



ОПШТИНА БЕЛА ЦРКВА
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ у насељу Бела Црква

елаборат за рани јавни увид

Број: 05-90/2019
Дана: август 2025.

Обрађивач :



ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево

Одговорни урбаниста

Директор

Душица Черницин, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 1009 07

Славе Бојаџиевски, дипл.инж.арх.

Панчево, август 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
ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ
у насељу Бела Црква
елаборат за рани јавни увид**

Наручилац



ОПШТИНА БЕЛА ЦРКВА

Председник општине

Татјана Кокар

Носилац израде плана

**Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове**

Обрађивач Плана



ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево

Број предмета

05-90/2019

Одговорни урбаниста

**Душица Чернин, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 1009 07**

Стручни тим

геодезија

Марко Марић, дипл.инж.геод.

водовод и канализација

Петар Петровић, дипл.инж.грађ.

саобраћај

Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.

електроенергетика

Оливера Радуловић, дипл.инж.ел.

услови и сагласности

Вера Марковић, дипл.пр.планер

животна средина

**Иван Зафировић, дипл.социолог
(специјалиста еко менаџмента)**

служба за правне послове

Милан Балчин, дипл.правник

Техничка подршка

**Милош Цекић, инж.арх.
Горан Ковач, инж.геод.**

Руководилац Служба за урбанистичко
планирање, пројектовање и енергетску
ефикасност

Душица Черницин, дипл.инж.арх.

Руководилац Службе за планирање и
пројектовање инфраструктуре

Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.

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

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.

Извршни директор

Милан Балчин, дипл.правник

Директор

Славе Бојациевски, дипл.инж.арх.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ
у насељу Бела Црква**

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

САДРЖАЈ

ОПШТИ ДЕО

- Решење о регистрацији фирме
- Лиценца одговорног урбанисте

І ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА
3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА
 - 3.1. Грађевинско подручје са претежном наменом површина
 - 3.2. Објекти и површине за потребе јавних садржаја
 - 3.3. Комунална инфраструктурна мрежа са објектима и зеленило
 - 3.3.1. Саобраћајна инфраструктура
 - 3.3.2. Водопривредна инфраструктура
 - 3.3.3. Електроенергетска инфраструктура
 - 3.3.4. Електронска комуникациона инфраструктура
 - 3.3.5. Термоенергетска инфраструктура
 - 3.3.6. Јавно и друго зеленило
 - 3.4. Површине остале намене
 - 3.5. Непокретна културна и природна добра
 - 3.5.1. Евидентирана и заштићена непокретна културна добра
 - 3.5.2. Инжењерско-геолошке карактеристике терена
 - 3.6. Животна средина
4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА
5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА
 - 5.1. Планирана претежна намена површина са предлогом основних урбанистичких параметара
 - 5.1.1. Објекти и површине јавне намене
 - 5.1.1.1. Јавне површине и објекти
 - 5.1.1.2. Комунална инфраструктура
 - Саобраћајна инфраструктура
 - Водопривредна инфраструктура
 - 5.1.1.3. Комунална инфраструктура
 - Саобраћајна инфраструктура
 - Водопривредна инфраструктура
 - Електроенергетска инфраструктура
 - Електронска комуникациона инфраструктура
 - Термоенергетска инфраструктура
 - 5.1.1.4. Зеленило на површинама јавне намене
 - 5.1.2. Површине остале намене
 - 5.1.2.1. Радне зоне и комплекси
 - 5.2. Биланс планиране претежне намене површина
 - 5.3. Заштита непокретних културних добара
 - 5.4. Заштита животне средине

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

II ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Диспозиција простора у односу на насеље
2. Извод из плана вишег реда: План генералне регулације насеља Бела Црква
3. Граница плана са постојећом наменом површина
4. Планирана претежна намена површина са инфраструктуром

III ПРИЛОГ – ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Одлука о изради Плана са Одлуком о неприступању израде стратешке процене утицаја (Сл. лист општине Бела Црква бр.8/2018 и бр.13/2019)

	 5000228235654	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредни регистар
---	--	---	---

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 Бојациевски
	ЈМБГ 0103981710170
	Функција Директор
	Ограничење супотписом не постоји ограничење супотписом

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

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

Дана 02.08.2024. године у 09:45:57 часова

Страна 3 од 4

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

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

Регистратор  Милан Мачков

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

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



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Душица Ж. Черницин

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0704972865084

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1009 07



У Београду,
8. новембра 2007. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

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

ИЗЈАВА

одговорног урбанисте

Душица Черницин, дипл.инж.арх. (лиценца бр. 200 1009 07)

да је Елаборат за рани јавни увид Плана детаљне регулације индустријске зоне у насељу Бела Црква ("Службени лист општине Бела Црква" број 8/2018), урађен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 –Одлуке УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлуке УС, 50/13-Одлуке УС, 98/13-Одлуке УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („СЛ. Гласник РС“, бр. 32/2019 и 47/2025) и прописима донетим на основу Закона.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Душица Черницин, дипл.инж.арх.
лиценца бр. 200 1009 07

(МП)

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ
у насељу Бела Црква**

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

На основу чланова 32. и 66. закона о локалној самоуправи (Службени гласник РС број 129/07, 83/14-др.закон, 101/16-др.закон и 47/18) члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018 31/2019), члана 35. Статута општине Бела Црква („Службени лист општине Бела Црква“ број 8/08, измене и допуне 1/09,3/10 и 4/) и Одлуке о изради Плана детаљне регулације Индустијске зоне у насељу Бела Црква ("Службени лист општине Бела Црква" број 8/18 и 13/2019), Плана генералне регулације насеља Бела Црква (Сл.лист општине Бела Црква број 11/2016 и 15/2016-исправка), приступа се изради

П Л А Н А Д Е Т А Љ Н Е Р Е Г У Л А Ц И Ј Е И Н Д У С Т Р И Ј С К Е З О Н Е у насељу Бела Црква

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Т Е К С Т У А Л Н И Д Е О

УВОД

На основу Одлуке Скупштине општине Бела Црква о изради **Плана детаљне регулације индустријске зоне у насељу Бела Црква** ("Службени лист општине Бела Црква" број 8/2018 и 13/2019), потребно је израдити елаборат за рани јавни увид.

У складу са одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" број 32/2019 и 47/2025), израђен је овај елаборат за потребе спровођења процедуре Раног јавног увида у плански документ.

Разлог за израду Плана је стварање планског основа и услова за изградњу и уређење радне зоне индустријске зоне у југозападном делу насеља Бела Црква, раздвајање земљишта јавне намене од земљишта остале намене са дефинисањем саобраћајница и зона градње пословних комплекса, у складу са Законом о планирању и изградњи и Планом генералне регулације насеља Бела Црква као планом вишег реда, уз поштовање урбанистичких параметара.

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНског ДОКУМЕНТА

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

Граница обухвата плана је са северне стране дефинисана северозападним међним линијама катастарских парцела бр.: 2894/1, 2897/1 и 10904 затим северном међном линијом катастарске парцеле бр. 2894/2, затим од крајње северозападне међе катастарске парцеле бр. 2894/2 пресеца катастарске парцеле бр.: 2894/3 и 2877/1 до крајње јужне међе катастарске парцеле бр. 2893/33, затим прати југозападне међне линије катастарских парцела бр.: 2893/33 и 2893/31 до крајње северозападне међе катастарске парцеле бр. 2893/31, даље скреће под правим углом у правцу југозапада и пресеца катастарске парцеле бр.: 2893/34 и 2892/2 до североисточне међне линије катастарске парцеле бр. 1420/5 (КО Врачевгај).

Са западне стране граница обухвата почиње од тачке пресека, линије која под правим углом пресеца катастарске парцеле бр.: 2893/34 и 2892/2 и североисточне међне линије катастарске парцеле бр. 1420/5 и даље прати североисточне међне линије катастарских парцела бр.: 1420/5, 1420/6,и 1420/7, 1465, 1424, 1425, 1608, 1702/2 и 1394 (прати западну

границу катстарске општине Бела Црква).

Са источне стране, граница обухвата почиње у крајњој североисточној међи катастарске парцеле бр.1394 (ко Врачевгај) и прати северозападне међне линије катастарских парцела бр.:2906/1 и 2906/3, затим скреће у правцу североистока и прати источну међну линију катастарске парцеле бр. 2897/1 до крајње источне међе катастарске парцеле бр. 2894/1.

Оквирна површина обухвата плана износи око 17.64 ха.

Подручје израде Плана детаљне регулације обухвата следеће катастарске парцеле:

2894/2, 2894/3, 10904, 10903, 10919, 2894/16, 10933, 2894/34, 10928, 2894/35, 2894/36, 2894/43, 2894/44, 2894/45, 2894/46, 2894/47, 2894/48, 2894/49, 2894/50, 2894/51, 2894/52, 2894/53, 2894/54, 2894/55, 2894/56, 2894/57, 2894/58, 2894/59, 2897/2, 2897/3, 10901, 2897/11, 2897/6, 2897/9, 2897/7, 2897/10, 2897/8, 2897/19, 2897/18, 2897/20, 2897/21, 2897/22, 2897/23 и 10902 и делове катастарских парцела бр.: 2877/1, 2893/34 и 2892/2 све у КО Бела Црква.

2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ је:

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

Напомена:

Рани јавни увид у концептуални окир Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Бела Црква, одржан је од 21.07.-04.08.2025.год. на интернет презентацији и у просторијама Општинске управе Бела Црква. У наведеном елаборату је, на основу програмског задатка, предложено укидање јужне саобраћајнице која пролази кроз индустријску зону у Блоку 29.

У складу са претходно наведеним, у даљој изради нацрта Плана детаљне регулације Индустријске зоне у насељу Бела Црква, планско решење приказано овим елаборатом ће се преиспитати и ускладити са планским решењем Плана генералне регулације насеља Бела Црква као пласким решењем вишег реда, тако да ће се, уколико јужна саобраћајница у сегменту блока бр. 29 буде укинута у Плану генералне регулације насеља Бела Црква као планског основа, исто бити обавеза у дефинисању решења нацрта овог планског документа.

Извод из планског документа вишег реда:

"I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

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

2.6. РАДНЕ ЗОНЕ И КОМПЛЕКСИ

Друга радна зона – индустријски парк је у југозападном делу насеља, где ће се лоцирати производни и складишни објекти, мала, средња и велика предузећа, са ограниченом могућношћу у домену транспорта.

I. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2. ОПИС БЛОКОВА

Блок бр. 29	Намењен је радној зони и коридору јужне обилазнице. За уређење и изградњу дела блока обавезна је израда плана детаљне регулације, (према графичком прилогу бр. 2.11). Појединачне радне комплексе уређивати на основу урбанистичког пројекта. Постојећи урбанистички пројекат остаје на снази, осим дела који је намењен коридору јужне обилазнице. Намена: радни комплекс Индекс заузетости парцеле: максимум 60% Спратност објеката: - Пословни објекти: максимум П+2 - Производни објекти: у складу са технолошким захтевима - Складишни објекти: максимум П+1 - Помоћни објекти: максимум П
--------------------	--

3.1. СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Блок бр. 29, намењен је радној зони и коридору јужне обилазнице. За део блока где је обавезна израда плана детаљне регулације важе следећи услови:

Намена: радни комплекс

Индекс заузетости парцеле: максимум 60%

Спратност објеката:

- **Пословни објекти: максимум П+2**
- **Производни објекти: у складу са технолошким захтевима**
- **Складишни објекти: максимум П+1**
- **Помоћни објекти: максимум П**

Намена: саобраћајница

Део обилазнице који се налази у оквиру грађевинског подручја у радној зони има ранг приступне насељске саобраћајнице. Планирана ширина коридора је 18,0 м, ширине пешачких стаза су 2,2 м. "

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

3.1. Грађевинско подручје са претежном наменом површина

У оквиру граница обухвата плана једним делом егзистира постојећи радни комплекс са изграђеним објектима хемијске индустрије за производњу и сладиштење керозинских коцки, а другим већим делом је неуређено грађевинско земљиште у грађевинском подручју са једним изграђеним објектом производне делатности. Обухваћени простор налази се ободно у односу на насеље, комплекс специјалне намене и железницу.

3.2. Објекти и површине за потребе јавних садржаја

У обухваћеном простору од јавних садржаја присутне су површине заштитног зеленила, саобраћајне површине и део површина планиран за комплекс јавне намене - комплекс посебне намене.

3.3. Комунална инфраструктурна мрежа са објектима и зеленило

3.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Планираној индустријској зони за коју се ради План детаљне регулације прилази се преко постојећег пружног прелаза (индустријске пруге која није у функцији) и саобраћајницом на парцели к.т.бр.10903 прилази се до свих садржаја у зони. Од постојећих саобраћајница оформљене су још саобраћајнице на парцели к.т.бр.10904 (паралелна са 10903) као и

попречне саобраћајнице, све у функцији планиране намене. Саобраћајница највишег ранга, која пресеца индустријску зону је планирана приступна саобраћајница – дефинисана Планом вишег реда (повезиваће државне путеве) и иста је планирана у ширини од 18.0м. У свим постојећим саобраћајницама је изграђен асфалтни коловозовни застор ширине 6,0м, пешачке стазе а у појединим попречним саобраћајницама су изграђени и паркинг простори уз коловоз.

3.3.2. Водопривредна инфраструктура

Водоводна мрежа и објекти

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

Канализациона мрежа и објекти

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

Атмосферска

На овом простору нема изграђене мреже атмосферске канализације.

Подаци о водним објектима

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

3.3.3. Електроенергетска инфраструктура

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

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

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

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

3.3.4. Електронска комуникациона инфраструктура

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

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

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

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

3.3.5. Термоенергетска инфраструктура

На подручју обухваћеном овим планом не постоји изграђена гасоводна инфраструктура.. У суседном блоку 28 је делом изграђена градска и дистрибутивна гасоводна мрежа.

3.3.6. Јавно и друго зеленило

Тренутно је на предметном простору већим делом неуређена слободна површина са полудивљим растињем свих врста.

3.4. Површине остале намене

Грађевинско земљиште за остале намене на предметној локацији чине грађевинске парцеле за изградњу радних комплекса.

3.5. Непокретна културна и природна добара

3.5.1. Евидентирана и заштићена културна добра

Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, план за предметни простор може се радити на основу услова чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

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, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.

На простору који је обухваћен овим планом, нема утврђених непокретних културних добара, као ни евидентираних покретних или непокретних археолошких налаза, али постоји могућност наилажења на добра која уживају претходну заштиту, према члану 27. став 1. тачка 1. Закона о културним добрима, односно локалитета са археолошким садржајем.

3.5.2. Евидентирана и заштићена природна добра

На простору обухваћеном планом детаљне регулације нема заштићених подручја. Пронађена геолошка и палентолошка документа (фосили, минерали, фосили и др.) која би могла представљати заштићену вредност налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

3.5.3. Инжењерско-геолошке карактеристике терена

Геолошке и геоморфолошке карактеристике

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

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

Педологија

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

чињеница може знатно да умањи производне капацитете алувијума.

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

Хидролошке и хидрогеолошке карактеристике

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сеизмика

У погледу сеизмичности, према карти макросеизмичке рејонизације за повратни период од 200 година, подручје општине Бела Црква се налази у зони са могућим интензитетом земљотреса од 8⁰MCS, те су нужне пасивне и активне мере заштите од трусних померања.

3.6. Животна средина

Иако општина Бела Црква није високо урбанизована и индустријализована, животна средина трпи антропогени притисак, пре свега због неодговарајуће употребе природних ресурса.

Локална самоуправа још није сачинила јединствени катастар загађивача.

Један од најопажљивијих проблема животне средине је деловање акумулације хидроелектране Ђердап на квалитет земљишта, површинских и подземних вода. На квалитет ваздуха, земљишта, површинских и подземних вода, ниво комуналне буке највише може да утиче рад појединих индустријских објеката и моторизован саобраћај.

Бела Црква има систем за одвођење употребљених санитарних вода, као и погон за обраду отпадних вода, али га, тренутно, не користи због чега употребљене воде иду директно у Канал II, односно у реку Неру. Привредни објекти из примарног сектора, као што су силоси и млин, своје отпадне воде испуштају у изграђене септичке јаме.

Атмосферске воде се у насељеном месту, углавном, одводе системом отворених уличних канала који нису у добром стању због лошег одржавања.

Управљање комуналним отпадом у општини није, за сада, добро уређено. Само насељено место Бела Црква има своју неуређену депонију - сметлиште, код „Старе циглане“, површине око 3,5 ha, која је инфраструктурно неопремљена. Поред тога, сама депонија-сметлиште није опасана одговарајућом оградом. Ни начин депоновања отпада није добар. Бела Црква има сачињен пројекат санације и рекултивације депоније - сметлишта. Бела Црква је, уз неколико локалних самоуправа, потписала споразум о формирању региона за управљање отпадом, према коме ће седиште регионалне санитарне депоније бити у Вршцу. Израђен је и Општински план управљања комуналним отпадом.

На подручју обухваћеном Планом од значаја за животну средину је предузеће хемијске индустрије Фламмат, производно-дистрибутивни центар за керозинске потпаљиваче.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде плана су задржавање основне намене дефинисане планом вишег реда, развој урбанистичких целина кроз сопствене специфичности, дефинисање површина јавне намене за изградњу јавних објеката, евидентирање грађевинског земљишта у јавној својини и његово рационалније коришћење, побољшање нивоа инфраструктурне опремљености, провера постојећих капацитета изградње и подизање нивоа стандарда пословања, побољшање квалитета животне средине и увођењу мера њене заштите и сл.

Основно начело планирања, коришћења, уређења и заштите простора при изради Плана је задржавање основне намене дефинисане планом вишег реда, као и задржавање формираних урбаних целина које су претежно изграђене и завршене. Простор предвиђен за израду Плана је једним делом изграђен, али се планира и нова изградња као и реконструкција и доградња постојећих објеката.

5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

5.1. Планирана претежна намена површина са предлогом основних урбанистичких параметара

5.1.1. Објекти и површине јавне намене

У обухвату плана као површине јавне намене присутне су саобраћајне површине, заштитно зеленило и јавне површине специјалне намене.

5.1.1.1. Јавне површине и објекти

5.1.1.2. Улични коридори и инфраструктурни садржаји

Саобраћајна инфраструктура

У оквиру ПДР-а – индустријске зоне планиране су саобраћајнице у јужном делу обухвата Плана које ће обезбедити саобраћајни приступ до парцела индустријске зоне. Саобраћајнице су планиране у регулационој ширини од 14.0м до 18.0м и од саобраћајних елемената имаће коловозни застор ширине од 6.0м, пешачке стазе ширине од 1.5м а по потреби и бицикличке стазе, паркинг просторе. У попречном профилу саобраћајница биће планиране све инсталације неопходне за функционисање зоне. У планираној „приступној саобраћајници“ (повезиваће државне путеве) која пресеца индустријску зону планиран је коловоз од 6.5м, пешачке стазе ширине 2.2м обострано и са једне стране бицикличка стаза ширине 2.0м. До коловоза су планиране зелене површине ширине 1.8м тј 3.3м.

Водопривредна инфраструктура

Водоводна мрежа и објекти

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

Примарна и дистрибутивна мрежа водовода унутар зоне обухваћене планом, ће се прикључити на постојећи насељски водовод. У свим будућим новопроектованим улицама ће се формирати дистрибутивни развод одговарајућег пречника у односу на планирану намену (минимални пречник Ø150).

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

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

Канализациона мрежа и објекти

Предметна зона има претежно индустријско-пословно-производни карактер тако да ће се поред санитарне отпадне воде испуштати и значајне количине технолошких отпадних вода. Планом је предвиђена изградња уличне канализације која ће се прикључити на постојећи систем канализације у Белој Цркви. У оквиру радних комплекса неопходно је изградити сопствена постројења за примарно пречишћавање отпадних вода до потребног степена у складу са законом и градским одлукама. Испуштање овако пречишћених вода се врши у систем будуће насељске канализације, то јест у септичке јаме или мелиорационе канале до изградње уличне канализације.

Атмосферска

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

Електроенергетска инфраструктура

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

Предвиђени су коридори за средњенапонску електроенергетску мрежу. Планирани су коридори за нисконапонску електроенергетску мрежу.

Кабловску мрежу предвидети дужином целе улице, траса са обе стране улице, на растојању од 50cm од регулационе линије, са ширином кабловског канала не мањом од 50cm. У зонама раскрсница предвидети спајања коридора у свим правцима

Електронска комуникациона инфраструктура

Потребно је обезбедити приступ свим будућим објектима приводном ТТ канализацијом до постојеће ТТ канализације која би се градила дуж главних прилазних саобраћајница, односно потребно је капацитете ТТ канализације и ТТ мреже прилагодити будућим потребама повезивања на мрежу објеката чија би изградња била планирана. Уколико се предвиђа већи број објеката за чије решење је потребно изградити приступни уређај, предвидети постављање спољњег или унутрашњег уређаја.

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

Термоенергетска инфраструктура

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

Нове трасе дистрибутивних термоенергетских мреже ће се планирати у јавној површини у регулацији постојећих и планираних улица или у јавним површинама унутар блокова, углавном у зеленом појасу. У обухвату предметног подручја планиран је гасовод до 16 бар и МРС (мерно-регулациона станица).

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

5.1.1.3. Зеленило на површинама јавне намене

Једино зеленило на јавним површинама је зеленило у оквиру саобраћајних површина, односно у оквиру планиране саобраћајнице чији је профил ширине 18m, и у оквиру којег ће бити једноредни дрворед, док ће се са супротне стране јавити само жбунаста и зелјаста вегетација. При избору врста за јавно зеленило треба водити рачуна да осим декоративних својстава саднице буду у складу са условима средине у овом профилу (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове) и на довољној удаљености од инфраструктурних инсталација, како у оквиру саобраћајних профила тако и на другим површинама.

Друго зеленило ће се јављати на површинама остале намене и имаће првенствено заштитну улогу. Лоцирање ове врсте зеленила је по ободу парцела. У оквиру њега користиће се дрвенаста, жбунаста и зељаста вегетација, а ради повећања заштитне улоге. Такође ће се јављати дрвореди на паркинзима у оквиру парцела. С друге стране, на појединим деловима парцела, на слободним површинама на улазу у појединачне погоне или испред административних објеката, јављаће се и мање површине са изразито естетским вредностима, на којима ће превладавати четинари и врсте са изразито естетским лишћем, цветом и др.

5.1.2. Површине остале намене

5.1.2.1. Радне зоне и комплекси

У радној зони план дефинише параметре и регулацију у оквиру којих је могућа доградња постојећих објеката, као и изградња нових објеката у дефинисаним оквирима.

На простору у оквиру обухвата плана предвиђена је изградња радних комплекса као претежне намене уз могућност градње и других компатибилних намена.

На простору овог плана није предвиђена изградња стамбених објеката. Планирана је градња свих врста производних и пословних објеката који спадају у категорију малих и средњих предузећа, односно градња свих врста објеката са наменама које неће имати негативних утицаја на непосредно и шире окружење.

5.2. Биланс планиране претежне намене површина

6.

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	Јавна намена	6 68 15	37,66%
1	Саобраћајнице	5 15 69	29,07%
2	Јавно зеленило	21 53	1,21%
II	Остала намена	11 05 87	62,34%
1	Радна зона	11 05 87	62,34%
	Укупна површина грађевинског земљишта	17 74 02	100%

6.1. Заштита непокретних културних добара

Археолошки услови и мере заштите

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, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.

6.2. Заштита животне средине

Главни предуслов ефикасне заштите животне средине на предметном подручју је његова потпуна комунална опремљеност. Превасходно је неопходно наставити са изградњом одвојених система одвођења атмосферских и употребљених вода и са пуштањем у рад општинског постројења за обраду отпадних вода како би били сачувани водотокови и оближња језера од загађених подземних вода и необрађених санитарних и технолошких отпадних вода. Треба искористити повољну околност што се постројење за третман отпадних вода налази близу блока 29. Радна зона треба у целости да буде гасификована. Истовремено, заинтересованим улагачима и предузетницима у радној зони омогућити, кроз подстицајне мере локалне самоуправе, коришћење алтернативних начина добијања енергије, пре свега, употребу обновљивих извора енергије, као и улагања у повећање енергетске ефикасности. У радној зони подићи, односно сачувати постојеће неопходно заштитно зеленило, нарочито на рубовима зоне, где се она граничи са другим зонама. Пошто предузеће хемијске у својој делатности употребљава опасне материје дужно је да развија и примењује затворене процесе производње и спречи емитовање штетних материја у животну средину и да, у складу са законом, смањи могућност настанка удеса у току производње и транспорта опасних материја.

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Концептуални оквир планирања, уређења и заштите планског подручја се не мења у односу на основни План.

Израдом Плана проширује се постојеће радна зона у којој ће у највећој мери бити заступљени радни садржаји са пратећим садржајима. Планом је неопходно обезбедити рационално коришћење простора, побољшање нивоа инфраструктурне опремљености уз побољшање квалитета животне средине.

Основно начело планирања, коришћења, уређења и заштите предметног простора је задржавање основне намене дефинисане планом вишег рада као и задржавање формираних урбаних целина које су претежно изграђене и завршене.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У НАСЕЉУ БЕЛА ЦРКВА

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ДОКУМЕНТАЦИЈА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У НАСЕЉУ БЕЛА ЦРКВА

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД