

План детаљне регулације туристичког насеља Бели Багрем у општини Велико Градиште

Рани јавни увид

Предмет равног јавног увида су основна концептуална планска развојна решења, која се не односе на услове, могућности и ограничења грађења на појединачним катастарским или грађевинским парцелама.

САДРЖАЈ

Текстуални део

- 0) Увод
- 1) опис границе планског документа
- 2) краћи извод из планских докумената вишег реда
- 3) опис постојећег стања и начина коришћења простора
- 4) општи циљеви израде плана
- 5) планиране претежне намене површина
- 6) опис основних ограничења
- 7) предлог основних урбанистичких параметара
- 7) очекивани ефекти планирања
- 8) процена планиране бруто развијене грађевинске површине

Графички део

- | | |
|----------|--|
| лист 1: | Подлога за израду плана са границом обухвата плана |
| лист 2: | Постојеће стање: Постојећа намена површина |
| лист 2а: | Постојеће стање: Шематски приказ уређења - Бели Багрем, Сребрно Језеро из важећег Просторног плана |
| лист 3: | Планско решење: Планирана намена површина са саобраћајним решењем и поделом на зоне |

План детаљне регулације туристичког насеља Бели Багрем у општини Велико Градиште

Рани јавни увид

Носилац израде: Општина Велико Градиште

Председник: Драган Милић



Обрађивач: ЈП Дирекција за изградњу општине Велико Градиште

в.д. Директор: Сандра Милошевић, дипл.менаџер



РАДНИ ТИМ

Руководилац израде: Саша Чуданов, дипл.инж.арх. одговорни урбаниста

Стручни тим:

ЈП Дирекција: Зоран Јовановић, геод.инж.
Ђорђе Јелчић, инж.грађ.
Дарко Ивковић, дипл.инж.шум.
Иван Рајчић, дипл.инж.пејз.арх.
Александар Игњатовић, дипл.инж.пољ.
Мирослава Раденковић, дипл.инж.маш.

ЦЕПРО д.о.о. Мирјана Пантић, дипл.инж.сао.
Дејан Васић, дипл.инж.ел.
Лидија Мартиновић, дипл.инж.пејз.арх.

СО Велико Градиште: Марин Крешић, дипл.инж.арх. Главни урбаниста
Катарина Николић, дипл.инж.арх.

План детаљне регулације туристичког насеља Бели Багрем у општини Велико Градиште

Текстуални део

за потребе раног јавног увида:

0) Увод, плански и правни основ

Предмет раног јавног увида су основна концептуална планска развојна решења, која се не односе на услове, могућности и ограничења грађења на појединачним катастарским или грађевинским парцелама.

Плански основ за израду Плана детаљне регулације туристичког насеља Бели Багрем су:

- Просторни план Републике Србије 2010-2014-2021 ("Службени гласник РС", бр. 88/2010)

- Просторни план општине Велико Градиште (Општински сл.гласник бр. 2/2011).

Правни основ за израду плана је Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број: 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС и 132/2014).

1) опис границе планског документа

Израдом овог плана се примењује одредба самог Просторног плана општине да његово даље спровођење може бити кроз израду планова детаљне регулације.

Оријентациона граница плана одређена је Шематским приказом у графичком делу Просторног плана општине Велико Градиште (Општински сл.гласник бр. 2/2011) и садржи зоне: А, Б, део зоне Ц - око рукавца, Е, Ф, Г, И, Х 4, ЈЈ и Л.

Извршена је корекција границе плана у крајњем западном делу плана, где је део пољопривредног земљишта без икакве изградње, а није ни саобраћајно снабдевен искључен из плана.

Коначни обухват и граница плана одредиће се кроз фазу раног јавног увида, односно кроз израду и стручну контролу нацрта плана.



2) краћи извод из планских докумената вишег реда

Планирање уређења Сребрног језера је почело с израдом Просторног плана подручја посебне намене деведесетих година прошлог века, али је неопходност комуналног опремања најугроженијих, односно најинтензивније коришћених делова језера створило потребу за сепаратним планским осмишљавањем зоне око Белог Багрема, као својеврсно настањене локације са свим обележјима скоро самосталног насељеног места. То је урађено кроз израду и доношење Плана општег уређења (усвојеним 27.03.2006. године), а кад је промењен Закон, кроз Шематски приказ уређења урађен у склопу Просторног плана општине Велико Градиште (Општински сл.гласник бр. 2/2011.).

Шематским приказом уређења у склопу Просторног плана општине Велико Градиште одређене су основне намене површина и њихова подела на туристичке подцелине и дата правила уређења и правила градње за обухват насеља Бели Багрем и припадајућег дела Сребрног Језера, у форми потребној да се спровођење врши издавањем Извода из плана. Овај плански документ је потребно прилагодити новим законским решењима (Закон о планирању и изградњи - "Службени гласник Републике Србије", број: 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС и 132/2014) и потреби покретања процедуре проглашења туристичког подручја.

3) опис постојећег стања и начина коришћења простора

Изузетно природно добро и симбол Великог Градишта је зона Сребрног Језера. Ова целина је један од обележја садашњег и будућег идентитета Великог Градишта.

У овој целини доминирају с једне стране језерска плажа, с друге хотелски комплекси, који су и створили материјалну основу за досадашњи развој туризма, а с треће стране већ знатно реализована стамбена и викенд градња.

Карактеристика простора обухваћеног планом је и одбрамбени насип, који континуирано тече од насеља Велико Градиште, до превлаке и дуж самог језера. Насип са земљаном обалоутврдом и шетном стазом или улицом у круни је изграђен дуж обале Дунава и дуж језера на читавом обухвату плана.

Као специфични комплекс у склопу утицаја Сребрног Језера, туристичко насеље Бели Багрем се издваја као посебна целина.

Главне туристичке атракције уже и шире зоне комплекса "Бели Багрем" су: Дунав; Сребрно језеро; превлака, рт и "рукавац"; пејзажни комплекс Бели Багрем, хотели, пансиони и апартмани, Аква парк и рекреативна или озелењена површина (багремар, ливаде, терени, стазе) различитог квалитета.

Највећим делом постојећег грађевинског подручја у обухвату овог плана доминира класична викенд индивидуална градња, са појединачним објектима на парцелама различите величине, малих густина и разне типологије, али ниско. У матрици која је урбанистички попуњена и завршена, објекти су слободностојећи.

Претежно у зони око Сребрног језера (Бели Багрем) сконцентрисане су плански грађене две веће групације кућа за одмор, подизане на јединственом комплексу, без одговарајуће поделе на припадајуће катастарске парцеле.

Непосредно око језера, већ су зачете значајније групације градње викенд објеката различитих структура које нису плански регулисане и тек их треба уредити.

У комплексу обухвата плана присутни су и делови заузети различитим комерцијалним садржајима - углавном угоститељство (хотелски комплекси, камп, мањи угоститељски садржаји и пансиони), а мање трговина и остало.

У зонама ближим језеру приметно је и пословање у приземљима или различитим локалима у склопу стамбених објеката.

У простору се јасно чита плански приступ у изградњи, приметан после доношења првог ПОУ, али са одређеним мањкавостима у реализацији (неизграђена планирана паркинг места дуж улица, недоследно реализоване кружне раскрснице, парцијално регулисан саобраћај, недостатак паркинга за аутобусе и слично).

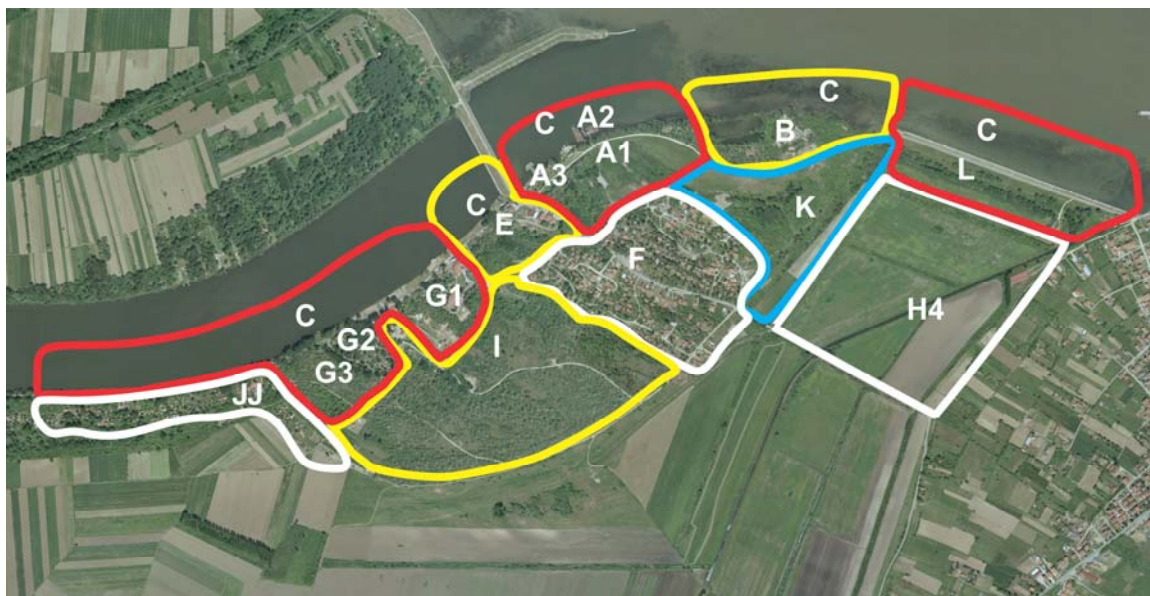
4) општи циљеви израде плана

- одређење будућег идентитета, уређења и опремања најзначајније туристичке зоне за читав регион – утицајне зоне Сребрног језера и туристичке целине Бели Багрем.
- унапређење услова за развој туризма и претпоставке за уређење просторне целине Бели Багрем.
- усмеравање просторне организације и оптимално програмско решење зоне и везе са окружењем
- даља детаљнија подела и јасна правила за резиденцијалну, мешовиту, туристичку, комерцијалну и рубну зону, с обзиром на еколошке и природне специфичности обухвата.
- одређивање правила за реализацију сложеног и с природним окружењем интегрисаног туристичког спортског и резиденцијалног комплекса у обухвату плана.
- даље унапређење и очување постојећег природног наслеђа и заштита и унапређење квалитета животне средине
- побољшање решења саобраћаја и паркирања, нарочито у зони највише туристичке атракције
- у складу с тим усклађено решење уличне, комуникацијске и инфраструктурне мреже и обезбеђење услова за уређење и фазну изградњу
- регулисање саобраћаја тако да се елиминише кретање моторних возила (осим за економске приступе и интервентна возила) у појасу планиране градње дуж језерског приобаља (делови зона АЗ, Е, Б и Г1)
- стварање услова за развој еколошки функционалнијих и прихватљивијих видова кретања (бициклички, пешачки саобраћај, зоне успореног кретања, фаворизовање јавног превоза...)
- планирање стајалишта за аутобусе, као и јавних паркинга и правила за изградњу уз регулисање паркирања на гравитирајућим јавним паркинзима
- повећање безбедности свих учесника у саобраћају кроз изградњу и комплетирање недостајућих обавезних елемената уличне мреже (тротоари, пешачке стазе)
- детаљније утврђивање функционалних подцелина претежне намене и ефикасност и рационализација изградње и коришћења земљишта
- дефинисање свих елемената, параметара и показатеља потребних за покретање процедуре проглашења туристичког подручја.
- усклађивање различитих или супротних интереса у коришћењу простора и планско регулисање спонтано насталих подцелина и викенд зона
- прилагођавање планских решења и спровођења плана новим законским решењима

5) планиране претежне намене површина

Приказ оријентационе поделе на зоне у обухвату плана

У текстуалном делу плана за рани јавни увид приказана је само оријентациона подела на зоне, преузета из Шематског приказа уређења, а намене површина, зоне са истим правилима градње, планирани садржаји, предвиђен саобраћај и опремање комуналном инфраструктуром - биће дефинисани у графичком делу елабората самог плана.



У складу с Одлуком о изради урбанистичког плана за зону комплекса "Бели Багрем", овим планом се поставља програмско решење. План ће одредити потребна правила у раније дефинисаној и овим планом начелно задржаној подели на зоне и целине, уз функционалне корекције и јасније дефинисане границе. Зоне у обухвату овог ПДР-а кориговане су и формиране су у односу на зоне из претходног плана на следећи начин:

зоне из претходног плана	зоне планиране овим ПДР-ом
зона А1	зоне су обједињене у зону А
зона А2	
зона А3	
зона Б	зона Б
зона Ц (обала)	није више посебна зона већ је интегрисана у оквиру оних зона које излазе на обалу
зона Е	зона Е
зона Ф	зона Ф (овим планом проширена за део претходне зоне К између улице Ритске и канала паралелног са Ритском улицом, а присаједињен јој је и најисточнији блок претходне зоне И, уз улицу Језерске звезде)
зона Г1	зоне су обједињене у зону Г, уз проширење зоне у делу становања око Бунгаловске улице, које је припадало претходној зони И
зона Г2	
зона Г3	

зона Х4	зона Х4
зона И	зона И, с тим да је из зоне искључено становање око Бунгаловске улице, које је присаједињено зони Г, а најисточнији блок претходне зоне И уз улицу Јеврејске звезде је, због типа становања, придодат зони Ф
зона ЈЈ	зона ЈЈ
зона К	зона К, која се завршава са Ритском улицом, док делови претходне зоне К који прелазе Ритску улицу постаје делови зона Ф и Л.
зона Л	зона Л, која је проширена у односу на претходну у делу између улице Ритске и канала паралелног са Ритском улицом до границе са зоном Ф

Оваквим приступом обезбеђује се континуитет планирања и лакше праћење предложених планских промена. Овим ПДРом треба да је детаљно разрађено зонирање, уз следећи концепт оптималне употребе:

Зона А:

туристички смештај са рекреацијом и пратећим садржајима, марина и пратећи садржаји и централни садржаји и комерцијални објекти.

Луксузни хотели планирани су у зонама А и Б. Планирана намена површина су туристички и апартмански смештај или хотел са рекреацијом и пратећим садржајима.

У зони су предвиђена марина (са паркингом и припадајућим сервисним садржајима), централни садржаји и комерцијални објекти (првенствено угоститељски и трговачки) и сама зграда марине (са припадајућим садржајима).

Зона Б:

смештај и пратећи садржаји, природна зона са пратећим садржајима, зона језера и природних садржаја.

Зона Б је најатрактивнија локација целе зоне, те се у њој планира хотел високе категорије. Он би био интегрисан са делом подручја за луксузне виле-депадансе. У зони Б се планира и апартмански смештај и пратећи садржаји зона уређене обале и природна зона и етно центар (етно село, рибарско насеље, etno expo).

Зона Е:

угоститељство, виле, апартмани са пратећим садржајима, централни садржаји, забавни и водени садржаја.

Део подручја зоне Е је већ реализован као објекти са угоститељским садржајима и апартманима у функцији туризма и планом се даље предвиђају комерцијални и централни садржаји и уређена "water fun" зона са изградњом атрактивних водених садржаја (akvaland), а могућа је изградња луксузних вила намењених "real estate" тржишту.

Зона Ф:

викенд насеље са пратећим садржајима, остале компатибилне намене

Постојеће викенд насеље са апартманима и пратећим садржајима у зони Ф планом остаје што и јесте, уз проширење и даљу урбанистичку регулацију и опремање викенд насеља пратећим садржајима и осталим компатибилним наменама.

Зона Г:

комерцијална зона, зона хотела, смештај и зона са карактеристикама викенд насеља, као и природна зона пејзажног уређења.

Комерцијална зона језера - зона Г - задржала би своју постојећу намену, уз употпуњење садржаја хотела претежно комерцијалном понудом ка језеру и становање на проширеном делу зоне.

Планиране намене површина су: хотелски смештај, централни садржаји и комерцијални објекти и уређена обала; камп и зона са карактеристикама викенд насеља, резиденција или апартмана (цело подручје аутокампа треба садржајима пејзажним уређењем и опремањем, интегрисати са насељем Бели Багрем), становање мале густине и етно и природна зона пејзажног уређења - парк шума, paint ball комплекс и друго.

Зона И:

парк шума, резиденцијална зона са пратећим садржајима, зона посебног пејзажног уређења и рекреације.

У зони И као зони рекреативног шумског комплекса и култивисаног пејзажног уређења нуди се потпуно ново туристичко искуство - по ивици парк-шуме Бели Багрем, планиран је систем вила и апартманских јединица високе категорије са пратећим садржајима. На самом северном крају зоне, ближе зони обале, предвиђен је паркинг простор за аутобусе.

Зона ЈЈ:

викенд зона дуж обале

Зона ЈЈ је део обухвата плана са већ реализованом изградњом мањих викендица. Она остаје предвиђена за викендице и задржала би своју иницијалну намену, уз забрану уситњавања даљом парцелацијом.

Зона К:

зона посебног пејзажног уређења и смештај са пратећим садржајима

Зона К је предвиђена за спортско рекреативне садржаје, мањи хотел са анексом за апартмански смештај, а који би у својој понуди требао да има и властити spa/wellness центар и разне спортске терене.

Зона Х 4:

спортско рекреативни центар

У зони Х4 на делу оријентисаном ка обалном појасу и шеталишту уз Дунав, предвиђена је изградња већих јавних спортских терена и објеката са пратећим садржајима и понудом.

Зона Л:

шеталиште, пецарошка стаза и уређена обала

Шеталиште Бели Багрем - Велико Градиште (зона Л) задржава постојећу намену, уз додатно опремање и уређење за којим се укаже потреба с обзиром на близину будућих спортских и рекреативних садржаја у северном делу зоне Х – зони Х4 која је у обухвату плана.

Бивша зона Ц:

Ранија зона Ц није планом превиђена као посебна целина, већ ће план садржати јединствена правила уређења за цео обални појас заштите и целу зону шеталишта, објекти и површине других намена из додирних зона

Саобраћајница уз обалу, иако је преузета из пројекта, овим планом је још мало проширена, да би се за то оставила могућност у случају потребе (приступ будућим хотелима и вилама) а цела је планирана као интегрисана са контролисаним приступом.

У зони акваторије и обале - појас уз шеталиште и појас небрањеног дела копна до насипа, планом ће се дефинисати сви параметри тако да нема нове градње осим што се у означеним деловима зоне уз поједине садржаје (анекси уз угоститељске садржаје уз зону Б) могу подизати атрактивно обликовани лаки монтажни и дрвени објекти са различитим садржајима. У реализацији плана потребно је предвидети одговарајућу мрежу финкционалног, спољног и декоративног осветљења, чиме се постиже додатна атрактивност зоне.

На бази кључних атракција обухвата туристичког насеља и потенцијала за развој и тржишну комерцијализацију, може се закључити да је садашњим и потенцијалним туристима могуће понудити следећи систем додатних искустава: доживљај реке, пловидбу по реци, доживљај одмора на језеру, пецање, активности у природи - шетње, вожња бициклом, водене активности, спортске и рекреативне активности, наутика, марина, spa i wellness, кратки одмори базирани на опуштању и активностима и други специјални интереси. Сва планирана градња треба овакве садржаје да има као компатибилне намене.



Опште карактеристике и описи планиране намене површина

Предвиђена су три „типа“ становања малих густина, у односу на величину парцела и проценат парцеле под објектом, односно обавезни проценат зеленила. Типови су „а“, „б“ и „в“. Типови су на цртежима обележени раличитом шрафуром исте боје и словима.

Тип „а“ је тип који већ постоји, то су сви затечени објекти коју су грађени у претходном периоду на постојећим парцелама, код њих би требало да су парцеле најмање а проценат парцеле под објектом највећи.

Тип „б“ је тип изван централног дела плана, такође има доста затечених објеката и започете парцелације, с тим што је овај тип карактеристичан по томе што су то најчешће викендице са малом пољопривредом или уз пољопривреду. То би требало да су скромне куће, а покривају део становања западно и јужно од аутокампа.

Тип „в“ је најраскошнији, то би требало да су виле на великим парцелама и значајним уделом зеленила. Овај тип се налази свуда где у блоку постоји и парковска површина оивичена пешачком стазом. У тим блоковима је дубина парцела одређена на 30 или 40 метара, а постоје места где је та дубина и већа (уз аутокамп, на пример).

Планско одређење је да минимална парцела за стамбену изградњу буде од 2 до 4а у различитим зонама, а одступања и разлике ће бити прецизиране у оквиру различитих типова становања.

Становање средње густине (са више станова или јединица у објекту, са карактеристикама као за колективно становање) предвиђено је само на два места, прекопута саобраћајнице која обавија блок аутокампа са југозападне стране.

Комерцијалне делатности (као преовлађујућа намена) предвиђене су само у зони центра насеља, на потезу између кружног тока и марине, али оне првенствено су омогућене у свим другим наменама као компатибилна намена.

План ће у правилима да предвиди и могућност већих туристичких објеката и комплекса, али за које би и даље била обавезна израда урбанистичких пројеката.

ПДР ће, као једну од компатибилних намена, предвидети и могућност изградње домова за старе, те ће се и за ту намену дати правила за изградњу.

Парковске површине унутар блокова са вилама замишљене су као резервисање простора за додатну изградњу касније, а све пешачке стазе су ширине 6 метара, како би могле да служе и за приступ интервентним возилима или да функционишу као интегрисане улице са контролисаним приступом.

Ограничиће се саобраћај у зони језера, али и омогућиће се изградња јавних паркинга широм насеља, чиме ће се елиминисати обавеза обезбеђења паркинг места на парцели код туристичких и комерцијалних објеката у најатрактивнијим зонама у непосредној близини језера.

Паркинг за аутобусе и аутомобиле планиран је у блоку прекопута парцеле за кошаркашке терене.

На свим саобраћајницама где је било места формирано је подужно паркирање у оквиру саме саобраћајнице.

6) опис основних ограничења

Рестрикције су да у читавом обухвату плана није дозвољена изградња индустријских и производних објеката.

Додатну туристичку понуду треба у највећој мери позиционирати у циљу задовољавања потреба за рекреативним активностима и активним одмором.

У дефинисању концепта развоја најбољег коришћења туристичког насеља Бели Багрем треба рачунати на пресудни утицај из система природних и од човека створених атракција на ширем подручју зоне обухвата, а на којима је могуће изградити и успоставити одржив систем туристичких искустава.

У опредељивању капацитета појединих намена и садржаја истовремено треба водити рачуна и о потребама потенцијалних нових корисника туристичких услуга и о одрживости свих планских решења.

Ексклузивност планираног садржаја комплекса поставља одређене захтеве у погледу пејзажног уређења. Паралелно са тим потребно је очувати значајне елементе природне целине, који се односе на очување целине акваторије, квалитативно вредних групација дрвећа и посебне карактеристике терена.

Одржавање новоформираних уређених зелених површина је битан елемент у каснијим фазама изграђеног комплекса, у оквиру кога је потребно предвидети мрежу фиксног система за заливање зелених површина.

6) очекивани ефекти планирања

- Унапредиће се услови за развој туризма и претпоставке за уређење просторне целине Бели Багрем.
- Усмериће се даља просторна организација ка оптималном програмском решењу зоне и успостављању веза са окружењем, уз знатно проширење компатибилних намена чија ће изградња бити дозвољена у појединим зонама.
- Дефинисаће се пажљива подела на резиденцијалну, мешовиту, туристичку, комерцијалну и рубну зону, с обзиром на еколошке и природне специфичности обухвата.
- Постићи ће се унапређење и очување постојећег природног наслеђа и заштита и унапређење квалитета животне средине
- Оствариће се усклађено решење уличне, комуникацијске и инфраструктурне мреже и обезбеђење услова за уређење и фазну изградњу
- Предвиђено је да се црпна станица са локације у зони Г измести, као и запуштени упојни бунар са локације која упада у зону К, где су луксузне виле,
- План детаљне регулације представљаће правни и стручно образложен основ за покретање процедуре проглашења и категоризацију туристичког подручја.
- План детаљне регулације представљаће плански основ за издавање информације о локацији, локацијских услова и израду урбанистичко-техничких докумената за укупан обухват плана.

7) процена планиране бруто развијене грађевинске површине и предлог основних урбанистичких параметара

С бзиром да је, сем објеката површина јавних намена, цело грађевинско подручје плана намењено изградњи резиденцијалних објеката и објеката у комерцијалне сврхе, то се не може одредити процењена бруто развијена грађевинска површина појединих парцела или унутар планираних намена, већ се само може одредити максимално планом омогућена на нивоу зона или целина, дефинисањем правила градње, односно индекса заузетости и дозвољене спратности.

Планом ће бити одређена правила градње која би тежила следећим вредностима:

ЗОНА		највећи дозвољени индекс		највеће дозвољене висине
		заузетости	изграђености	
А	апартмани, хотелски или туристички смештај, терени и рекреација и пратећи садржаји	60%		4 надземне етаже
	марина и садржаји	50%		П+Пк
	апартмани и туристички смештај	60%		П+Пк
Б	хотелски смештај и пратећи садржаји	60%		3 надземне етаже
	апартмански смештај и пратећи садржаји	50%		П+Пк
	зона уређене обале	30%		7,0м
Е	зона апартмана са пратећим садржајима	50%		П+1+Пк
	комерцијална зона са пратећим садржајима		1,5	П+1+Пк
	аква парк са пратећим садржајима		0,5	П+1+Пк
Ф	викенд насеље	50%		П+Пк или 3
Г	хотелски смештај	60%		4 надземне етаже
	зона са карактеристикама викенд насеља (бунгалови)	50%		П+Пк
	камп, централни садржаји и комерцијални објекти	40%		П+Пк
И	резиденцијална зона вила и апартмана са пратећим садржајима	50%		П+1+Пк
	хотел са пратећим садржајима	60%		П+1+Пк
Х4	зона јавних спортских терена и пратећих садржаја	30%		7,0м
ЈЈ	викенд зона са пратећим садржајима на потезу уз језеро	50%		П+Пк
К	хотел	50%		12,0м
	резиденцијална зона вила и апартмана са пратећим садржајима	50%		П+1+Пк
	трафо станица и АТЦ	70%		4,0м

Графички део

за потребе раног јавног увида:

- лист 1: Подлога за израду плана са границом обухвата плана
- лист 2: Постојеће стање: Постојећа намена површина
- лист 2а: Постојеће стање: Шематски приказ уређења - Бели Багрем, Сребрно Језеро из важећег Просторног плана
- лист 3: Планско решење: Планирана намена површина са саобраћајним решењем и поделом на зоне