberis sp.* и четинаре – *Picea sp.*, *Cedrus sp.*, *Taxodium sp.*). Партерно озелењавање употпунити цветним садним материјалом. Формирати мрежу пешачких стаза којим ће се омогућити комуникације до суседних намена. Парковским мобилијаром униформног стила (клупе, корпе за отпатке, канделабри, летњиковац – учионица на отвореном, фонтане, справе за игру деце...) унапредити естетске вредности амбијента и створити услове за миран одмор.
  - формирати партерни травњак отпоран на гажење са ободним партерним зеленилом и појединачним солитерним стаблима високих лишћара (*Quercus robur*, *Saphora japonica*).
  - у оквиру косина око језера формирати ван комплекса плажа појас вегетације, засноване од врба, топола и трске. На овај начин, на деловима обале створити аутентичну слику предела, а истовремено омогућити учвршћавање тла и пречишћавање токсичних материја.
- **Зелене површине специјалне намене** (заштитно зеленило и зелене површине око комплекса црпне и трафо станице).
  - заштитно зеленило формирати од група садница лишћара, четинара и шибља, углавном аутохтоног порекла (храстови - сладун и цер) рашчлањене структуре и разуђене контуре. Ово зеленило ће имати функцију заштите од ветра, прашине, везивања земљишта и раздвајања различитих намена;

- у комплексу црпне и трафо станице формирати травни покривач, а уз ограду је могућа садња високог зеленила и шибља.

- **Заштитно зеленило уз државни пут** формирати од група садница лишћара, четинара и шибља, углавном аутохтоног порекла (храстови - сладун и цер) рашчлањене структуре и разуђене контуре. Ово зеленило ће имати функцију заштите од ветра, прашине, везивања земљишта и раздвајања различитих намена.

На *осталом грађевинском земљишту зелене површине* у оквиру категорије зелених површина ограниченог коришћења уредити:

- у оквиру површина за становање (пут вила) где зеленило треба да чини 70%, формирати предврт од декоративних садница у складу са околним пејсажом и врт (воћњак или повртњак). Композицију треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно архитектонски елементи и мобилијар.

Избор оријентисати на аутохтоне врсте и врсте отпорне на станишне услове. На површинама за спорт и рекреацију 40% комплекса треба да је под зеленилом.

Зеленило треба да буде тако груписано да створи сенку на јужним експозицијама.

## 7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Планирано уређење простора засновано је на поштовању вредности, потенцијала, ограничења тј. рационалној потрошњи грађевинског земишта а планиране намене, са правилима грађења и мерама заштите уз изградњу и уређење јавних површина, планирано повећање капацитета и недостајуће комуналне инфраструктуре, а комунална опремљеност омогућиће квалитетније услове живота и рада и истовремено заштиту непосредног окружења.

Очекивани ефекти планирања су одрживо уређење, коришћење, заштита и презентација образовно-истраживачког центра на обали Врачевгајског језера које је, захваљујући својим еколошким и геоморфолошким карактеристикама, препознато као простор значајног туристичког потенцијала, који ће коначно допринети стварању квалитетнијег економског и привредног амбијента непосредног окружења, као и:

- социјализација деце и омладине кроз заједнички боравак са децом из осталих група;
- развој еколошке свести код ученика и студената, као и важности производње еколошки здраве хране код пољопривредника;
- едукација ученика и студената из других области науке и уметности;
- окупљање талентованих ученика и студената;
- подизање нивоа животног стандарда локалног становништва;
- могућност запошљавања локалног становништва у одржавању и функционисању објекта;
- развој туризма и промоција етнолошких вредности овог краја;
- студија о аутохтоном биљу овог краја;
- референтни климатолошки подаци,



## ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ



- 1.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ БЕЛА ЦРКВА – НАМЕНА ПР 1:10000  
ПРОСТОРА
- 1.2. ИЗВОД ИЗ ПГР НАСЕЉА БЕЛА ЦРКВА – НАМЕНА ПОВРШИНА Р 1:1000
- 2.1. ОРТОФОТО ПОДЛОГА СА ОБУХВАТОМ ПЛАНА Р 1:1000
- 2.2. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ОБУХВАТОМ ПЛАНА Р 1:1000
- 3.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА Р 1:1000
- 4.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА Р 1:1000



