



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА БЕЛА ЦРКВА
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

- НАЦРТ -

Број: 05-39/2024
Датум: септембар 2025.год.

Обрађивач :



ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево

Одговорни урбаниста:

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

Директор:

Славе Бојациевски, дипл.инж.арх.

Панчево, септембар 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	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКОГ СПОРТСКО- РЕКРЕАТИВНОГ КОМПЛЕКСА У ДЕЛУ БЛОКА 20 У НАСЕЉУ БЕЛА ЦРКВА
Наручилац	 ОПШТИНА БЕЛА ЦРКВА
Градоначелник	Татјана Кокар
Носилац израде плана	Општина Бела Црква
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 саобраћај геодезија водовод и канализација термоенергетика електроенергетика услови и сагласности животна средина служба за правне послове
Техничка подршка	Оливера Драгаш, дипл.инж.арх. Татјана Вуксан, дипл.инж.саобр. Марко Марић, дипл.инж. геод. Петар Петровић, дипл. грађ.инж. Бранка Марић, дипл.инж.маш. Оливера Радуловић, дипл.инж.ел. Вера Марковић, дипл.пр.планер Иван Зафировић, дипл.социолог (специјалиста еко менаџмента) Милан Балчин, дипл.правник 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 за планирање и пројектовање инфраструктуре

Татјана Вуксан, дипл.инж.саобр.

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

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.

Помоћник директора за послове урбанизма и управљање путевима

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

Извршни директор

Милан Балчин, дипл.правник

Директор

Славе Бојаџиевски, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ:

- Решење о регистрацији фирме
- Лиценца одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

У В О Д 12

А – ОПШТИ ДЕО	12
A1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	12
A2 ОБУХВАТ ПЛАНА	12
A3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	13
Б - ПЛАНСКИ ДЕО	16
Б0 ПОЈМОВНИК	
Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	16
Б1.1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ/ЗОНЕ И ПЛАНИРАНА НАМЕНА	16
Б1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и/или целина	16
Б1.1.2. Планирана детаљна намена површина и објекта по целинама и зонама	16
Б1.1.3. Биланс површина	17
Б1.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ	17
Б1.2.1. Локације, попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене	17
Б1.2.2. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене – туристичко-спортско-рекреативна намена	18
Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене	19
Б1.2.3.1. Јавне саобраћајне површине	19
Б1.2.3.2. Јавне зелене површине	22
Б1.2.3.3. Хидротехничка инфраструктура	23
Б1.2.3.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура	27
Б1.2.3.5. Термоенергетска инфраструктура	29
Б1.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ	30
Б1.3.1. Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина	30
Б1.3.2. Услови и мере заштите животне средине и здравља људи	30
Б1.3.3. Мере енергетске ефикасности изградње	31
Б1.3.4. Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом – стандардиприступачности	32
Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	33
Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	43

ГРАФИЧКИ ДЕО

- | | |
|---|----------|
| 1) Извод из плана вишег реда | Р 1:5000 |
| 2) Граница плана и обухват постојећег грађевинског подручја са детаљном наменом | Р 1:1000 |
| 3) Граница плана и граница планираног грађевинског подручја са детаљном наменом и поделом на зоне и/или целине и смерницама за спровођење | Р 1:1000 |
| 4) Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина | Р 1:1000 |
| 5) Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре са синхрон планом | Р 1:1000 |
| 6) План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало | Р 1:1000 |
| - Профили | |

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

- Одлука Скупштине општине Бела Црква о изради Плана детаљне регулације дела блока 20 у насељу Бела Црква ("Службени лист општине Бела Црква" бр. 8/2018)
- Услови надлежних институција, ЈП и ЈКП

	 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 статусу / 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 Бојаџиевски
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
Уписан: 0.10 RSD	
опис 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

СтДигитално 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 изработом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце

200 0884 06



У Београду,
19. јануара 2006. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

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

НАЦРТ ПЛАНА

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), Одлуке Скупштине општине Бела Црква о изради Плана детаљне регулације дела блока 20 у насељу Бела Црква ("Службени лист општине Бела Црква" бр. 8/2018), приступило се изради

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

- НАЦРТ ПЛАНА -

УВОД

На основу Одлуке Скупштине општине Бела Црква о изради Плана детаљне регулације дела блока 20 у насељу Бела Црква ("Службени лист општине Бела Црква" бр. 8/2018), и 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 предлог Нацрта за потребе спровођења процедуре јавног увида у плански документ.

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

А – ОПШТИ ДЕО

А1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

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 је:

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

A2 ОБУХВАТ ПЛАНА

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

Локација се са северне стране граничи са радном зоном и породичним становањем, са источне, јужне и југозападне стране са комплексом јавних намена (парцеле Министарства одбране, касарна) а са северозападне стране са трасом железничке пруге која није у употреби.

Граница обухвата Планског документа је дефинисана са северозападне стране координатама граничних тачака број: Г1, Г2, Г3, Г4, Г5 и Г6, као и границама постојећих катастарских парцела између граничних тачака. Са источне стране је дефинисана координатама граничних тачака број: Г6 и Г7, као и границама постојећих катастарских парцела између граничних тачака. Са јужне стране је дефинисана координатама граничних тачака број: Г7, Г8, Г9, Г10, Г11, Г12, Г13, Г14, Г15, Г16, Г17 и Г18, као и границама постојећих катастарских парцела између граничних тачака, док је са западне стране дефинисана координатама граничних тачака број: Г18 и Г1.

Планом су обухваћене катастарске парцеле број: 2881/3, 2877/1, 2894/1, 2892/2, 2893/3, 2894/3, 2894/2, 2897/1, 10904, 10903 КО Бела Црква.

Површина границе обухвата Плана износи 9.8ха

A3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Постојећа претежна намена површина

Блок 20 се налази у јужном делу грађевинског подручја Беле Цркве. Простор намењен туристичком, спортско-рекреативном комплексу заузима један део блока 20.

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

Североисточно 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 бетонско-шљунковитим плажама, ватерполо тереном, скакаоницама, једриличарским клубом, 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 са својим садржаима, употпуниће постојећу понуду.

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

Површине јавне намене

Парцела на којој се планира туристички спортско-рекреативни комплекс (к.п.број 2881/3) је, према подацима Катастра непокретности, у јавној својини 1/1, а имаоц права је Општина Бела Црква.

Комунална инфраструктурна мрежа са објектима и зеленило

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 (2904/3) 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 тренутно није у функцији. Овај крак пруге од трасе државног пута IIБ реда број 134 ка туристичкој и индустријској зони је у потпуно лошем стању. У наставку парцеле 2877/1 К.О. Бела Црква је парцела 1465 К.О. Врачев Гај 1 која више није пружна.

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.

На делу катастарске парцеле број 10903 К.О. Врачев Гај изграђена је водоводна мрежа од ПВЦ цеви БИ 110.

На делу катастарске парцеле број 2890/80 К.О. Бела Црква изграђена је водоводна мрежа од ПВЦ цеви 90.

На делу катастарске парцеле број 10903 К.О. Врачев Гај 1, у току је реконструкција - изградња новог магистралног цевовода 225.

Дубина укопаних цеви је 1,2 до 2,5м. Дубина прикључака на водоводну мрежу је 0,8 до 1,2м. Притисак воде у мрежи је сса 3,5 бара.

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.

На делу катастарске парцеле број 2890/80 К.О. Бела Црква, изграђена је канализациона мрежа од ПВЦ цеви ДН 200.

На делу катастарске парцеле број 10904 К.О. Бела Црква изграђена је канализациона мрежа од ПВЦ ДН 250.

На делу катастарске парцеле број 2904/17 К.О. Бела Црква, изграђена је канализациона мрежа од АСС цеви ОИ 1600.

Одвођење атмосферских вода

За насеље Бела Црква 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

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.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

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

Напајање се врши преко постојеће 20кV средњенапонске мреже, постојеће 0,4кV нисконапонске надземне и кабловске мреже и одговарајућих трансформаторских станица 20/0,4 кV/кV.

У обухвату ПДР нема постојеће електроенергетске инфраструктуре.

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.

ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

У Белој Цркви постоји изграђена гасоводна инфраструктура која је у власништву ЈП "Србијас" и која је у функцији. У предметном подручју нема изведене дистрибутивне гасне мреже. Централизован систем даљинског грејања није успостављен. Загревање објеката се врши локално и објекти у комплексу који су у функцији туризма користе гориво које им економски највише одговара (чврста, течна, електрична енергија).

ЈП "Србијас" је својим условима бр. 06-01/2345 од 19.08.2025. године а који су захтевани за потребе израде ПДР туристичког спортско-рекреативног комплекса у делу блока 20 у насељу Бела Црква, обавестио обрађивача плана да у подручју обухвата плана нема објеката гасне инфраструктуре.

ЈАВНО И ДРУГО ЗЕЛЕНИЛО

На терену се тренутно налази само зеленило које није уређено.

Површине остале намене

У предметном обухвату плана, нема површина остале намене.

Б - ПЛАНСКИ ДЕО

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Б1.1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ/ЗОНЕ И ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Б1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и/или целина

Површине јавне намене

Простор обухвата плана намењен је површинама за туризам, спорт и рекреацију, као и за пратеће/компатибилне садржаје, а за око 5-6.000 посетилаца.

У оквиру комплекса могу се наћи објекти и површине из области:

- спорта (спортски објекти и спортски садржаји на отвореном)
- рекреације (рекреативни објекти и рекреативни садржаји на отвореном)
- угоститељства
- занатских услуга
- хотелијерства (хотели, хостели, пансиони и сл.)
- трговине на мало за потребе комплекса
- пословања
- садржаја за децу (у затвореном и отвореном простору)
- здравствене заштите за потребе комплекса
- "СПА" центри
- туристички инфо-центар
- мини пијаца за традиционалне домаће производе
- зелене површине
- заштитно зеленило
- саобраћајне и манипулативне површине (пешачки, бициклистички, моторни, стационарни саобраћај)

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

- Намена: туризам, спорт и рекреација
- Индекс заузетости укупне површине: максимум 20%
- Спратност: максимум: П+1+Пк
- Уређене зелене површине: мин. 40%

Површине остале намене

У предметном обухвату плана, нема површина остале намене.

Б1.1.2. Планирана детаљна намена површина и објеката по целинама и зонама

План ствара услове за остваривање туристичких, спортско-рекреативних и пратећих/компатибилних садржаја уз уважавање свих услова заштите простора у непосредном и ширем окружењу.

Могућа је фазна изградња, уређење и опремање простора, што се односи, како на изградњу саобраћајне и комуналне инфраструктуре, тако и на туристичке, спортско-рекреативне и пратеће/компатибилне садржаје.

○ Туристичко-спортско-рекреативне површине

У овом туристичко-спортско-рекреативне намене могуће су намене: спортски и рекреативни туризам, активне и пасивне спортске активности, услужне делатности (угоститељство, трговина, смештајни капацитети итд) и сл.

○ Саобраћајна и комунална инфраструктура

Планирани саобраћајни приступ тј. јавна саобраћајна површина до туристичко-рекреативног комплекса на парцели 2881/3 К.О. Бела Црква, оствариће се преко дела парцеле пруге кат.бр.2877/1 К.О. Бела Црква (путни прелаз преко пруге), са југозападне стране из правца блока 29, преко делова парцела 2894/2, 10904, 2897/1, 2894/1 и дела 2877/1 све К.О.Бела Црква Црква.

Кроз планирану јавну саобраћајну површину биће предвиђен коловозни застор у ширини од мин. 6,0м, пешачке стазе у ширини од 1,5м и бициклическе стазе ширине од 1,6м.

У самом туристичком комплексу предвидети интерне саобраћајне - коловозне површине у ширини од мин. 6,0м за двосмерни, тј. од 3,5м за једносмерни саобраћај, пешачке и бициклическе стазе. Пешачке стазе и бициклически саобраћај је потребно повезати у мрежу већ изграђених и планираних стаза у насељу.

Површине за стационарни саобраћај путничких аутомобила ће се предвидети у туристичком комплексу у складу са нормативима за објекте који буду планирани у самом комплексу, као и паркинг простор за аутобусе и бицикле.

Б1.1.3.Биланс површина

Биланс површина јавне намене дат у следећој табели:

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	Јавна намена	9 80 10	100.00%
1	Саобраћајнице	1 04 23	10.63%
2	Заштитно зеленило	1 05 17	10.73%
3	Спорт и рекреација	7 70 70	78.63%
II	Остала намена	0 00 00	0.00%
	Укупна површина грађевинског земљишта	9 80 10	100.00%

Б1.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

Б1.2.1.Локације, попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене

У складу са Планом намене површина и планираним саобраћајницама, од делова и целих катастарских парцела наведених у табели, образовати делове грађевинских парцела од којих ће се по решеним имовинско-правним односима образовати грађевинске парцеле на грађевинском земљишту јавне намене, и то следећи бројеви:

- од 1 до 2: Саобраћајнице, пешачке и паркинг површине
- СР1: Спорт и рекреација
- ЗЗ.1: Заштитно зеленило

Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте

Саобраћајнице				
Бр. грађ. парц.	Назив	Катастарска парцела	Површина	Кат. Општина
1.	Постојећа саобраћајница	Део:2892/2, 2893/34, 2877/1, 2894/3, 10903	0 17 62	Бела Црква
2.	Планирана саобраћајница	Цела:2894/2, 2897/1, 2894/1, 2877/1, 2881/3	0 86 61	
		Укупна површина	1 04 23	

Заштитно зеленило

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
33.1	Заштитно зеленило	Део: 2877/1, 2894/1, 2881/3	1 05 17	Бела Црква
		Укупна површина	1 05 17	

Спорт и рекреација

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
СР.1	Спортске и рекреативне површине	Део: 2881/3	7 70 70	Бела Црква
		Укупна површина	7 70 70	

Б1.2.2. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене – туристички спортско-рекреативни комплекс

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ

Намена у функцији туризма (хотели, хостели, итд.), спорта и рекреације: спортски терени и објекти, терени и објекти за тренинге и рекреацију, фитнес, управа и администрација у функцији спорта, служба спортске медицине, санитарно-хигијенске просторије, магацини/оставе за спортску опрему и реквизите и сл.

Дозвољено је и пословање у функцији основне намене: продавнице спортске опреме, спортске школе, и сл., као и угоститељски објекти (хотели, хостели, кафеи, ресторани и сл.).

Напомена:

У оквиру туристичког спортско-рекреативног комплекса, у простору који се налази између регулационе и грађевинске линије (ширине мин.8,00м, осим у угаоним зонама где је проширен због прилагођавања потребама радијуса кривина) могу се наћи само саобраћајне површине (за потребе интервентних и доставних возила) и зелене површине, као и објекат ТС (како је у приказано на графичком прилогу бр. 5).

Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Није дозвољена изградња сталних објеката остале намене на парцелама за површине јавне намене.

Забрањена је изградња објеката чија намена није у функцији намене основних објеката.

Дозвољена је фазна изградња комплекса. Приликом изградње у свакој наредној фази поштовати објекте и површине започете или изграђене у претходним фазама у погледу удаљења, нивелације, индекса заузетости, минималног процента зеленила, и осталих параметара из плана.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

На парцелама које су планиране за објекте јавне намене, дозвољена је препарцелација у складу са наменом или функционалном организацијом планираних објеката, у складу са условима и сагласностима надлежних институција.

Услови за величину парцеле

Парцеле се могу формирати у складу са потребама основне намене и прописима који дефинишу функционисање предметних објеката и терена.

Највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољен индекс заузетости - Из

Индекс заузетости укупне површине (под објектима и затвореним спортским теренима): Из максимално = **20%**

Спортски терени на отвореном, пешачке, бициклистичке, саобраћајне (и паркинг) површине: максимално = **40%**

	Уређене зелене површине: минимално = 40%
Регулација и нивелација са елементима за обележавање	<u>Вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката; нивелациони услови)</u> Максимално дозвољена висина: П+1+Пк Кота приземља свих планираних објеката - минимално 0,2м од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте приступног тротоара. <i>Напомена:</i> Висина спортских хала – у складу са потребама спортске активности и прописима који их регулишу. <u>Нивелација</u> Нивелационе коте су дате на преломним осовинским тачкама јавне саобраћајне површине.

Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене

Б1.2.3.1. Јавне саобраћајне површине

Улична мрежа/ранг саобраћајница

Приступна насељска саобраћајница до комплекса је дефинисана од парцеле пруге 2877/1 К.О.Бела Црква, преко парцела 10903 – пут-индустријска зона, парцеле 2894/2, дела 2897/1 и 2894/1 све К.О. Бела Црква, до парцеле где је предвиђен туристички комплекс кат. парц. бр. 2881/3 К.О.Бела Црква.

Јавни градски саобраћај

Јавни градски превоз из Беле Цркве се одвија са аутобуске станице која се налази у близини туристичке зоне овог обухвата, на око 10-ак минута хода (око 0,9км). Број линија и полазака са аутобуске станице је незадовољавајући, те се у наредном периоду треба поради на томе да се насеље Бела Црква боље повеже са околним местима и градовима. Са повећањем фреквенције полазака, предвидеће се и боља покривеност аутобуским стајалиштима кроз насеље. Аутобуска стајалишта опремити и прилагодити захтевима корисника за опслуживање при свим временским и саобраћајним условима.

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

Услови за постојеће саобраћајне површине

Постојеће саобраћајне површине до комплекса су неуређене и нису изграђене у континуитету или су недовољних ширина и геометрија раскрсница, те је исте потребно изградити и уредити у пуном профили. Постојеће путеве до локације је потребно изградити са коловозом у ширини од 6,0м и припадајућим банкама, за средње-тешко саобраћајно оптерећење, као и пешачким и бициклистичким стазама.

Услови за планиране саобраћајне површине

Планиране саобраћајне површине формиране преко парцела које су дефинисане Планом до комплекса туристичке зоне, имаће коловоз у ширини од 6,0м и са једне стране пешачку стазу од 1,5м и бициклистичку стазу од 1,6м. Са друге стране коловоза, до пруге, планирана је зелена површина у ширини од 2,5м као зона разграничења од пруге. У њој нису планирани саобраћајни елементи, нити инсталације. Изградња друмске саобраћајнице паралелно са пругом, планирана је ван земљишта чији је корисник железница и размак између железничке пруге и пута је мин.11,5м чиме је задовољен услов "Инфраструктура железнице Србије" а.д. да се у том појасу могу поставити сви уређаји и постројења потребни за обављање саобраћаја на прузи и путу (по условима железнице тај

размак износи најмање 8м рачунајући од осовине колосека предметне пруге до најближе тачке горњег строја пута). Коловозни застори биће асфалтни.

Ситуационо решење саобраћајних површина је представљено на карти регулационо-нивелациони план, где су коловозне површине до комплекса дефинисане осовински, а осовина је прецизирана очитаним координатама осовинских тачака. У преломним тачкама осовине дато је и нивелационо решење, на приступној саобраћајници до комплекса, којег се начелно треба придржавати, уз могућност минималних корекција у смислу уклапања у ситуацију на терену. На делу парцеле 2894/1 К.О.Бела Црква (проширеном делу) предвиђен је паркинг за путничка возила, капацитета 14ПМ од којих је једно паркинг место за особе са инвалидитетом.

Услови за прикључење саобраћајних површина

Саобраћајне површине у комплексу уклопити ситуационо и нивелационо са планираним јавним саобраћајним површинама. Прикључке извести у ширинама које задовољавају пролазак меродавних возила и од материјала који је истоветан или приближно истих карактеристика као и коловозни застор на који се прикључује.

Услови за изградњу/реконструкцију саобраћајних површина и објеката

Коловозе саобраћајница изградити у планираним ширинама. Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима (до комплекса предвидети појачану коловозну конструкцију због приступа лаких теретних возила и аутобуса). Пешачке и бициклистичке стазе предвидети од материјала који ће функционално задовољити овај вид саобраћајних површина. Паркинге за путничка возила треба пројектовати у оквиру јавне саобраћајне површине и у оквиру комплекса, у виду издвојених паркинг простора или ламела уз ивицу коловоза, са паркинг местима димензија 5,0м x 2,5м (мин. 4,8м x 2,3м). Саобраћајно - манипулативне површине паркинга извести од савремених коловозних конструкција. По потреби, паркинге за аутобусе предвидети у комплексу туристичке зоне у складу са потребама и планираним садржајима, као пролазне, са косим постављањем (под углом од 45° или 60°), прописних димензијама. Пројектант-инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената

Пројектовање и изградња (доградња и реконструкција) постојећих и новопланираних саобраћајних површина врши се по претходно утврђеним трасама.

Трасе планираних саобраћајних површина дефинисане су осовински, координатама осовинских тачака и темена.

Саобраћајни капацитети у саобраћајницама пројектују се и изводе у датим габаритима тј. ширинама.

Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу и намени површине, планираним саобраћајним оптерећењима и у складу са Законом о путевима („Сл. гласник РС“ број 41/18 и 95/2018-др.закон).

Хоризонтални и вертикални преломи обрађују се (према рангу–категорији пута–саобраћајнице и дозвољеним тј. рачунским брзинама – на предметној деоници је мин. брзина) одговарајућим радијусима кривина и прелазницама. За хоризонталне и вертикалне преломе траса потребно је обезбедити потребну прегледност, проширења коловоза и сл.

Подужни и попречни падови тј. нивелациона решења се морају ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. За банке се препоручује ширина 1,0м а изузетно 0,5м и исте морају бити стабилизоване. За све коловозе предвиђено је да се изведу са асфалтним коловозним засторима или другим, сличним зазором који ће издржати лака теретна возила, аутобусе и путничка возила. Остале саобраћајне површине: паркинг простори, пешачке и бициклистичке стазе, платои и сл., за завршну обраду могу имати асфалтне или бетонске коловозне засторе (бетон или одговарајуће префабриковане бетонске плоче, растер плоче/коцке за паркинг површине и сл.).

За дату саобраћајну мрежу извршиће се, по потреби, регулисање саобраћаја, применом стандардне саобраћајне хоризонталне и вертикалне сигнализације.

Услови за друге јавне саобраћајне површине и њихово прикључење

У третираном плану, железнички саобраћај тангира предметно подручје и то - коридор локалне једноколосечне неелектрифициране железничке пруге број 313 Вршац - Бела Црква.

На основу развојних планова „Инфраструктура Железнице Србије“ а.д., планирана је обнова локалних и манипулативних пруга у складу са развојним потребама, самим тим и пруге Вршац - Бела Црква.

Услови:

- Инфраструктура железнице Србије" а.д. задржава земљиште на којем се налазе капацитети јавне железничке инфраструктуре, као и коридоре свих раније укинутих пруга са циљем обнове уз претходно утврђену оправданост.
- Железничко земљиште мора остати јавно грађевинско земљиште са постојећом наменом за јавни железнички саобраћај и реализацију развојних програма железнице. Све катастарске парцеле чији је корисник "Инфраструктура железнице Србије" а.д. или на којима је уписана пруга као објекат, не могу бити предмет дефинисања нових намена, парцелације и препарцелације или предмет решавања имовинско правних односа.
- Прелаз преко железничке пруге остварити преко постојећих путних прелаза у км 119+392 и 120+750 предметне пруге.
- Уколико се планира реконструкција постојећих објеката, исте је могуће реконструисати на постојећој удаљености, а ако се планира изградња нових објекта, исте је могуће планирати на растојању већем од 25м, мерено управно на осу најближег колосека предметне железничке пруге и ван границе земљишта чији је корисник "Инфраструктура железнице Србије" а.д.
- Сви планирани објекти не смеју својом изградњом нити експлоатацијом угрозити безбедност одвијања железничког саобраћаја, као ни безбедност постојећих објеката јавне железничке инфраструктуре.
- Уколико се планира реконструкција или изградња друмске саобраћајнице паралелно са пругом, исту је могуће планирати ван земљишта чији је корисник железница, али тако да размак између железничке пруге и пута буде толики да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења потребни за обављање саобраћаја на прузи и путу, с тим да износи најмање 8м рачунајући од осовине колосека предметне пруге до најближе тачке горњег строја пута.
- Заштитни зелени појас могуће је планирати на минималном растојању од 10м, мерено од границе пружног појаса, односно на минималном растојању од 16м у насељеном подручју, под условом да високо растиње не смањује прегледност пруге, посебно у зони потребне прегледности путних прелаза.
- Приликом уређења предметног простора не планирати формирање депонија отпада и слично, као и изливање отпадних вода у инфраструктурном појасу пруге. Не планирати постављање знакова, извора јаке светлости или било којих уређаја и справа које бојом, обликом или светлошћу смањују видљивост железничких сигнала или које могу довести у забуну раднике у вези значења сигналних знакова.
- Одводњавање површинских вода са предметног простора мора бити контролисано и решено тако да се води на супротну страну од тупа постојеће железничке пруге.
- Могуће је планирати паралелно вођење трасе комуналне инфраструктуре са трасом постојеће железничке пруге, али ван границе железничког земљишта.

Посебни услови:

На основу Закона о железници, пружни појас је простор између железничких колосека и поред крајњих колосека, на одстојању од најмање 8м, а ако железничка пруга пролази кроз насељено место, што је овде случај, на одстојању од најмање 6м, рачунајући од осе крајњих колосека, као и ваздушни простор изнад пруге и висини од 12м, односно 14м код далековода напона преко 220kV, рачунајући од горње ивице шине.

У пружном појасу могу се градити само објекти и постројења у власништву железнице, а изузетно, уз претходну сагласност ЈП „Инфраструктуре железнице Србије“, могу се градити објекти и постројења других предузећа који служе за утовар и истовар ствари на железници.

У заштитном пружном појасу, ширине по 100m са обе стране пруге може се планирати грађење стамбених, пословних, помоћних и сличних објеката, копање бунара, резервоара, септичких јама, подизање далековода, али не ближе од 25m, рачунајући од осе крајњих колосека. Грађење објеката (зграда) није могуће планирати на растојању мањем од 25m - Закон о железницама тако прописује (осим ако „Инфраструктуре Железнице“ не издају другачије - повољније услове и сагласност).

На растојању мањем од 25m могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајница, паркинг простора као и зелених површина, при чему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10m у односу на осу колосека железничких пруга.

У заштитном пружном појасу се може планирати вођење траса каблова, електричних водова ниског напона, водовода, канализације и других цевовода, али не ближе од 8m, рачунајући од осе крајњих колосека, тачније - ван границе железничког земљишта. За сваки продор наведене инфраструктуре кроз труп железничке пруге, потребни су технички услови „Инфраструктуре Железнице“.

У пружном и инфраструктурном појасу железнице могу се постављати надземни и подземни електроенергетски водови, телеграфске и телефонске ваздушне линије и водови, канализације и цевоводи и други водови и слични објекти и постројења на основу испуњених услова и издате сагласности управљача инфраструктуре, која се издаје у форми решења.

Укрштај водовода, канализације, гасовода, продуктовода и других цевовода са железничком пругом је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно се може планирати под углом не мањим од 60°. Дубина укопавања испод железничке пруге мора износити минимум 1,80m, мерено од коте горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви цевовода (продуктовода), односно на минимум 1,2m од најниже коте терена ван трупа пруге до горњих ивица заштитних цеви. Заштитне челичне цеви у укрштају са железничком пругом, морају се поставити испод трупа пруге у континуитету испод колосека.

Прилаз предметном обухвату Планског подручја оствариће се преко дела постојећих и преко планиране саобраћајнице, а прелаз преко железничке пруге преко постојећег путног прелаза у око наспрам км 120+750. Овај укрштај пруге са некатегорисаним путем је осигуран саобраћајним знацима и зоном потребне прегледности. Због планиране веће фреквенције возила, на овом прелазу је могуће предвидети тј. исти осигурати браницима, а све уз сагласност «Инфраструктура железнице Србије» а.д. као управљача.

Б1.2.3.2. Јавне зелене површине

Зеленило има заштитну, санитарно-хигијенску и естетску функцију. Оно доприноси унапређењу квалитета животних и радних услова.

Спортско-рекреативне површине подразумевају организовање пасивног и активног одмора и рекреације.

Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од прекомерног сунца и 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.

Главна функција ових зелених површина је смањење неповољних услова микросредине – јаког сунчевог зрачења, ветра, неповољног дејстава саобраћаја, везивање земљишта и заштита од ерозије.

Коришћене врсте треба укомпоновати тако да се током читаве године смењују естетски атрактивни елементи (цвет, боја листа, или декоративан плод у зимском периоду и сл.).

На погодним местима поставити парковски мобилијар (клупе, фонтане, скулптуре, корпе за отпатке и др.) као и одговарајућу функционалну и декоративну расвету.

Формирати зону заштитног зеленила ка траси железничке пруге. Ово зеленило улази у обрачун зелених површина. Овде се не смеју се постављати засади високог растиња како не би смањили прегледност пруге, посебно у зони потребне прегледности путних прелаза (руководити се одредбама Закона о јавним путевима, а уз железничку пругу Закона о железници).

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

Саднице морају бити врсте која је у складу са условима средине, расаднички однеговане, без етимолошких или фитопатолошких обољења, правилно формиране крошње са круном формираном на 2,0-2,5м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима.

Да би озелењавање дало очекиване резултате у будућности нужно је:

- формирати просторне диспозиције разних категорија зеленила (високог и ниског растиња),
- поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у зонама и целинама основних намена,
- 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%),
- не користити инвазивне врсте садног материјала.

Све саднице морају бити на прописаној удаљености од инфраструктурних инсталација. Древеће 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.

Б1.2.3.3. 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, потребно је обезбедити снабдевање водоводном мрежом свих објеката то јест потрошача питком водом, као и заштиту од пожара (хидрантска мрежа одговарајућег пречника и притиска) Спајање водоводне мреже из насеља са радном зоном вршиће се повезивањем на постојећу насељску мрежу.

У свим новопланираним улицама у оквиру Блока 20, предвиђа се полагање цевовода, а новопланирану 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.

Услови за изградњу/реконструкцију водоводних мрежа, објеката и постројења

У наредном периоду у складу са развојем обухваћене зоне, примарна и дистрибутивна мрежа ће се изградити до крајњих корисника то јест планираних нових садржаја у складу са правилима за полагање нове водоводне мреже. За цевну мрежу користити пластику (ПЕ-10 бара) која као цевни материјал задовољава важеће нормативе и стандарде. Примарна и дистрибутивна мрежа ће се изградити на минимални пречник Ø110 - Ø160. Новоизграђене водоводе повезати у прстен у складу са техничким и просторним могућностима. Трасе будућег водовода ако је могуће водити ван коловоза у зеленој површини. Трасе ускладити са трасама постојећих и планираних инсталација. Минимална хоризонтална растојања су

0,6м, а оптимална 1,0 метар. У случају мањих међусобних растојања инсталација или проласка испод саобраћајнице, неопходно је водовод поставити у заштитну колону. Дубина уличног водовода би требало да се креће између 0,8 и 1,20 метара. При укрштању са канализацијом, водовод се мора водити изнад канализације на минималном растојању од 0,5м. Пролазак водоводних цеви кроз шахтове и друге објекте канализације није дозвољен. Пролазе водовода испод коловоза извести под правим углом (најкраћом могућом трасом) и обезбедити заштитном колоном. Слепе краке у насељу завршавати хидрантима ради испирања мреже. Хидранте распоређивати у складу са Законом о противпожарној заштити. Посебни комплекси се могу снабдевати водом за заливање и противпожарним водама из сопствених водоводних система (бунари). За санитарне потребе снабдевање водом ће се вршити искључиво из градског водовода. Локални системи водоснабдевања (бунари) унутар засебних зона се не смеју спајати са градским водоводом!

За све водоводне арматуре (затвараче, рачве, вентиле и др.) на цевоводима, препорука је да се смештају у шахтове. Димензије шахтова морају бити добро одређене како би се вршило неометано манипулисање код одржавања. Шахтове лоцирати на самој траси уличног водовода. У случају да је неопходно изградити надземни или подземни објект за смештај већег постројења (хлоринаторско-пумпне станице, резервоарског простора и др) неопходно је обезбедити парцелу минимално потребних димензија унутар регулационе линије (ван уличног профила) са колским приступом и потребном инфраструктуром.

Услови за прикључење водоводних мрежа

Прикључење водоводне мреже на насељски систем водоснабдевања извести према посебним условима надлежног јавно комуналног предузећа, тј. дистрибутера воде.

- Сваки објект односно унутрашња водоводна инсталација објекта који се налази у улици или граничи са улицом у којој је изграђена улична водоводна и канализациона мрежа, може се прикључити на градску водоводну мрежу у складу са техничким условима које одређује и даје Комунално предузеће.
- Свака изграђена грађевинска парцела по правилу има посебан водоводни прикључак.
- Ако је на грађевинској парцели изграђено више независних објеката или објект који има више ламела, улаза и сл. који чине самосталну техничку и функционалну целину, прикључење на уличну водоводну мрежу врши се преко једног водоводног прикључка, с тим да се у водомерном склоништу за сваки од објеката који чине самосталну техничку и функционалну целину поставља посебан водомер.
- Објект са више функционалних јединица прикључује се на уличну водоводну мрежу преко једног водоводног прикључка, с тим да свака функционална јединица мора имати свој подвомер.
- Изузетно, надлежни дистрибутер може дозволити више водоводних прикључака на једној грађевинској парцели под условом да то не угрожава исправно функционисање уличне водоводне мреже и под условом да су ти прикључци неопходни ради несметаног снабдевања водом корисника или уредног мерења потрошње воде.
- Водоводни прикључак поставља се тако што се унутрашња водоводна инсталација објекта корисника комуналне услуге прикључује на уличну водоводну мрежу непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објект изграђен.
- Изузетно, унутрашња водоводна инсталација објекта корисника воде може се прикључити на уличну водоводну мрежу и преко суседне грађевинске парцеле уколико не постоји техничка могућност да се објект на уличну водоводну мрежу прикључи непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објект изграђен, и уз писану и оверену сагласност носиоца права својине, односно коришћења на грађевинској парцели преко које се ово прикључење врши.
- Водомерно склониште се поставља унутар грађевинске парцеле на удаљености приближно 1,5м од регулационе линије. Тачан положај водомерног склоништа одређује надлежни дистрибутер.
- Изузетно када је објект који се прикључује на уличну водоводну мрежу саграђен целом ширином парцеле на регулационој линији, водомерно склониште се поставља у подруму на зиду према улици или на тротоару испред објекта, према

условима које утврђује ЈКП, тако да пролаз цеви кроз зид мора бити трајан и заштићен од слегања објекта, а ако објекат нема подрум уместо водомерног склоништа поставља се метални орман на зиду у улазу у објекат према условима које утврђује Комунално предузеће. Водомерно склониште мора бити увек приступачно за интервенцију и одржавање, као и за читавање водомера и није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, изнад водомерног склоништа. Корисник комуналне услуге је дужан да у случају изградње новог објекта, реконструкције, адаптације, доградње, надградње и сл. постојећег објекта постојеће водомерно склониште измести а све према условима које утврђује Комунално предузеће.

- Изградња у блоковима подразумева изградњу инфраструктуре унутар заједничке парцеле, у којој планом нису дефинисане улице. У том случају могуће је водомерне шахтове смештати на заједничкој парцели блока. Улични водовод радити од ПЕХД цеви НП=10 (СДР-17) Обавезна је уградња надземних хидраната са ломивом прирубницом, телом од инокса и прикључцима типа 2хС+1хВ са обавезном уградњом затварача са уградбеном гарнитуром и уличном капом.

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.

Проблем отпадних вода у оквиру предметне зоне ће се у првој фази решавати воднепрпусним септичким јамама.

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, 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 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, 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.

Атмосферску канализацију у овој зони постепено превести из система отворених канала у цевну канализацију. Пројектно техничком документацијом ускладити будућу цевну канализацију и део постојеће отворене каналске мреже која ће се задржати у крајњој фази. Зацевљену атмосферску канализацију спојити са примарним каналима према важећим

прописима и решењем према условима надлежног јавног водопривредног предузећа. Усвојена је рачунска киша од 140 л/сек/хектару. Трасе и остали елементи каналске и дренажне мреже биће дефинисани пројектно техничком документацијом у зависности од конкретних концептуалних решења у датом тренутку.

Услови за изградњу/реконструкцију канализационих мрежа, објеката и постројења

- Новоизграђену канализацију повезати са постојећим колекторима у складу са техничким могућностима, тј. остварити максимално могуће дубине секундарних колектора ради могућег ширења гравитационе мреже.
- Фекалну и атмосферску канализацију предвидети од ПЕ или од ПВЦ цеви пречника не мањег за фекалну Ø250мм, а за атмосферску Ø300мм.
- Спајање канала са различитим пречницима предвидети "врх у врх" цеви са минималним конструктивним каскадама. Ако постоје услови, каскаде могу бити веће, с тим да такозване унутрашње каскаде у шахтовима могу да иду и до 30цм, а преко те висине предвидети спољне каскаде изван шахтова.
- Оптимално растојање између уличних шахтова би било око 40 метара (160 Ø) али не веће од 80 метара.
- Минимални падови за ПВЦ цеви не би требало да буду мањи од 2,5‰ за Ø250мм и 2,2‰ за Ø300мм.
- Црпне станице у систему фекалне и атмосферске канализације радити као шахтне и поставити их у саму трасу канализације.

Услови за прикључење канализационих мрежа

Прикључење мреже атмосферске и фекалне канализације извести према условима надлежног јавно комуналног предузећа.

У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара и ретензија лоцираних на самој парцели или испуштањем у канале уз претходни примарни третман уљним сепараторима и таложницима.

У оквиру комплекса неопходно је изградити системе примарног пречишћавања отпадних вода пре прикључења на канализациону мрежу. Квалитет вода после предтретмана мора задовољавати критеријуме о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.

У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.

- Дозвољен је искључиво за једну парцелу - један прикључак.
- Минимална дубина укопавања је 150цм.
- Ревизионе шахтове или цевне ревизије постављати на растојању 1,5 метара од регулационе линије. Код улица ширих од 20м обавезно предвидети полагање фекалне канализације са обе стране улице, како би се избегла велика дужина прикључка.
- Прикључење подрумских и сутеренских просторија директно на фекалну канализацију није дозвољено. Могуће је искључиво преко црпне станице чије одржавање пада на терет Инвеститора.
- Прикључење на канализацију није могуће уколико објектат није прикључен на водоводну мрежу.
- Фекални прикључак поставља се тако што се унутрашња инсталација објекта корисника прикључује на уличну канализациону мрежу непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објектат изграђен.
- Изузетно, када је објектат који се прикључује на уличну канализациону мрежу саграђен целом ширином парцеле на регулационој линији, ревизиони шахт/цевна ревизија се поставља на тротоару испред објекта према условима које утврђује Комунално предузеће.
- Унутрашња канализациона инсталација објекта може се прикључити на уличну канализациону мрежу и преко суседне грађевинске парцеле уколико не постоји

техничка могућност да се објекат на уличну мрежу прикључи непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат изграђен и уз писану и оверену сагласност носиоца права својине, односно коришћења на грађевинској парцели преко које се ово прикључење врши.

- Изградња у блоковима подразумева изградњу инфраструктуре унутар заједничке парцеле, у којој планом нису дефинисане улице. У том случају могуће је ревизионе шахтове смештати на заједничкој парцели блока.
- Прикључење објекта на уличну мрежу канализације извести преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) који се налази на приближно 1,5 м од регулационе линије.
- Прикључак извести директно на цев, под правим углом (управно на цев). Изузетак је прикључење на шахт градске канализације.
- У фекалну канализацију дозвољено је испуштање искључиво санитарних отпадних вода.
- ИЗРИЧИТО је забрањено да се у атмосферску и фекалну канализацију испуштају воде из других система, као на пример из система за загревање објекта путем топлотних пумпи, технолошких вода и сл.
- Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је укупано у односу на терен, не смеју се прикључивати на градску канализацију.
- На постојећи и будући фекални прикључак строго је забрањено прикључивање атмосферских вода са објекта и платоа.
- Уличну канализацију (мин. пречника Ø250) и прикључке (мин. пречника Ø150) радити од ПВЦ цеви које морају задовољавати стандард ЕН 1401-1, прстенасте крутости према условима надлежног ЈКП-а.

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.

Б1.2.3.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура

Електроенергетска инфраструктура

Део подручја обухваћеног планом, снабдева се електричном енергијом из постојеће трафо станице 110/20кV/кV „Бела Црква“. Напајање се врши преко постојеће 20кV средњенапонске мреже, постојеће 0,4кV нисконапонске надземне и кабловске мреже и одговарајућих трансформаторских станица 20/0,4 кV/кV.

Уколико је у делу подручја обухваћеног планом планирана изградња објекта за које је потребно измештање и каблирање постојеће средњенапонске и нисконапонске мреже, инвеститор је дужан да обезбеди потребна средства.

Услови за изградњу/реконструкцију електроенергетских мрежа, објекта и постројења, јавног и декоративног осветљења

Предвиђени су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонску мрежу извести кабловски. Кабловска мрежа предвиђена је са обе стране улице. У зонама раскрсница предвиђено је спајање коридора у свим правцима.

Предвиђени су коридори за нисконапонску мрежу. Нисконапонску мрежу извести кабловски, Кабловска мрежа предвиђена је са обе стране улице.

Кабловска мрежа предвиђена је дужином целе улице и то са обе стране улице, на растојању 50см од регулационе линије са ширином кабловског канала не мањим од 50см. У зонама раскрсница предвидети спајање коридора у свим правцима.

Напајање будућих потрошача предвиђено је кабловски, преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз.

Напајање јавног осветљења оствариће се кабловима одговарајућег пресека са полагањем ужета за уземљење између стубова јавне расвете.

На основу планираног раста потрошње могу се изградити трафостанице 20/0,4kV/kV са одговарајућим 20kV и 0,4kV коридором.

Напајање трафостаница предвидети кабловски са најповољнијег места прикључења.

Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија се траса не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима. Уколико то није могуће, биће предвиђена изградња нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.

Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви $\varnothing 125$ за 20kV/каблове и $\varnothing 110$ за 0,4kV/каблове (најмање 4 цеви за 0,4kV и 2 цеви за 20kV) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандардним ознакама, а резервне цеви на крајевим затворити одговарајућим прибором.

Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицима поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10cm.

Општи услови извођења трансформаторских станица, средњенапонске и нисконапонске мреже:

Средњенапонска мрежа изводи се 20kV подземним кабловским водовима.

Нисконапонска мрежа изводи подземним кабловским водовима.

За трансформаторске станице типа 2x1000kVA планира се простор правоугаоног облика минималних димензија 4,3x5,06м, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране.

За трансформаторске станице типа 1x1000kVA планира се простор правоугаоног облика минималних димензија 4,3x3,55м, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране.

За мерно разводна постројења планира се простор минималне површине правоугаоног облика, димензија 6m x 5m, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране.

Изградиће се припадајућа 20kV и 1kV и мрежа јавног осветљења.

Трафостанице изградити као слободностојеће монтажне бетонске или у склопу планираних грађевинских објеката.

Просторије у које ће се сместити трансформаторске станице треба својом величином и распоредом да омогуће несметан смештај трансформатора и одговарајуће опреме, а са прописаним приступним путем.

Нагиб околних терена и приступног пута треба да буде такав да се онемогући продор атмосферских падавина у просторије за смештај трафостанице.

Подземне водове полагати у рову потребних димензија, а који пролазе испод коловоза јавних саобраћајница положити у одговарајућој кабловској канализацији. Дубина укопавања за каблове до 1-10kV је 0,6-0,8m а за каблове до 35kV је 0,8-1m. Ширина рова зависи од броја каблова у истом.

Међусобни размак између каблова је 7cm за каблове до 1kV, 8-10cm за каблове до 10kV и 20cm за каблове до 35kV.

При изградњи електродистрибутивних кабловских мрежа морају се обезбедити прописани размаци при паралелном полагању и укрштању са другим подземним инсталацијама.

Све планиране саобраћајнице опремити инсталацијом јавног осветљења. Напајање електричном енергијом јавног осветљења вршити из ормана јавног осветљења.

Услови за прикључење електроенергетских мрежа

Према условима надлежног дистрибутивног предузећа.

Телекомуникациона мрежа и објекти

Према условима Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., за планирано подручје нема планираних капацитета.

Неопходно је повећати капацитет тк мреже. Потребне за новим тк прикључцима, односно тк услугама биће решене у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање тк мреже уз примену нових технологија.

Услови за изградњу/реконструкцију телекомуникационих мрежа, објеката и постројења

Планиране трасе будућих инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих тк објеката.

Постављањем планираних инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих тк објеката.

У складу са важећим правилником, који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних тк каблова или кабловске тк канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).

Подразумева се да се при изради техничке документације морају поштовати Закон о планирању и изградњи објеката, Закон о електронским комуникацијама, упуства, прописи, препоруке и стандарди ЗЈПТТ и СРПС који важе за ову врсту делатности.

Бежична приступна мрежа

Изградњом антенских система и базних станица мобилне телефоније, према плановима развоја надлежних предузећа, омогућити рад овог система телекомуникација на целом планском подручју.

Услови за прикључење телекомуникационих мрежа

Према условима надлежног дистрибутивног предузећа.

Б1.2.3.5. Термоенергетска инфраструктура

Гасоводна мрежа и постројења

Полазишта

Према условима ЈП „Србијасгас“ бр.06-01/2345 од 19.08.2025. године, у непосредној близини подручја обухваћеног Планом нема изграђених гасних инсталација, притиска до 16 bar, у власништву ЈП „Србијасгас“.

С обзиром да дистрибутер није дао могућност прикључења а да се у будућности може појавити захтеви за гасификацијом подручја сваки захтев за прикључење (који подразумева и проширење дистрибутивне мреже ЈП СРБИЈАСГАС) ће се разматрати појединачно. За потребе проширења дистрибутивне гасне мреже неопходна је израда урбанистичког пројекта (УП) за сваки појединачни случај или једног УП уколико се дефинишу потребе целокупне зоне и знају тражени капацитети. Урбанистичким пројектом дефинисаће се трасе дистрибутивних гасовода у зони који ће бити вођени у регулацији улица, зеленим јавним површинама или по парцелама где за то нема законских препреке. Уп треба да реши и евентуалне позиције МРС. КМРС ће се постављати на основу одобрене техничке документације у редовној процедури. МРСможе да служи или за напајање целе зоне или за напајање појединачних већих потрошача.

- Приоритет су **енергетска ефикасност, нискоемисиона решења и обновљиви извори енергије (ОИЕ).**
- У овој фази планирања **гас се не предвиђа као примарни енергенат.** Евентуални коридори за будуће прикључење подручја на дистрибутивну гасну мрежу нису дефинисани јер дистрибутер гаса то није захтевао нити је навео да жели да гасифицира тај простор.

Концепт снабдевања топлотом (примарно решење)

- **Топлотне пумпе** као основа система (варијанте: вода–вода, земља–вода, ваздух–вода), према локалним условима.

- **Нискотемпературни системи** дистрибуције (подно/зидно, фан-којл) ради високог сезонског учинка и нижих емисија.
- **Енергија сунца:** соларно-термални колектори (ПТВ/подршка грејању) и **PV** за напајање термотехнике и пратеће опреме.
- По потреби, **резервни електрични извор** за вршне услове/континуитет (оперативно ограничен).

Остали енергенти — искључиво ако је неопходно (прелазно/резервно)

- **Течна горива (лож-уље):** дозвољена само као **привремено, вршно или резервно** решење када није могуће обезбедити ОИЕ/електрични извор; уз услове да се користе **нискосумпорна горива**, обезбеди прописно **складиштење и заштиту од проливања**, те да емисије буду у оквиру важећих лимита.
- **Чврста горива: дрвни пелет високог квалитета** (нпр. ENplus A1) и такође само као **привремено/вршно/резервно** решење; **угаљ није предвиђен**. Обавезно је обезбедити уредно складиштење (суво, без прашења) и усклађеност са локалним условима заштите ваздуха и буке.

Б1.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ

Б1.3.1. Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина

Према условима Завода за заштиту споменика културе у Панчеву, на простору у обухвата плана, нема утврђених непокретних културних добара, нити евидентираних археолошких локалитета – добра која уживају претходну заштиту.

Ако 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.

Заштићене природне целине

На простору који ПДР обухвата нема ниједног заштићеног подручја за које је започет или окончан поступак заштите, нити еколошког коридора од међународног, регионалног или локалног значаја еколошке мреже Републике Србије.

Уколико у току грађевинских радова носилац пројекта или 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 о томе известе Министарство заштите животне средине, у року од осам дана од дана проналаска и спроведу мере заштите од уништења, померања, оштећивања или крађе документа све до доласка овлашћеног лица.

Б1.3.2. Услови и мере заштите животне средине и здравља људи

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 инвазивне 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). То истовремено значи да ваља избегавати садњу ових инвазивних (агресивних, алохтоних) врста биљака за стварање зелених површина: сибирског бреста (*Ulmus pumila*), пенсилванског длакавог јасена (*Fraxinus pennsylvanica*), багрема (*Robinia pseudoacacia*), багремца (*Amorpha fruticosa*), јасенолисног јавора (*Acer negundo*), киселог дрвета (*Ailanthus glandulosa*), западног копривића (*Celtis occidentalis*), дафине (*Eleagnus angustifolia*), трновца (*Gledichia triachantos*), живе ограде (*Lycium halimifolium*), петолисног бршљана (*Parthenocissus inserta*), касне сремзе (*Prunus serotina*), златног штапа (*Solidago gigantea* aggr) и фалопе (*Faloppa* sp).

Озелењавање подручја обухваћеног Планом вршити само на основу пројекта. Употребити биљне таксоне у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалне средине и планираном наменом. У планирању заштитног зеленила комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње високо и ниско) ради санирања негативних утицаја на животну средину. Посадити највећим делом лишћаре, а примену четинарских врста (до 20%) ограничити само на зелене површине које су интензивно одржаване и имају наглашену естетску улогу. При избору врста водити рачуна да оне не стварају у великој мери полен и алергене. Потребно је крошњама високих лишћара засенчити што више вештачких површина попут стаза, паркинга, платоа и сл. Истовремено, у обликовању спортских, туристичких и рекреативних садржаја у највећој мери избегавати поплицавање, асфалтирање или бетонирање већих површина (нпр. плаже, дечијег игралишта, тераса, трим стазе, бициклистичке стазе и сл).

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. Квалитет отпадних вода насталих на овом спортско-рекреативном комплексу треба да испуњава критеријуме за упуштање у водоток класе II на основу Уредбе о класификацији вода (Службени гласник РС, број 5/68) и буде у складу са нормативима Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у води и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, број 67/2011, 48/2012 и 1/2016) пре упуштања у канализацију или крајњи реципијент. 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.

Паркинг површине треба да буду од водонепропусних материјала који добро подносе агресивно деловање мраза, соли, нафте и нафтних деривата. Зауљене воде са ових и сличних површина треба пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса пре упуштања у атмосферску канализацију. Талог из сепаратора треба да одвози само овлашћена организација сходно Закону о управљању отпадом (Службени гласник РС, број 36/09, 88/10, 14/16, 95/18- др. закон и 35/2023) и Правилнику о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада (Службени гласник РС, број 92/2010).

Б1.3.3. Мере енергетске ефикасности изградње

Појам и циљеви

Енергетска ефикасност обухвата рационалну потрошњу енергије, смањење потребе за енергијом кроз квалитетно пројектовање и градњу, замену увозних фосилних горива домаћим ресурсима и примену **обновљивих извора енергије (ОИЕ)**, уз поштовање еколошких стандарда и обезбеђење високог комфора корисника.

Принципи (хијерархија мера)

1. **Смањити потребу:** пасивне мере на омотачу зграде.
2. **Ефикасно обезбедити:** високоучинковите системе и аутоматизацију.
3. **Обновљиво напајати:** интегрисати ОИЕ.
4. **Паметно управљати:** мерење, праћење, одржавање и континуално унапређење.

Предложене мере — пројектовање и градња

- Оптимизовати **орјентацију, компактност и застакљене површине** (заштита од летњег прегревања, искоришћење дневне светлости).
- **Термички омотач високих перформанси:** топлотна заштита без термичких мостова, ваздушна непропусност, квалитетна столарија са ефикасним сенчењем.
- **Вентилација са повраћајем топлоте (рекуперација),** уз контролу влаге и квалитета унутрашњег ваздуха.
- **Зелени кровови и фасаде,** где је прикладно, ради побољшања микроклиме и смањења вршних оптерећења.
- Избор материјала са мањим уграђеним емисијама и дугим веком трајања.

Предложене мере — системи и управљање

- **Топлотне пумпе** (вода–вода, земља–вода, ваздух–вода) као примарно решење за грејање/хлађење и ПТВ, у комбинацији са **нискотемпературном дистрибуцијом** (подно/зидно, фан-којл).
- **ОИЕ:** интеграција **соларно-термалних колектора** (ПТВ/подршка грејању) и **фотонапонских (PV) система**; могућа уградња **батеријског складишта** ради смањења вршне снаге и повећања самопотрошње.
- **Аутоматизација и мерење:** BMS/EMS, подбројила за кључне потрошаче, криве грејања, ноћно обарање, детекција неуобичајене потрошње.
- **Електромоторни погони** са регулацијом обртаја, циркулационе пумпе класе највише ефикасности, LED расвета са сензорском контролом и искоришћењем дневне светлости.
- **Рекулперација/искоришћење отпадне топлоте** из процеса/расхладних система где је примењиво.

Остали енергенти — само ако је неопходно (прелазно/резервно)

- **Течна горива (лож-уље) и чврста горива** (нпр. дрвни пелет високог квалитета) дозвољени су искључиво као **привремени, вршни или резервни** извор у случају документоване немогућности примене ОИЕ/електричних решења, уз минимизацију емисија и прописно складиштење.
- **Угаљ није предвиђен.** Свака употреба алтернативних горива подразумева план преласка на ОИЕ/топлотне пумпе када се стекну услови.

Експлоатација, одржавање и провера учинка

- Обавити **комисионирање** система (подешавање и верификацију рада) пре употребе.
- Успоставити **план одржавања** и редовно праћење показатеља (kWh/m²·год, емисије CO₂, температура/влага/CO₂ у просторијама).
- Обука корисника и периодичне ревизије подешавања ради очувања уштеда током животног циклуса.

Б1.3.4. Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом – стандарди приступачности

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (тротоар-пешачке стазе, пешачки прелази, стајалишта јавног превоза, прилази објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним објектима и сл.) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са инвалидитетом у простору, односно, у складу са важећим правилником. Препорука је да код јавних површина треба избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна решавати је и рампом а не само степеништем, како би се обезбедиле мере за олакшано кретање хендикепираних, инвалидних лица и деце.

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ

Намена у функцији туризма (хотели, хостели и сл.), спорта и рекреације: спортски терени и објекти, терени и објекти за тренинге и рекреацију, фитнес, управа и администрација у функцији спорта, служба спортске медицине, санитарно-хигијенске просторије, магацини/оставе за спортску опрему и реквизите и сл.

Дозвољено је и пословање у функцији основне намене: продавнице спортске опреме, спортске школе, и сл., као и угоститељски објекти (кафеи, ресторани и сл.).

Дозвољена је и друга пословна намена и то из области терцијарних (трговина, туризам, угоститељство, занатство, банкарство и комунална привреда) и квартарних (образовање, наука, култура, информације и сл.) делатности, али оне не могу бити претежна намена у комплексу.

НАМЕНЕ КОЈЕ НИСУ ДОЗВОЉЕНЕ: Није дозвољена изградња објеката чија намена није у функцији намене основних објеката. Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу, односно сви они објекти за које се захтева процена утицаја на животну средину са Листе I Уребе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину	
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	Јавно коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрозе постојеће вредности (вредне објекте / групације зеленила, амбијенталне целине, визууре, физичку стабилност објеката и сл.). Дозвољена је пренамена објеката и простора из једне у другу намену, у оквиру наведених основних и компатибилних намена, али тако да претежна намена мора остати туристичка-спортско-рекреативна (мин. 70%).
Услови за формирање грађевинске парцеле	
Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	Дозвољена је препарцелација у складу са наменом или функционалном организацијом планираних објеката, у складу са условима и сагласностима надлежних институција. <u>- Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</u> Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела. Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана. Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ са јавне површине/саобраћајнице, а у складу са Условима за пешачке и колске приступе парцелама. Нове парцеле треба дефинисати према законима и прописима који важе за одређену област (намену објекта/простора), просторним могућностима и параметрима овог плана. У ситуацијама када је објект=парцела, тим парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима које припадају самом објекту. Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једног објекта и његових делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију. <u>- Правила пре/парцелације за комуналну инфраструктуру</u> За потребе инфраструктурних објеката (МРС, ТС, ПС и др.) може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом, под условом да постоји приступни пут парцели - објекту ради одржавања и отклањања кварова. Величина парцела ће се одредити на основу распореда технолошке опреме и сигурносних предуслова. У случају да се овакви објекти постављају на земљишту остале намене које је откупљено за ту намену, неопходно је формирати посебну парцелу. Ако је у питању земљишту остале намене где је склопљен уговору о коришћењу дела парцеле, тада се не одваја посебна парцела. За потребе објеката јавне намене, комунална и техничка инфраструктура (инфраструктурни и технички блокови) неопходни за њихово функционисање, могу се поставити на припадајућој или другој парцели/површини јавне намене, без потребе формирања посебне парцеле. Уколико је електроенергетска, термоенергетска и телекомуникациона инфраструктура постављена или се поставља унутар комплекса „осталог земљишта“, није је неопходно посебно оградити уколико је комплекс у коме се поставља ограђен, осим у случају када се ради уступање или продаја земљишта дистрибутеру. У том случају се за те објекте формира посебна парцела и ограђује се. Површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће инфраструктурне опреме одредиће се у складу са условима надлежних институција и ЈКП као и дефинисаним одредбама важећих закона и прописа.

Услови за величину парцеле	Парцеле се могу формирати у складу са потребама основне намене и прописима који дефинишу функционисање предметних објеката и терена. Парцеле по својим димензијама и површини ускладити са прописима који регулишу одговарајућу намену објеката који се на њима налазе и просторним могућностима, с обзиром да се ради о комплексу који се налази у изграђеном градском подручју.
Највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
Највећи дозвољен индекс заузетости - Из	Индекс заузетости укупне површине (под објектима и затвореним спортским теренима): Из максимално = 20% Спортски терени на отвореном, пешачке, бициклическе, саобраћајне (и паркинг) површине: максимално = 40% Уређене зелене површине: минимално = 40%
Регулација и нивелација са елементима за обележавање	<u>Вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката; нивелациони услови)</u> Максимално дозвољена висина: П+1+Пк Кота приземља свих планираних објеката - минимално 0,2м од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте приступног тротоара. <i>Напомена:</i> Висина спортских хала – у складу са потребама спортске активности и прописима који их регулишу. <u>Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле</u> Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу "Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина" и имати приступ са јавне површине. <u>- регулациона линија</u> Регулационе линије су дате у односу на комплекс и јавне и остале намене, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу. Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију. <u>- спољна грађевинска линија према регулацији</u> Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити. Све подземне и надземне етажне објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама. <u>- упуштање делова објекта у површину јавне намене</u> Није дозвољено упуштање делова објеката у површине јавне намене изван зоне дефинисане грађевинском линијом. <u>- положај према границама суседних парцела</u> За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор. Објекте постављати у оквиру зоне грађења које су дефинисане грађевинским линијама. <u>Нивелација</u> Нивелационе коте су дате на преломним осовинским тачкама јавне саобраћајне површине.

Правила и услови за објекте	Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.). Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“). Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров. У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баца". Максимална спољна висина кровне баце мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде. Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде. Кров се може извести и као зелени кров. Кровне равни свих објеката у погледу нагиба кровних равни решити тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова врши у сопствено двориште, односно усмери ка јавној површини. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.
Правила и услови за друге објекте на парцели	На парцели се може градити више објеката одговарајуће намене, у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима дефинисаним у графичком делу плана. <u>Напомена</u> Минимална међусобна удаљеност објеката, осим што је дефинисана овим Планом, зависи и од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објеката а у складу са њиховом наменом, технолошким и сигурносним захтевима.
Уређење зелених и слободних површина парцеле	Функција зеленила је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. На местима где треба постићи веће заштитне ефекте садњу погустити и користити више жбунастих и четинарских врста. Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава. Парцеле треба да буду заштићене од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења и сл. Уколико је могуће, задржати сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове надлежног комуналног предузећа. Да би озелењавање дало очекиване резултате, неопходно је: - поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила, уз препоруку односа лишћара и четинара; - озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина; - дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже; - користити саднице I класе минимум 4-5 година старости Избор садница се не условљава, али се препоручује садња високих лишћара (листопадних садница), шибља и цвећа око 70% уз око 30% четинарских или зимзелених врста. Паркинг просторе обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3. паркинг место засади 1 дрво за управно паркирање, док ће се код подужног паркирања на свака два паркинг места засадити 1 дрво. Изузетно, уколико због положаја подземних инсталација и сл. није могуће испоштовати овај услов, надокнадити то садњом дрвећа на другом погодном месту. Све унете саднице морају бити врсте која је у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима.

	Неопходно је да се слободне површине затравне квалитетном смешом трава. Избор врста је у зависности од тога да ли се очекује веће или мање оптерећење слободне површине посетиоцима. Није дозвољено уношење инвазивних врста у које се убрајају: <i>Ailanthus glandulosa</i>, <i>Amorpha fruticosa</i>, <i>Acer negundo</i>, <i>Asclepias syriaca</i>, <i>Celtis occidentalis</i>, <i>Fraxinus pennsylvanica</i>, <i>Gledichia triacantos</i>, <i>Robinia pseudoacacia</i>, <i>Ulmus pumila</i> и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности.																
Услови за пешачке и колске приступе парцелама	Све објекте преко интерних саобраћајница у комплексу, повезати са приступном јавном саобраћајном површином, пешачким и колским приступима и даље са околним простором, насељем и суседним местима. Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 (1,2) до 5,0m. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи. Колски приступи повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 3,5 до 5,0m у зависности од врсте објекта (може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи), обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Носивост коловозних конструкција колских приступа извести на основу планираних саобраћајних оптерећења. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објекта. Подужне и попречне падове ускладити са нивелационим решењем интерних саобраћајница, постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. Све објекте у комплексу потребно је обезбедити колским и пешачким приступима, тј. објектима треба омогућити функционалан и безбедан приступ са интерних саобраћајница комплекса. Приступе свим јавним објектима, као и осталим објектима намењеним јавном коришћењу као и пословним објектима, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим Правилником о техничким стандардима приступачности. Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену у зони планираних тротоара. Код објекта код којих је потребно остварити приступ подземним етажама, то обавезно мора бити тако да не ремети и не угрожава суседне објекте, њихов приступ и функционисање (рампом и/или степеништем). Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.																
Паркирање на парцели	Обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, и то на основу следећих критеријума (у овом случају на парцели планираној за комплекс): <table border="0"> <tr> <td>- пословање</td><td>1ПМ/70m² нето површине</td></tr> <tr> <td>- спортски садржаји</td><td>1ПМ/8-10 гледалаца</td></tr> <tr> <td>- администрација</td><td>1ПМ/60m² нето површине</td></tr> <tr> <td>- управне зграде, банке и сл.</td><td>1ПМ/50m² нето површине</td></tr> <tr> <td>- трговина</td><td>1ПМ/50m² продајног простора</td></tr> <tr> <td>- ресторани, кафане, кафеи</td><td>1ПМ/10 места-седишта (или на 10 m² нето површ.)</td></tr> <tr> <td>- хотели, мотели</td><td>1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од категорије)</td></tr> <tr> <td>- вишефункционални културно-образовни центри, биоскопи, позоришта, библиотеке, читаонице</td><td>1ПМ/7 седишта (на парцели за мин. 30% запосл.)</td></tr> </table> Димензије паркинг места поставити у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објекта. Ако је стационарни саобраћај решен у унутрашњости парцеле а прилаз се врши пролазом кроз објекат (као нпр. анјфор), у приземљу објекта обавезно	- пословање	1ПМ/70m ² нето површине	- спортски садржаји	1ПМ/8-10 гледалаца	- администрација	1ПМ/60m ² нето површине	- управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50m ² нето површине	- трговина	1ПМ/50m ² продајног простора	- ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места-седишта (или на 10 m ² нето површ.)	- хотели, мотели	1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од категорије)	- вишефункционални културно-образовни центри, биоскопи, позоришта, библиотеке, читаонице	1ПМ/7 седишта (на парцели за мин. 30% запосл.)
- пословање	1ПМ/70m ² нето површине																
- спортски садржаји	1ПМ/8-10 гледалаца																
- администрација	1ПМ/60m ² нето површине																
- управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50m ² нето површине																
- трговина	1ПМ/50m ² продајног простора																
- ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места-седишта (или на 10 m ² нето површ.)																
- хотели, мотели	1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од категорије)																
- вишефункционални културно-образовни центри, биоскопи, позоришта, библиотеке, читаонице	1ПМ/7 седишта (на парцели за мин. 30% запосл.)																

	планирати колски пролаз у ширини и висини која задовољава противпожарне услове. Пошто у оквиру комплекса могу бити предвиђене различите делатности у функцији туризма, спорта и рекреације, као што и у оквиру самих објеката у комплексу могу да постоје различите делатности, паркинг места се обезбеђују збирно, у складу са параметрима за сваку намену, тј. сабирају се сва паркинг места свих делатности. Код јавних и пословних објеката, у оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са инвалидитетом и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3.7m, што ближе улазима у објекте. Ова места обавезно прописно обележити.
Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру у мрежу	<u>Општи услови:</u> Уколико посебни услови имаоца јавних овлашћења за прикључење то захтевају (или из других разлога захтеваних посебним законима, односно другим разлозима који су правне природе), неопходно је обезбедити посебно место мерења потрошње услуга/производа коју испоручују имаоци комуналне и друге инфраструктуре. Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране системе, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине. Прикључење објеката на постојећу или планирану инфраструктурну мрежу извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације тј. оператера, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа. Придржавати се свих позитивних закона, прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција. Услови за прикључење водоводне и канализационе мреже <u>Водовод</u> Прикључење водоводне мреже на насељски систем водоснабдевања извести према посебним условима надлежног јавно комуналног предузећа то јест дистрибутера воде. • Сваки објекат односно унутрашња водоводна инсталација објекта који се налази у улици или граничи са улицом у којој је изграђена улична водоводна и канализациона мрежа, може се прикључити на градску водоводну мрежу у складу са техничким условима које одређује и даје Комунално предузеће. • Свака изграђена грађевинска парцела по правилу има посебан водоводни прикључак. • Ако је на грађевинској парцели изграђено више независних објеката или објекат који има више ламела, улаза и сл. који чине самосталну техничку и функционалну целину, прикључење на уличну водоводну мрежу врши се преко једног водоводног прикључка, с тим да се у водомерном склоништу за сваки од објеката који чине самосталну техничку и функционалну целину поставља посебан водомер. • Објекат са више функционалних јединица прикључује се на уличну водоводну мрежу преко једног водоводног прикључка, с тим да свака функционална јединица мора имати свој подводмер. • Изузетно, надлежни дистрибутер може дозволити више водоводних прикључака на једној грађевинској парцели под условом да то не угрожава исправно функционисање уличне водоводне мреже и под условом да су ти прикључци неопходни ради несметаног снабдевања водом корисника или уредног мерења потрошње воде. • Водоводни прикључак поставља се тако што се унутрашња водоводна инсталација објекта корисника комуналне услуге прикључује на уличну водоводну мрежу непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат изграђен. • Изузетно, унутрашња водоводна инсталација објекта корисника воде може се прикључити на уличну водоводну мрежу и преко суседне грађевинске парцеле уколико не постоји техничка могућност да се објекат на уличну водоводну мрежу прикључи непосредно преко

	грађевинске парцеле на којој је објект изграђен, и уз писану и оверену сагласност носиоца права својине, односно коришћења на грађевинској парцели преко које се ово прикључење врши. - Водомерно склониште се поставља унутар грађевинске парцеле на удаљености приближно 1,5м од регулационе линије. Тачан положај водомерног склоништа одређује надлежни дистрибутер. - Изузетно када је објект који се прикључује на уличну водоводну мрежу саграђен целом ширином парцеле на регулационој линији, водомерно склониште се поставља у подруму на зиду према улици или на тротоару испред објекта, према условима које утврђује ЈКП, тако да пролаз цеви кроз зид мора бити трајан и заштићен од слегања објекта, а ако објект нема подрум уместо водомерног склоништа поставља се метални орман на зиду у улазу у објект према условима које утврђује Комунално предузеће. Водомерно склониште мора бити увек приступачно за интервенцију и одржавање, као и за читавање водомера и није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, изнад водомерног склоништа. Корисник комуналне услуге је дужан да у случају изградње новог објекта, реконструкције, адаптације, доградње, надградње и сл. постојећег објекта постојеће водомерно склониште измести а све према условима које утврђује Комунално предузеће. - Изградња у блоковима подразумева изградњу инфраструктуре унутар заједничке парцеле, у којој планом нису дефинисане улице. У том случају могуће је водомерне шахтове смештати на заједничкој парцели блока. Улични водовод радити од ПЕХД цеви НП=10 (СДР-17) Обавезна је уградња надземних хидраната са ломивом прирубницом, телом од инокса и прикључцима типа 2хС+1хВ са обавезном уградњом затварача са уградбеном гарнитуром и уличном капом. <u>Канализација</u> Прикључење мреже атмосферске и фекалне канализације извести према условима надлежног јавно комуналног предузећа. У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара и ретензија лоцираних на самој парцели или испуштањем у канале уз претходни примарни третман уљним сепараторима и таложницима. У оквиру комплекса неопходно је изградити системе примарног пречишћавања отпадних вода пре прикључења на канализациону мрежу. Квалитет вода после предtretмана мора задовољавати критеријуме о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију. У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник. - Дозвољен је искључиво за једну парцелу - један прикључак. - Минимална дубина укопавања је 150цм. - Ревизионе шахтове или цевне ревизије постављати на растојању 1,5 метара од регулационе линије. Код улица ширих од 20м обавезно предвидети полагање фекалне канализације са обе стране улице, како би се избегла велика дужина прикључка. - Напомиње се да прикључење подрумских и сутеренских просторија директно на фекалну канализацију није дозвољено. Могуће је искључиво преко црпне станице чије одржавање пада на терет Инвеститора. - Прикључење на канализацију није могуће уколико објект није прикључен на водоводну мрежу. - Фекални прикључак поставља се тако што се унутрашња инсталација објекта корисника прикључује на уличну канализациону мрежу непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објект изграђен. - Изузетно, када је објект који се прикључује на уличну канализациону мрежу саграђен целом ширином парцеле на регулационој линији, ревизиони шахт/цевна ревизија се поставља на тротоару испред објекта према условима које утврђује Комунално предузеће.
--	---

	• Унутрашња канализациона инсталација објекта може се прикључити на уличну канализациону мрежу и преко суседне грађевинске парцеле уколико не постоји техничка могућност да се објекат на уличну мрежу прикључи непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат изграђен и уз писану и оверену сагласност носиоца права својине, односно коришћења на грађевинској парцели преко које се ово прикључење врши. • Изградња у блоковима подразумева изградњу инфраструктуре унутар заједничке парцеле, у којој планом нису дефинисане улице. У том случају могуће је ревизионе шахтове смештати на заједничкој парцели блока. • Прикључење објекта на уличну мрежу канализације извести преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) који се налази на приближно 1,5 м од регулационе линије. • Прикључак извести директно на цев, под правим углом (управно на цев). Изузетак је прикључење на шахт градске канализације. • У фекалну канализацију дозвољено је испуштање искључиво санитарних отпадних вода. • ИЗРИЧИТО је забрањено да се у атмосферску и фекалну канализацију испуштају воде из других система, као на пример из система за загревање објекта путем топлотних пумпи, технолошких вода из процеса производње и сл. • Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је укопано у односу на терен, не смеју се прикључивати на градску канализацију. • На постојећи и будући фекални прикључак строго је забрањено прикључивање атмосферских вода са објекта и платоа. • Уличну канализацију (мин. пречника Ø250) и прикључке (мин. пречника Ø150) радити од ПВЦ цеви које морају задовољавати стандард ЕН 1401-1, прстенасте крутости према условима надлежног ЈКП-а. <u>Електроенергетска инфраструктура</u> Прикључење објекта у оквиру обухвата ПДР :Према условима надлежног дистрибутивног предузећа. Предвиђени су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонску мрежу извести кабловски. Кабловску мрежу предвидети са обе стране улице. У зонама раскрсница предвидети спајање коридора у свим правцима. Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 200kW потребно је предвидети изградњу одговарајуће трафостанице са коридором за прикључни средњенапонски вод. ТС предвидети на регулационој линији у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта на регулационој линији. На основу планираног раста потрошње у делу подручја обухваћеног планом, могућа је, планира се, изградња трафостанице 20/0,4кV/кV са одговарајућим 20кV и 0,4кV коридором. Напајање трафостаница предвидети кабловски са најповољнијег места прикључења. За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 200kW, планира се изградња одговарајуће трафостанице са коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридор за нисконапонску мрежу. Ова ТС биће планирана на јавној површини. Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 500kW, потребно је предвидети изградњу одговарајућег мерно разводних постројења 20/0,4кV/кV са одговарајућим 20кV коридором,у делу подручја обухваћеног планом. Напајање мерно разводних постројења планирано је кабловски са најповољнијег места прикључења. МРП ппланирати на регулационој линији у оквиру парцеле или на јавној површини уз регулациону линију. <u>Општи услови извођења трансформаторских станица, средњенапонске и нисконапонске мреже:</u> Средњенапонска мрежа изводи се 20кV подземним кабловским водовима. Нисконапонска мрежа изводи подземним кабловским водовима. За трансформаторке станице типа 2х1000kVA планира се простор правоугаоног облика минималних димензија 4,3m х5,06m, са колским
--	---

	приступом са једне дуже и једне краће стране. За трансформаторске станице типа 1x1000kVA планира се простор правоугаоног облика минималних димензија 4,3m x3,55m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. За мерно разводна постројења планира се простор минималне површине правоугаоног облика, димензија 8m x 5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. Изградиће се припадајућа мрежа 20kV и 1kV. Трафостанице изградиће се као слободностојеће монтажне бетонске или у склопу планираних грађевинских објеката. Просторије у које ће се сместити трансформаторске станице треба својом величином и распоредом да омогуће несметан смештај трансформатора и одговарајуће опреме, а са прописаним приступним путем. Подземне водове полагати у рову потребних димензија, а који пролазе испод коловоза саобраћајница положити у одговарајућој кабловској канализацији. Дубинау копавања за каблове до1-10kV је 0,6-0,8m а за каблове до 35kV је 0,8-1m. Ширина рова зависи од броја каблова у истом. Међусобни размак између каблова је7cm за каблове до1kV ,8-10cm за каблове до10kV и 20cm за каблове до35kV. При изградњи електроенергетских кабловских мрежа морају се обезбедити прописани размаци при паралелном полагању и укрштању са другим подземним инсталацијама. Светилке за осветљење саобраћајница у спортско-рекреативним и парковским површинама поставити на стубове расвете и декоративне канделабре поред саобраћајница и пешачких стаза. Користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја. <u>Електронска комуникациона инфраструктура</u> Прикључење објеката у оквиру обухвата ПДР: Према условима надлежног дистрибутивног предузећа. Неопходно је повећати капацитет тк мреже. Потребне за новим тк прикључцима, односно тк услугама биће решене у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање тк мреже уз примену нових технологија. Потребно је да се обезбеди микролокација, по једна за сваки планирани комерцијални објекат, у објекту, за смештај тк опреме, у оквиру предметног плана детаљне регулације. Приликом планирања нових саобраћајних коридора потребно је планирати полагања одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова Телекома у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре, који ће бити повезани са постојећом тк канализацијом. Такође, за све нове објекте који ће бити грађени у зони израде Плана, предвиђени су нови телекомуникациони коридори (пре свега, уз постојеће и нове саобраћајнице) <u>којим би се, кад се за то укаже прилика, објекти повезали на постојећу мрежу Телекома.</u> Планиране трасе будућих инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих тк објеката. Постављањем планираних инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих тк објеката. У складу са важећим правилником, који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних тк каблова или кабловске тк канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката). Подразумева се да се при изради техничке документације морају поштовати Закон о планирању и изградњи, Закон о електронским комуникацијама, упуства, прописи, препоруке и стандарди ЗЈПТТ и СРПС који важе за ову врсту делатности. <u>Бежична приступна мрежа</u> За будуће потребе бежичне приступне мреже, у границама плана, планирана
--	--

	је изградња 1(једне) зоне од интереса. Површина једне зоне треба да буде (2x3)m, на којој ће се планирати антенски носачи на крову објекта. За зону од интереса планирати локацију за једну базну станицу. За наведену планирану локацију неопходно је обезбедити: - приступ планираној локацији, - наизменично напајање. Уколико није могуће обезбеди позицију на објекту онда је потребно планирати локацију за изградњу стуба. Површина зоне треба да буде 10x10m, на којој ће се планирати цеваста стуб висине од 15-36m, на јавној површини. Висина стуба подложна је променама и зависи од услова за изградњу, односно од прописа да оса стуба мора бити удаљена од саобраћајнице за висину стуба. Зато је при изради Пројекта потребно узети тачке, у описаним областима, које су максимално удаљене од саобраћајнице и дефинисати висину стуба према овом услову. Могуће висине стуба су 10, 15, 18, 24 и 36m. Планирана позиција базне станице није фиксна. Према наведеном, предвидеће ће се коридори за планирану тк канализацију, као и микролокација за тк опрему и миктолокација за планирану БС МТС у оквиру граница плана <u>Термомашинске инсталације</u> <i>Топлификација</i> <i>Котларница</i> Код пројектовања и изградње објеката котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области. <i>Препумпна станица</i> На појединачним парцелама у зони се могу градити: • у оквиру или ван објекта, на грађевинској парцели <i>Предајна станица</i> Објекти ПС могу бити зиданог или монтажног типа (контејнерске ПС). Зидани објекти се предвиђају за веће потрошаче и смештају се у објекте корисника – у подрумском или приземном делу објекта. Монтажни објекти ПС се предвиђају за мање објекте. <i>Топловод</i> ТО је могуће поставити и на више парцела уколико постоји сагласност власника исте. <i>Мерно регулациона станица</i> Правила грађења мерних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом. Мерно регулационе станице, могу бити зидане или монтажне. Гасне инсталације, мерне станице и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића. Гасне станице по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укупани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. <i>Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре:</i> • Прикључење објеката изводити најкраћим путем, вертикално надистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објекат има директан приступ. Траса мора остати трајно приступачна • цевовод мора бити безбедан од оштећења • За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер. Евентуално два и више прикључака за једну парцелу се дозвољава уколико је сагласан дистрибутер а разлози могу бити (економске оправданости, технологија, техничке могућности, више излаза на јавни пут ...)
--	---

	• Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топоводи и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката. • Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине. Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција. <i>Енергенти:</i> У овој фази без гаса; примарно се планирају топлотне пумпе и соларни системи. Остали енергенти (лож-уље, пелет) могу се предвидети само ако је неопходно, као привремени/вршни/резервни. <i>Машинске просторије:</i> Обезбедити наменске просторије/нише са сталним приступом за сервис, дренажом (кондензат у канализацију), техничком вентилацијом и мерама против буке/вибрација. <i>Спољне јединице и кондензатори:</i> Постављати тако да се испуне лимити буке на међи парцеле; обезбедити одвод кондензата и сервисне коридоре; не нарушавати противпожарне приступе. <i>Уноси/издуви ваздуха:</i> Планирати на котама и удаљеностима без рецикулације и имисије према отворима суседних простора; избежавати издуве у пешачке зоне. <i>Кровне инсталације:</i> За PV/солар-термал и спољне јединице проверити носивост и приступ за одржавање; све кровне продоре изводити водонепропусно и уредно груписати трасе. <i>Вода–вода / земља–вода:</i> За бунаре/сонде обезбедити позиције унутар парцеле и коридоре траса; применити услове заштите вода/земљишта (деталји иду у PGD–MI). <i>Нискотемпературна дистрибуција:</i> Предност системима подног/зидног грејања и фан-којла; предвидети места за разводне ормаре и мерно-регулационе чворове. <i>Резервни извори (ако се планирају):</i> Складиште горива решити са кадом за прихват, вентилацијом и контролом проливања; димовод/димњак пројектовати са мерама против пожара и контролом емисија; угаљ није дозвољен. <i>Мерење и управљање:</i> Обавезна мерна места за топлоту и ел. енергију; предвидети могућност повезивања на систем техничког управљања (BMS/EMS). <i>Пожарна безбедност:</i> Не умањивати ПП коридоре и евакуационе путеве; продоре инсталација кроз ПП елементе изводити са одговарајућим заптивањем; поштовати прописане растоје од отвореног пламена. <i>Бука и вибрације:</i> Опремену постављати на антивибрациона постоља и/или заштитне екране по потреби; испостовати граничне нивое буке на међама парцеле и у суседним просторима. <i>Координација и фазност:</i> Обезбедити координацију траса са осталим инсталацијама; дозволити фазну уградњу (нпр. прво ОИЕ, затим проширења)
Правила и услови за евакуацију отпада	Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену. Треба одредити погодан и хигијенски безбедно место за постављање контејнера, тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.

	Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара. Приступне саобраћајнице димензионисати за возила са осовинским притиском од 10 тона, габаритних димензија 8,60х3, 5,0х2,50м, полупречника окретања од 11м, тако да за једносмерни саобраћај најмања ширина саобраћајнице износи 3,5м, а за двосмерни 6м, са максималним дозвољеним успоном од 7%. Ограђивање ових простора парапетном оградом висине мало изнад висине контејнера (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%.
Ограђивање грађевинске парцеле	Објекти јавне намене и јавног коришћења могу се ограђивати у зависности од положаја у урбаној структури, потреба саме установе и прописа који регулишу одређену врсту јавне делатности. Ограде морају бити постављене на регулационим линијама тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије не могу се отворати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле. Ограде објеката може бити транспарентна или комбинована (са парапетом максималне висине 90цм и горњим транспарентним делом) и то до висине максимално 2,00м.
Посебни услови	Поштовати параметре Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010), да уређаји у и око предметног објекта задовољавају техничке прописе у вези са граничним нивоом буке, као и да агрегат буде на прописан начин постављен ради неутралисања вибрација и звучно изолован од околине. Избор и употребу уређаја, машина, средстава за рад и возила који могу неповољно да утичу на животну средину, предузеће треба обави у складу са најбоље доступним техникама (BAT - best available techniques). Ниво буке не сме током дана и вечери да прекорачује граничне вредности буке од 60 dB (A), а ноћу 50 dB (A) (Прилог 2 Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010). Оваква опрема се може постављати и на јавним површинама без потребе формирања посебне парцеле.

БЗ СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Ова планска документација треба да послужи као основа за израду техничке документације за изградњу и уређење простора.

Ступањем на снагу овог Плана, претходни планови урађени за ово подручје престају да важе и више се неће примењивати.

Зоне и локације за даљу разраду

Локације које се разрађују Урбанистичким пројектом:

- Изградња гасне инфраструктуре у обухвату плана – изградња MPC и дистрибутивног гасовода

Остали елементи значајни за спровођење плана

Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" бр. 22/15) важи за целине и зоне у којима нису дефинисана правила парцелације, регулације и изградње.

Прелазне и завршне одредбе

У складу са Правиликом о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз

накнаду („Сл. гласник РС“ бр.75/2003 и 64/2015). План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у 3 (три) примерка у аналогном облику и 6 (шест) примерака у дигиталном облику.

Овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП "Урбанизам" као и овлашћено лице Скупштине Општине Бела Црква, пре оверавања, потписују све примерке Плана израђеног у аналогном облику.

Оверу потписаног Плана врши овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП "Урбанизам", као и овлашћено лице Скупштине Општине Бела Црква.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и један примерак Плана у дигиталном облику достављају сеоргану надлежном за његово доношење - Скупштини Општине Бела Црква, ради архивирања и евидентирања у локалном информационом систему планских докумената и стања у простору и архивирања.

Два примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и два примерка Плана у дигиталном облику достављају се органу надлежном за његово спровођење.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се министарству надлежном за послове просторног планирања и урбанизма, ради евидентирања у Централном регистру планских докумената.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се Покрајинском секретаријату за урбанизам, градитељство и заштити животне средине.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се органу надлежном за послове државног премера и катастра.

Сходно ставу 3 члана 2 Правилника, ЈП "Урбанизам" ће, поред горе предвиђеног броја примерака, изградити План у још 2 (два) примерка у аналогном и дигиталном облику, ради потписивања, оверавања и чувања у својој архиви и архиви одговорног урбанисте.

За све захтеве за издавање локацијске или грађевинске дозволе који су поднети до тренутка ступања на снагу овог плана, примењује се плански документ који је био на снази у тренутку подношења захтева, а све у складу са позитивним законским прописима.

Након усвајања од стране Скупштине општине Бела Црква, План се објављује у Службеном листу Општине Бела Црква.

Овај План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном листу Општине Бела Црква.

Република Србија⁵

Аутономна Покрајина Војводина ОПШТИНА БЕЛА ЦРКВА СКУПШТИНА ОПШТИНЕ

Број:
Датум:
Бела Црква, Милетићева бр. 2

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ:

Марјан Алексић

Број:
Дана:.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

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

НАЦРТ ПЛАНА

ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

НАЦРТ ПЛАНА