



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ВРШАЦ
Општина Бела Црква
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове

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

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Број: 05-39/2024
Датум: април, 2025.год.

Обрађивач:



ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево

Одговорни урбаниста:

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 0884 06

Директор:

Славе Бојаџијевски, дипл.инж.арх.

Панчево, април 2025.год.

Карађорђева 4, 26000 ПАНЧЕВО
Тел. централа: (+381 13) 2190-300, 2190-310, секретар/факс: 319 005
e-mail: urbanizampa@nadlanu.com

Назив планског документа

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

Наручилац



ОПШТИНА БЕЛА ЦРКВА

Председница општине

Татјана Кокар

Носилац израде плана

Одељење за урбанизам,
привреду и инспекцијске послове

Обрађивач Плана



ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево

Директор

Славе Бојациевски, дипл.инж.арх.

Број предмета

05-39/2024

Одговорни урбаниста

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 0884 06

Стручни тим

урбанизам, архитектура

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.

саобраћај

Татјана Вуксан, дипл.инж.саобр.

геодезија

Марко Марић, дипл.инж. геод.

водовод и канализација

Петар Петровић, дипл.инж. грађ.

електроенергетика

Оливера Радуловић, дипл.инж.ел.

услови и сагласности

Вера Марковић, дипл.пр.планер

животна средина

Иван Зафировић, дипл.социолог
(специјалиста еко менаџмента)

служба за правне послове

Милан Балчин, дипл.правник

Техничка подршка

Милош Цекић, инж.арх.
Гордана Пешић, техн.геод.

Руководилац Службе за урбанистичко планирање, пројектовање и енергетску ефикасност

Душица Черницин, дипл.инж.арх.

Руководилац Службе за планирање и пројектовање инфраструктуре

Татјана Вуксан, дипл.инж.саобр.

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

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.

Помоћник директора за послове урбанизма и управљање путевима

Ива Стојанов, дипл.пр.планер.
маст.геогр.зашт.жив.сред.,маст.инж.урб.

Извршни директор

Милан Балчин, дипл.правник

Директор

Славе Бојациевски, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ

ОПШТИ ДЕО

- Решење о регистрацији фирме
- Лиценца одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА
3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА
 - 3.1. Грађевинско подручје са претежном наменом површина
 - 3.2. Објекти и површине за потребе јавних садржаја
 - 3.3. Комунална инфраструктурна мрежа са објектима и зеленило
 - 3.3.1. Саобраћајна инфраструктура
 - 3.3.2. Хидротехничка инфраструктура
 - 3.3.3. Електроенергетска инфраструктура
 - 3.3.4. Електронска комуникациона инфраструктура
 - 3.3.5. Термоенергетска инфраструктура
 - 3.3.6. Јавно и друго зеленило
 - 3.4. Површине остале намене
 - 3.5. Природна и културна добра
 - 3.6. Животна средина
4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА
5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА
 - 5.1. Планирана претежна намена површина са предлогом основних урбанистичких параметара са билансом површина грађевинског земљишта
 - 5.2. Објекти и површине јавне намене
 - 5.3. Комунална инфраструктура
 - 5.3.1. Саобраћајна инфраструктура
 - 5.3.2. Хидротехничка инфраструктура
 - 5.3.3. Електроенергетска инфраструктура
 - 5.3.4. Електронска комуникациона инфраструктура
 - 5.3.5. Термоенергетска инфраструктура
 - 5.3.6. Зеленило на површинама јавне намене
 - 5.4. Површине остале намене
 - 5.5. Заштита природних и културних добара
 - 5.6. Заштита животне средине
6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

II ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из плана вишег реда
2. Граница планског документа са планираном наменом површина

III ПРИЛОГ – ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана

	 5000228235654	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	---	---

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски
број

08484015

СТАТУСИ

Статус привредног субјекта

Активан

Са статусом социјалног
предузетништва

Не

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма

Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО

Скраћено пословно име

ЈП УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта		
Општина	ПАНЧЕВО	
Место	ПАНЧЕВО	
Улица	Карађорђева	
Број и слово	4	
Спрат, број стана и слово	/ /	
Адреса за пријем		

Дана 02.08.2024. године у 09:45:57 часова

Страна 1 од 4

електронске поште	
Е- пошта	e-posta@urbanizam.pancevo.rs

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ		
Подаци оснивања		
Датум оснивања	18.03.1993	
Време трајања		
Време трајања привредног субјекта	Неограничено	
Претежна делатност		
Шифра делатности	7111	
Назив делатности	Архитектонска делатност	
Остали идентификациони подаци		
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	101051396	
Подаци од значаја за правни промет		
Текући рачуни		
	160-6000000777642-70 160-0058500000250-52 160-0000000461690-69	
Контакт подаци		
Телефон 1	013/219-0-300	
Телефон 2	013/219-0-320	
Интернет адреса	www.urbanizam.pancevo.rs	
Подаци о статуту / оснивачком акту		
	Датум важећег статута	22.05.2013
	Датум важећег оснивачког акта	29.11.2016

Законски (статутарни) заступници

Дана 02.08.2024. године у 09:45:57 часова

Страна 2 од 4

Физичка лица	
1.	Име Славе Презиме Бојациевски
	ЈМБГ 0103981710170
	Функција Директор
	Ограничење супотписом не постоји ограничење супотписом

Надзорни одбор	
Председник надзорног одбора	
	Име Виолета Презиме Бењовски
	ЈМБГ 2506980865019
Чланови надзорног одбора	
1.	Име Татјана Презиме Вуксан
	ЈМБГ 2804975865028
2.	Име Саша Презиме Стојановић
	ЈМБГ 1005991860040

Чланови / Сувласници
Подаци о члану Пословно име Град Панчево Регистарски / Матични број 08006911
Подаци о капиталу Новчани

Дана 02.08.2024. године у 09:45:57 часова

Страна 3 од 4

износ	датум	
Уписан: 1,000.00 RSD		
износ	датум	
Уплаћен: 1,000.00 RSD	23.05.2013	
Неновчани		
вредност	датум	опис
Уписан: 0.10 RSD		Сва средства ЈП Урбанизам Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године. Сва средства Друштвеног фонда грађевинског земљишта и путева општине Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године. Сва средства ЈП Стан Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године.
износ(%)		
Удео	100.000000000000	

Основни капитал друштва	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 1,000.00 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 1,000.00 RSD	23.05.2013

Регистратор, Миладин Маглов



Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.
Дана 02.08.2024. године у 09:45:57 часова

Дигитално потписано
Miladin Maglov
издавалац сертификата
Posta CA 1
02.08.2024. 09:47:01



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

Оливера С. Драгаш

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2305965865066

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце

200 0884 06



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

У Београду,
19. јануара 2006. године

На основу члана 27. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“, бр. 32/2019) саставни део Планског документа је и:

ИЗЈАВА

одговорног урбанисте

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх. (лиценца бр. 200 0884 06)

да је Елаборат за рани јавни увид, Плана детаљне регулације туристичког спортско-рекреативног комплекса у делу Блока 20 у насељу Бела Црква ("Службени општине Бела Црква" бр. 08/2018), урађен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 –Одлуке УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлуке УС, 50/13-Одлуке УС, 98/13-Одлуке УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“, бр. 32/2019) и прописима донетим на основу Закона.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.
(лиценца бр. 200 0884 06)

(МП)

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, 47/18 и 111/21-др.закон), члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 –Одлуке УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлуке УС, 50/13-Одлуке УС, 98/13-Одлуке УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), 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), Скупштина општине Бела Црква на седници одржаној дана 10.09.2018.године, донела је Одлуку о 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 08/2018), потребно је израдити елаборат за рани јавни увид.

У складу са одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" број 32/2019), израђен је овај елаборат за потребе спровођења процедуре Раног јавног увида у плански документ.

1. ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Простор које је предмет израде овог планског документа обухвата постојећи Блок 20 који је, према важећим ПГР насеља Бела Црква намењен комплексу јавних намена - површинама за туризам, спорт и рекреацију и за заштитно зеленило.

На основу чл. 34 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, одлуком о изради урбанистичког плана дефинисана је граница планског подручја.

Имајући у виду да се на два начина може решити приступ предметној локацији, у овом елаборату су приказана оба решења, како би се до израде Нацрта планског документа, а на основу анализе простора и услова надлежних институција, усвојило једно решење које ће се разрадити Нацртом плана.

Обухват Планског документа у варијанти број 1. обухвата целу катастарску парцелу број 2881/3 и делове катастарских парцела 2894/1, 2877/1, 2885, 2893/34, 2892/2, 2894/3 и 10903 КО Бела Црква. Површина обухваћеног подручја у варијанти број 2. износи око 9,3 ха.

Обухват Планског документа у варијанти број 2. обухвата целу катастарску парцелу број 2881/3 и делове катастарских парцела 2894/1, 2877/1, 2897/1, 2894/2 и 10904 КО Бела Црква.

Површина обухваћеног подручја у варијанти број 2. износи око 9,5ха.

Обухват Планског документа у варијанти број 3. обухвата целу катастарску парцелу број 2881/3 и делове катастарских парцела 2894/1, 2877/1, 2883/2, 2885/1 и 10696/1 КО Бела Црква.

Површина обухваћеног подручја у варијанти број 1. износи око 8,8 ха.

Коначна граница обухвата дефинисаће се приликом израде и верификације Нацрта Плана детаљне регулације.

2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Правни основ:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/20, 52/21-др. закон и 62/23)
- Одлука 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", бр. 08/2018)

Плански основ:

- План генералне регулације насеља Бела Црква ("Службени лист општине Бела Црква" број 11/2016 и 15/2016-исправка)

Извод из планског документа вишег реда:

ИЗВОД ИЗ Плана генералне регулације насеља Бела Црква

ПЛАНСКИ ДЕО

І ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

5. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ

5.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

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

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 микросредине - 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.

5.6.4. Услови за уређење зелених површина

Да би озелењавање насеља дало очекиване резултате у будућности нужно је:

- Поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаних овим Планом;
- Поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у зонама и целинама основних намена у насељу;
- За делове насеља у којима је предвиђена даља урбанистичка разрада применити опште поставке дате овим Планом;
- У деловима насеља који се даље не разрађују урбанистичком документацијом, озелењавање ће се спроводити према условима издатим у складу са овим Планом и осталом техничком документацијом у складу са Законом. За озелењавање је неопходна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина.

Дрвеће садити на минималној удаљености од:

- водовода 1,5 m
- канализације 1,5 m
- електрокабла 2,0 m
- ЕК и кабловске мреже 1,5 m
- гасовода 1,5 m.
- Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1, а саднице I класе минимум 4-5 година старости;
- Учешће аутохтоних дрвенастих врста треба да буде минимално 20% (оптимално 50%);
- Избежавати примену инвазивних врста;
- При формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о јавним путевима, а уз железничку пругу Закона о железници.

II. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2. ОПИС БЛОКОВА

Ради лакшег спровођења Плана извршена је подела грађевинског подручја насеља на просторне целине – блокове који су нумерисани и за сваки блок су дата упутства која ближе одређују његову даљу разраду.

Урбанистички показатељи за јавне службе су дате у поглављу 3.1. Правила грађења на површинама јавне намене.

Блок бр. 20	Намењен је комплексу јавне намене, површинама за туризам, спорт и рекреацију и заштитном зеленилу. Постојећи комплекс некадашње војне касарне је сврстан у евидентирани 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. За уређење и изградњу површина намењених туризму, спорту и рекреацију обавезна је израда плана детаљне регулације. За заштитно зеленило је потребна израда пројекта озелењавања. Намена: комплекс јавне намене Индекс заузетости: максимум 30% Спратност: 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. ЦЕЛИНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА СМЕРНИЦАМА ЗА ЊИХОВУ ИЗРАДУ

План детаљне регулације се, у оквиру границе грађевинског подручја насеља Бела Црква, обавезно доноси за:

-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

3.1. Грађевинско подручје са претежном наменом површина

Предметни обухват ПДР дела блока 20 налази се у јужном делу грађевинског подручја Беле Цркве.

Локација се са северне, источне и јужне стране граничи са парцелама Министарства одбране, са југо-западне стране са парцелом у приватном власништву а са северо-западне стране са парцелом Инфраструктура Железнице Србије на којој постоји део колосека који више нису у употреби.

На парцели број 2881/3, на којој се планира туристички спорско-рекреативни комплекс, тренутно нема изграђених објеката.

Северо-источно од предметне локације, са друге стране парцеле која припада Инфраструктури Железнице Србије, налази се Главно језеро, најстарије и за туристе најпопуларније белоцркванско језеро, које располаже урбаним бетонским плажама, ватерполо тереном, скакаоницама, бетонско-шљунковитом плажом Једриличарског клуба, аутокампом итд. Смештајни објекти уз језеро имају разноврсне капацитете, а током летње сезоне дуж обале раде многобројни угоститељски објекти.

У оваквом контексту туристички спорско-рекреативни комплекс добија на значају као допуна постојеће понуде занимљивих садржаја.

3.2. Објекти и површине за потребе јавних садржаја

Тренутно на предметној локацији нема објеката јавних садржаја.

У западном делу парцеле постоји део саобраћајних површина које су некада припадале комплексу касарне а које су у врло лошем стању.

3.3. Комунална инфраструктурна мрежа са објектима и зеленило

3.3.1. Саобраћајна инфраструктура

У предметном обухвату ПДР дела блока 20 у Белој Цркви, не постоје изграђене саобраћајне површине. Парцеле које тангирају предметно подручје су парцела канала са источне стране који је даље наслоњен на комплекс касарне, са јужне стране је парцела интерне саобраћајнице која је у власништву Министарства одбране, док је у правцу југозапад-североисток траса пружне парцеле (део кат. парцеле број 2877/1 К.О. Бела Црква у власништву Инфраструктура железнице Србије) која није у функцији. Овај крак пруге од трасе државног пута IIБ реда број 134 ка туристичкој и индустријској зони је у потпуно лошем стању, а и нестале су потребе за овом деоницом пруге (наставак ове парцеле је парцела 1465 К.О. Бела Црква која више није пружна).

3.3.2. Хидротехничка инфраструктура

Снабдевање водом

Бела Црква и сва насељена места општине Бела Црква осим Калуђерова, као и насељено место Стража са територије града Вршца, снабдевају се водом из регионалног водовода Вршац - Бела Црква. На изворишту регионалног водовода Вршац - Бела Црква у Стражи у функцији је 8 бунара чија укупна издашност износи око 90 l/s.

Водоводна мрежа изграђена је у Белој Цркви и свим насељеним местима општине Бела Црква на нивоу скоро 100% са прикључцима на водоводној мрежи, чиме је за дужи временски период решен проблем снабдевања становништва и индустрије водом.

Улична мрежа Беле Цркве проширена је на просторе језера.

До Блока 20 је доведена дистрибутивна мрежа водовода за потребе већ постојећих корисника, али сама локација која је предмет планског документа у оквиру Блока 20, а обухвата комплекс јавних намена, површина за туризам, спорт и рекреацију и заштитно зеленило, није снабдевена дистрибутивном мрежом општинског водовода.

Одвођење отпадних вода

За Белу Цркву усвојен је концепт заједничког система каналске мреже за атмосферске и отпадне воде који се поступно реализовао до изграђености од око 95%. Међутим, започети уређај за пречишћавање отпадних вода дужи низ година стоји недовршен, тако да се прикупљене отпадне воде упуштају у реципијент без икаквог претходног пречишћавања.

До Блока 20 је доведена канализациона мрежа за потребе већ постојећих корисника, али сама локација која је предмет планског документа у оквиру Блока 20, а обухвата комплекс јавних намена, површина за туризам, спорт и рекреацију и заштитно зеленило, није снабдевена канализационом мрежом за прикупљање и одвођење употребљених фекалних вода.

Одвођење атмосферских вода

За насеље Белу Цркву постоји наслеђен систем канализације за пријем и спровођење „падинских“ вода који не функционише, углавном због напуштеног систематског одржавања. Такав однос угрожава новосаграђену цевасту канализацију, што ће имати за последицу загушивање појединих праваца.

Сама локација која је предмет планског документа у оквиру Блока 20, а обухвата комплекс јавних намена, површина за туризам, спорт и рекреацију и заштитно зеленило, није снабдевена системом за прикупљање и одвођење „падинских“ то јест атмосферских вода.

Водни објекти за заштиту од штетног дејства унутрашњих вода – одводњавање

У самом насељу нема мелиорационих канала. Најближи је канал К-2 који се пружа са јужне стране насеља и који прима сувишне атмосферске воде са подручја.

Водене површине

У оквиру Блока 20 постоји водена површина – језеро, настала експлоатацијом шљунка, али која није предмет планског документа.

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.

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

3.3.3. Електроенергетска инфраструктура

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

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

У насељу постоји и 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 ПДР нема 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 је изграђена подземна приступна и делом разводна надземна електронска комуникациона мрежа.

У обухвату ПДР нема постојеће електронска комуникациона инфраструктуре.

3.3.5. Термоенергетска инфраструктура

У Белој Цркви постоји изграђена гасоводна инфраструктура.

За сада, ова гасоводна мрежа још није прикључена на гасоводни систем Србијагас-а.

Као енергенти за загревање објеката, користе се чврста и течна горива и електрична енергија.

3.3.6. Јавно и друго зеленило

На терену се тренутно налази само зеленило које није уређено.

3.4. Површине остале намене

У предметном обухвату нема површина остале намене.

3.5. Природна и културна добара

Природна добра

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

Културна добра

На самој локацији обухвата плана, нема евидентираних културних добара али се она са северне, источне, јужне и југо-западне стране граничи са Евидентираном просторном целином – комплекс некадашње војне касарне.

С обзиром да се приликом ископавања за потребе изградње може наићи на различите археолошке налазе, нова градња се може планирати на основу следећих археолошких услова:

- приликом изградње већих, заједничких објеката и друге врсте објеката инфраструктуре (тржни центри, спортски терени и базени и сл.) у зони локалитета са археолошким садржајем у оквиру заштићеног градског језгра, обавезно предвидети обављање заштитних археолошких истраживања пре почетка градње објеката;
- обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода приликом копања канала (канализације, електро-инсталације, ПТТ каблова, водовода и сл), а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза;
- на целом простору Плана потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде индивидуалне градње, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза.

Животна средина

Иако за општину Бела Црква постоје крњи подаци о стању животне средине, 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. То, на изванредан начин, потврђују резултати мониторинга ваздуха са јединог мерног места, зграде Општинске управе Бела Црква. У 2024. години, Завод за јавно здравље Панчево је сваки дан у 24-часовним узорцима ваздуха мерио концентрације азот-диоксида (NO₂), а осам седмица за време дванаест месеци је утврђивао 24-часовне концентрације суспендованих честица (PM₁₀). Ова установа је пратила и ниво укупних таложних материја и, накнадном анализом, присуство појединих тешких метала у суспендованим честицама.

Када је реч о присуству азот-диоксида у ваздуху проучавано је 366 узорака и ни у једном није утврђено прекорачење дневне ГВ и ТВ од 85µg/m³. Средња годишња концентрација је била 7µg/m³. ГВ за једну годину износи 40µg/m³. Поређење резултата са препорученом дневном граничном вредношћу NO₂ (25µg/m³) Светске здравствене организације, односно препорученом годишњом ГВ (10µg/m³) показује да није било кршења ниједног норматива.

Испитивано је 56 узорка ваздуха ради откривања присуства РМ10 при чему је у 13 (23,2%) утврђено превазилажење дневне ГВ и ТВ (50µg/m³). Израчуната је просечна годишња концентрација суспендованих честица од 33,8µg/m³ што је мање од ГВ за једну годину (40µg/m³). У поређењу са препорукама Светске здравствене организације било је 13 (23,2%) прекорачења дневне ГВ (45µg/m³), док је средња годишња концентрација суспендованих честица била већа 18,8µg/m³ (125,33%) од годишње ГВ (15µg/m³).

Завод је анализирао индекс квалитета ваздуха којим се оцењује штетност утицаја загађујућих материја у ваздуху на здравље и животну средину. За параметар азот-диоксид индекс квалитета ваздуха је спадао у категорију одличан. Проучавање индекса квалитета ваздуха за суспендоване честице (РМ10) показује да је од 56 дана мерења у 13 дана (23,2%) утврђена ризична концентрација по здравље тако да је он био у категорији загађен. Два дана (3,57%) је присуство РМ10 угрожавало само осетљиве групе становништва.

3.6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана је подржавање и унапређење туристичког и спортско-рекреативног потенцијала Беле Цркве у чему значајно може допринети изградња овог туристичког спортско-рекреативног комплекса.

Циљ је да се кроз плански документ изврши анализа локације у урбанистичко-архитектонском смислу, провере могућности и капацитети градње, дефинишу правила уређења, грађења и заштите простора као и површине јавне и остале намене за изградњу објекта спортско-туристичког и компатибилних садржаја.

Планом је неопходно обезбедити рационално коришћење простора, побољшање нивоа инфраструктурне опремљености и побољшање квалитета животне средине.

4. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

4.1. Планирана претежна намена површина са предлогом основних урбанистичких параметара

Простор обухвата план намењен је комплексу јавне намене, површинама за туризам, спорт и рекреацију

Како је дефинисано планом вишег реда, параметри за развој и изградњу овог комплекса су следећи:

Намена: објекти јавне намене

Индекс заузетости парцеле: максимум 50%

Спратност објекта: максимум П+4

Намена: туризам, спорт и рекреација

Индекс заузетости укупне површине: максимум 20%

Спратност: максимум: П+1+Пк

Уређене зелене површине: мин. 40%

Уз северо-западну границу комплекса, уз саму парцелу Инфраструктура Железнице Србије, планиран је појас заштитног зеленила.

Биланс површина грађевинског земљишта ВАРИЈАНТА 1:

Бр.	Земљиште у оквиру обухвата Плана	Површина	%
I	Јавна намена	9 31 98	100.00%
1	Саобраћајнице	0 76 05	8.16%
2	Површине за спорт и рекреацију	8 55 93	91.84%
	Укупна површина земљишта	9 31 98	100.00%

Биланс површина грађевинског земљишта ВАРИЈАНТА 2:

Бр.	Земљиште у оквиру обухвата Плана	Површина	%
I	Јавна намена	9 50 32	100.00%
1	Саобраћајнице	0 94 39	9,93%
2	Површине за спорт и рекреацију	8 55 93	90,07%
	Укупна површина земљишта	9 50 32	100.00%

Биланс површина грађевинског земљишта ВАРИЈАНТА 3:

Бр.	Земљиште у оквиру обухвата Плана	Површина	%
I	Јавна намена	8 82 73	100.00%
1	Саобраћајнице	0 26 80	3.04%
2	Површине за спорт и рекреацију	8 55 93	96.96%
	Укупна површина земљишта	8 82 73	100.00%

4.2. Објекти и површине јавне намене

Цео простор туристичког спортско-рекреативног комплекса, планиран је као јавни садржај са наменама из области туризма, спорта, рекреације и сл.

4.3. Комунална инфраструктура

4.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Планирани саобраћајни приступ тј. јавна саобраћајна површина до туристичко-рекреативног комплекса на парцели 2881/3 К.О. Бела Црква, могуће је остварити преко дела парцеле 2877/1 К.О. Бела Црква (парцела пруге која није у функцији) и то на три начина:

- Приступ са југозападне стране, дуж парцеле 2877/1 К.О. Бела Црква до туристичког комплекса, а од парцела 2892/2, 2893/34, 10903 и 1465 све К.О.Бела Црква (варијанта 1 у графичком прилогу)
- Приступ са југозападне стране из правца блока 29, преко делова парцела 2894/2, 10904, 2897/1, 2894/1 и 2877/1 све К.О.Бела Црква Црква (варијанта 2 у графичком прилогу),
- Приступ из правца зоне за туризам, спорт и рекреацију у блоку 28, преко парцеле 10696/1 К.О. Бела Црква и даље преко делова парцела 2885/1 и 2883/2 обе К.О.Бела Црква, преласком преко пруге (парцела 2877/1 К.О.Бела Црква) и преко дела парцеле 2894/1 К.О.Бела Црква (варијанта 3 у графичком прилогу) до предметне зоне



Како крак пруге од трасе Државног пута IIА 134 ка туристичкој и индустријској зони (део кат.парцеле 2877/1 К.О. Бела Црква до парцеле 1465, обе К.О. Бела Црква) могуће је превести у насељску саобраћајницу која би опслуживала туристичку и индустријску зону и простор око белоцркванских језера. Предметна деоница пруге је у врло лошем стању, неодржавана и ван функције и за истом се није указивала потреба за одржавањем и коришћењем. Из тог разлога, а уз потребу обезбеђивања друмског приступа одређеним садржајима и наменама на предметном простору, ову деоницу пруге је повољно искористити за будућу јавну саобраћајну површину.

Кроз планирану јавну саобраћајну површину биће предвиђен коловозни застор у ширини од мин. 6,0м и обостране пешачке стазе у ширини од мин. 1,5м, по могућности и бициклистичке стазе (у зависности од просторних могућности).

У самом туристичком комплексу је могуће предвидети интерне саобраћајне-коловозне површине у ширини од мин. 5,0м за двосмерни, тј. од 3,5м једносмерни саобраћај, пешачке стазе од мин. 1,5м ширине. Могуће је увођење бициклистичког саобраћаја који је потребно повезати у мрежу са изграђеним и планираним бициклистичким стазама у насељу. Површине за стационарни саобраћај ће се предвидети у туристичком комплексу у складу са нормативима за објекте који буду планирани у самом комплексу. Могуће је предвидети и паркинг простор за аутобусе.

4.3.2. Хидротехничка инфраструктура

Водоводна мрежа и објекти

Снабдевање водом највишег квалитета општине Бела Црква оствариваће се развојем регионалних система, из којих ће се снабдевати највећи број насеља и само они технолошки процеси у којима је неопходна вода највишег квалитета. До изградње регионалног система за цело подручје, насеља на подручју обухвата Плана ће се и надаље снабдевати водом из локалних изворишта, уз неопходне реконструкције и доградње система (бунари, резервоари, црпне станице).

На локацији која је предмет планског документа у оквиру Блока 20, а обухвата комплекс јавних намена, површина за туризам, спорт и рекреацију и заштитно зеленило, потребно је обезбедити снабдевање водоводном мрежом свих објеката то јест потрошача питком водом, као и заштиту од пожара (хидрантска мрежа одговарајућег пречника и притиска).

У свим новопланираним улицама у оквиру Блока 20, планира се полагање цевовода, а нову мрежу треба везати у прстен, како би се обезбедило квалитетно снабдевање, то јест избегло стварање уских грла у потрошњи. Проширење водоводне мреже у насељу вршиће се у складу са динамиком планираном у комуналном предузећу, а према усвојеном Идејном решењу.

Канализациона мрежа и објекти

У циљу заштите вода, у насељима ће се развијати сепарациони канализациони системи, којима ће се посебно одводити фекалне отпадне воде, а посебно атмосферске отпадне воде.

Планирано је да се у што краћем року завршити градски пречистач за отпадне воде на који ће се прикључити и канализације сеоских насеља.

У наредном периоду следи изградња канализационе мреже у свим новопланираним улицама и до планираних садржаја у оквиру белоцркванских језера.

Фекална

Канализацијом омогућити одвођење употребљене санитарне воде преко постојећих колекторских праваца до постројења за пречишћавање отпадних вода, односно до

коначног реципијента. Такође, потребно је преиспитати капацитете постојећих колектора, како би се новопланирана канализациона мрежа могла укључити на насељски систем.

На локацији која је предмет планског документа у оквиру Блока 20, а обухвата комплекс јавних намена, површина за туризам, спорт и рекреацију и заштитно зеленил, потребно је обезбедити прикупљање и одвођење отпадних вода из свих постојећих и планираних објеката.

У свим новопланираним улицама у оквиру Блока 20, предвиђа се полагање канализационе мреже, и повезивање исте на најближи канализациони колектор. Проширење канализационе мреже у насељу вршиће се у складу са динамиком планираном у комуналном предузећу, а према усвојеном Идејном решењу.

Атмосферска

Развој атмосферске канализације има задатак заштите урбанизованих површина унутар насеља и индустријских погона од плављења атмосферским водама. Кишну канализацију конципирати за меродавне услове (временски пресек, урбанизованост простора, рачунска киша итд.), а уколико се реализује етапно, градити је тако да се рационално уклапа у будуће решење.

Атмосферске воде, у зависности од порекла, упустити у реципијент након адекватног третмана. Тако ће се зауљене атмосферске воде упустити у реципијент тек након третирања на одговарајућем уређају.

На локацији која је предмет планског документа у оквиру Блока 20, а обухвата комплекс јавних намена, површина за туризам, спорт и рекреацију и заштитно зеленил, потребно је обезбедити прикупљање и одвођење атмосферских вода са свих постојећих и планираних површина.

У свим новопланираним улицама у оквиру „блока 20“, предвиђа се полагање мреже атмосферске канализације, и повезивање исте на најближи канализациони колектор. Проширење канализационе мреже у насељу вршиће се у складу са динамиком планираном у комуналном предузећу, а према усвојеном Идејном решењу.

Водене површине

Планира се уређење свих постојећих водених површина у смислу прилагођавања будућим планираним туристичким и спортско рекреативним садржајима. Такође се планира и њихова потпуна заштита као једног од примарних чинилаца животне средине.

4.3.3. Електроенергетска инфраструктура

За потребе садржаја у овом ПДРа, изградиће се потребна електроенергетска инфраструктура.

Електроенергетска мрежа планирана је као подземна, у складу са условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије.

Мрежу јавног осветљења реконструисати, тј. градити нову, у складу са новим технологијама развоја расветних тела и захтевима енергетске ефикасности.

4.3.4. Електронска комуникациона инфраструктура

За потребе садржаја у овом ПДРа, изградиће се потребна електронска комуникациона инфраструктура.

Приступна ЕК мрежа ће у потпуности бити каблирана, а каблови ће се полагати у зеленим појасевима дуж саобраћајница и пешачких стаза.

Плановима развоја предузећа планирано је осавремењавање електронских комуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима.

4.3.5. Термоенергетска инфраструктура

Бела Црква има изграђену гасоводну инфраструктуру, али она још увек није прикључена на транспортни гасоводни систем Србијагаса.

Постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска од ПЕ (полиетиленских) цеви у уличним коридорима са кућним гасним прикључцима, МРС „Бела Црква“ и гасоводи средњег притиска од челичних цеви, за потребе снабдевања свих насељених места у општини Бела Црква.

4.3.6. Зеленило на површинама јавне намене

Зеленило спортских површина треба формирати ободом комплекса у парковском стилу.

Треба да буде распоређено тако да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарно-хигијенска и друштвено-социјална.

Ове површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља.

Заштитно зеленило има функцију смањења неповољних услова микросредине - ублажавање доминантних ветрова, смањење индустријског загађења и неповољног дејства саобраћаја, везивање земљишта и заштита од ерозије.

Предвидети формирање заштитног зеленила 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.

4.4. Површине остале намене

У оквиру обухвата плана нема површина остале намене.

4.5. Заштита природних и културних добара

Заштита природних добара

На подручју обухваћеном ПДР нема заштићених природних добара, нити евидентираних добара и станишта природних реткости за које је планирано да буду под заштитом.

Уколико за време грађевинских радова носилац пројекта и и извођачи радова наиђу на геолошка или палеонтолошка документа, попут фосила, минерала, кристала и сл, која би могла да представљају заштићену природну вредност, дужни су да то пријаве Министарству заштите животне средине, у року од осам дана од дана проналаска и спроведе мере заштите од уништења, померања, оштећивања или крађе до приспећа овлашћеног лица.

Заштита културних добара

Уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да

предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима. Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, план за предметни простор може се радити на основу услова чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту која дефинише надлежни Завод за заштиту споменика културе у Панчеву.

4.6. Заштита животне средине

При изградњи објеката за туризам, спорт и рекреацију задржати у највећој могућој мери постојеће зеленило јер се оно добро прилагодило локалним условима. Искрчити и уништити инванзивне биљне врсте (сибирски брест, багрем, багремац, кисело дрво, жива ограда, дафина, циганско перје, јасенолисни јавор, западни копривић, трновац, петолисни бршљан, касна сремза, златни штап и звездан). Предметни простор је нужно опремити одвојеним системима за одвођење употребљених санитарних вода и атмосферских вода. Није допуштено упуштање употребљених вода у оближње језеро, него их треба усмерити према планираном општинском постројењу за обраду отпадних вода, односно у одговарајућу непропусну септичку јаму до изградње система и постројења. Истраживање квалитета воде језера Завода за јавно здравље из Панчева је, наиме, непобитно показало да до погоршања квалитета воде долази због упуштања употребљених вода у језеро. За стварање заштитног зеленог појаса и зеленила унутар подручја користити неинванзивне и, већином, аутохтоне биљне врсте које не стварају у великој мери полен и алергене.

5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Концептуални оквир планирања, уређења и заштите планског подручја односи се на:

- одрживи развој кроз интегрални приступ планирању
- рационално и одрживо коришћење земљишта и ресурса
- заштиту и одрживо коришћење природних добара

Основно начело планирања, коришћења, уређења и заштите простора је задржавање основне намене дефинисане планом вишег рада и побољшање нивоа инфраструктурне опремљености, провера постојећих капацитета уз одговарајуће мере заштите животне средине.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

**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