



Република Србија

ГРАД ПОЖАРЕВАЦ



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„ДРАГУЉ" У КОСТОЛЦУ**

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -



ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ

Београд, март 2018. године

Доносилац плана: Скупштина Града Пожаревац

Инвеститор: Град Пожаревац
ул. Дринска 2, Пожаревац

Обрађивач: Институт за архитектуру и урбанизам Србије
Булевар краља Александра 73/II, Београд

Директор Института: др Саша Милијић, научни саветник

Руководилац израде плана
и одговорни урбаниста: др Наташа Даниловић Христић, дипл.инж.арх.
бр. лиценце 200 0206 03

Радни тим: др Тијана Црнчевић, дипл.инж.пејз.арх.
Маја Христов, дипл.инж.арх.
Дијана Којић, дипл. инж. грађ.
Гордана Џунић - Пауновић, дипл. инж. грађ.
Проф др Јован Деспотовић, дипл. инж. грађ.
Светозар Теофиловић, дипл. инж. грађ.

САДРЖАЈ

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

3. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

4. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

- 4.1. Извод из Плана генералне регулације Костолца
- 4.2. Планови у окружењу од утицаја на планско решење
- 4.3. Условљености везане за заштиту простора
 - 4.3.1. Заштита културног наслеђа
 - 4.3.2. Стање животне средине
 - 4.3.3. Заштита природе

5. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

- 5.1. Постојеће коришћење земљишта
 - 5.1.1. Претежне намене у простору
 - 5.1.2. Постојеће саобраћајне површине и инфраструктурни коридори
 - 5.1.3. Инжењерскогеолошки услови

6. ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА ПРОСТОРА

7. ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА

- 7.1. Планирана намена површина
 - 7.1.1. Водене површине (Дунав, Дунавац и канал)
 - 7.1.2. Лучко подручје - путничко пристаниште
 - 7.1.3. Марина
 - 7.1.4. Спортски аеродром
 - 7.1.5. Слободне зелене површине
 - 7.1.6. Саобраћајне површине и инфраструктурни коридори
 - 7.1.7. Становање
 - 7.1.8. Комерцијално-услугне делатности
- 7.2. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП
- 7.3. Фазност реализације

8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ДРАГУЉ" У КОСТОЛЦУ
- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД –

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације "Драгуљ" у Костолцу (у даљем тексту: План), приступило се на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације („Службени лист града Пожаревца“, бр. 9/16), (у даљем тексту: Одлука), коју је донела Скупштина Града Пожаревца, на седници одржаној 8.7.2016. године, на основу члана 35. став 7. и члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14) и члана 32. став 1. тачка 5), Статута Града Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 4/13 - пречишћен текст), по претходно прибављеном мишљењу Комисије за планове града Пожаревца број 04-350-278/2016 од 09.06.2016. године.

У складу са мишљењем Одељења за привреду, локални економски развој и заштиту животне средине број 08- 501-11/2016 од 18.02.2016. године, у којем је наведено следеће: „Узимајући у обзир чињеницу да је реализација планираних намена везаних за изградњу путничког пристаништа „Виминацијум“ и марине „Костолац“ заснована на поштовању правила уређења и грађења, заштита простора и животне средине, у овом случају, потребно је да се одвија према условима и мерама процене утицаја пројекта на животну средину, што значи да за План детаљне регулације пристана „Драгуљ“ није потребна израда стратешке процене утицаја. Са друге стране, ово не искључује обавезу подношења захтева органу надлежном за послове заштите животне средине, за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину за: унутрашње пловне путеве на којима не важи међународни и међудржавни режим пловидбе, као и пристаништа која се налазе на унутрашњем пловном путу на којем не важе међународни и међудржавни режим пловидбе, укључујући и луке, односно, пристаништа намењена за укрцавање и искрцавање путника и робе“, за наведени план донета је Одлука о неприступању изради Извештаја о Стратешкој процени утицаја Плана детаљне регулације „Драгуљ“ у Костолцу на животну средину, број 04- 350-274/2016 од 06.06.2016., која је саставни део Одлуке о изради плана („Службени лист града Пожаревца“, бр. 9/16).

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

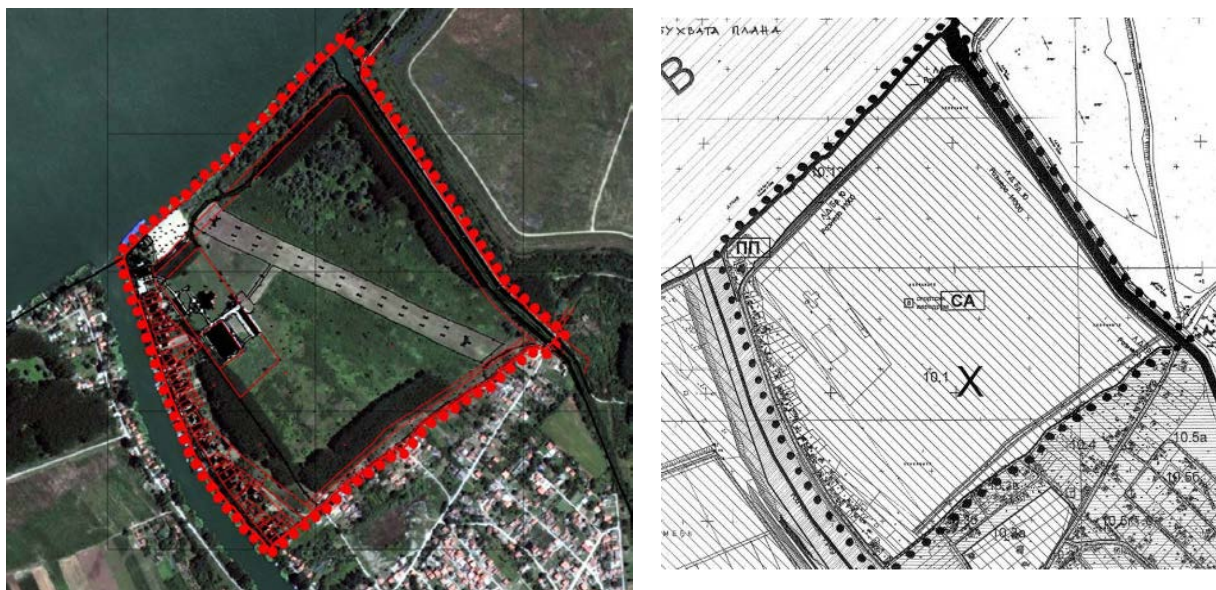
У складу са Одлуком обухваћен је део територије, површине око 50 ha.

Подручје Плана је са северозападне стране ограничено реком Дунавом, са југозападне стране Дунавцем, са југоисточне стране улицом Васе Пелагића, а са североисточне стране каналом (к. п. бр.2385 КО Костолац - град) и обухвата све граничне као и катастарске парцеле у оквиру подручја. Граница плана је преузета из Плана регулације Костолаца, дефинисана је као оквирна, а коначна граница као и попис катастарских парцела у оквиру Плана, утврдиће се приликом припреме, израде и верификације нацрта плана. Све парцеле у обухвату Плана припадају катастарској општини Костолац - град.

За израду елабората за рани јавни увид коришћене су следеће подлоге:

- орто-фото снимак,
- топографско-катастарски план.

Предложена граница Плана приказана је на свим графичким прилозима овог елабората.



Слика 1: Оријентациона граница плана, на орто-фото снимку (лево), према Одлуци о изради плана (десно)

3. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљеви израде Плана су дефинисани наведеним плановима вишег реда а нарочито се односе на утврђивање просторног уређења путничког пристаништа „Виминацијум” и марине „Костолац”, првенствено у циљу активирања и валоризације туристичких потенцијала Археолошког парка „Виминацијум” као и свих других туристичких потенцијала Града Пожареваца, развој и унапређење атрактивности постојећег спортског аеродрома, развој спортско – рекреативних и туристичких садржаја, комерцијално – услужних садржаја на делу обале уз Дунав, породичног становања дуж улице Кнеза Лазара са смештајним капацитетима у функцији туризма као допунском наменом.

Планираним интервенцијама у простору, морају се заштити и унапредити коришћење земљишта, обезбедити квалитетнији животни услови, очувати природне и створене вредности, животна средина.

Планом потенцирати рационално, планско чување и коришћење земљишта, реално сагледавање простора кроз уважавање постојеће изграђености подручја са аспекта физичких могућности за даље интервенције у простору, остваривање континуитета у планирању саобраћаја и инфраструктуре у складу са постојећим и планираним наменама површина, нарочито са аспекта стечених обавеза из усвојених просторних планова подручја посебне намене ради правилног усклађивања и сагледавања ширег утицаја планских решења плана детаљне регулације.

4. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

4.1. Извод из Плана генералне регулације Костолца

Плански основ за израду Плана детаљне регулације „Драгуљ” у Костолцу је План генералне регулације Костолца („Службени гласник Града Пожаревца”, бр. 6/15).

Према ПГР Костолца, локација се налази у оквиру целине X (десет), за коју је обавезна даља разрада кроз план детаљне регулације и у којој се издвајају :

- потез уз Дунав који иницира тренд развоја спортско-рекреативних и туристичких садржаја са спортским аеродромом;
- зона породичног становања и део обале уз Дунавац, која је неуређена а која има потенцијал за развој комерцијално услужних делатности.

За развој туризма, масовног спорта и рекреације, нарочито је интересантна зона костолачког Дунавца, "Дунавски Драгуљ". Планира се изградња савременог пристаништа за туристичке бродове, изградња кеја и уређење читавог приобалног подручја у сврху спорта, рекреације, забаве и културе. Планира се изградња марине за мање бродове, јахте и једрилице, са пратећим објектима за снабдевање туриста. Рекреативни центар треба да садржи терене за разне спортове (одбојку, кошарку и рукомет, тенис, базен 10x20 m и сл.), као и спортове на води.

На потезу уз обалу Дунавца планирају се смештајни капацитети у виду хотела, апартмана, вила и бунгалова за изнајмљивање и сл. , као пратеће намене. Постојећи спортско-туристички аеродром за обављање панорамских летова и авио-такси превоза, потребно је реконструисати и осавременити, у складу са условима за безбедне операције полетања слетања, кретања по маневарским површинама и стационирања авиона.

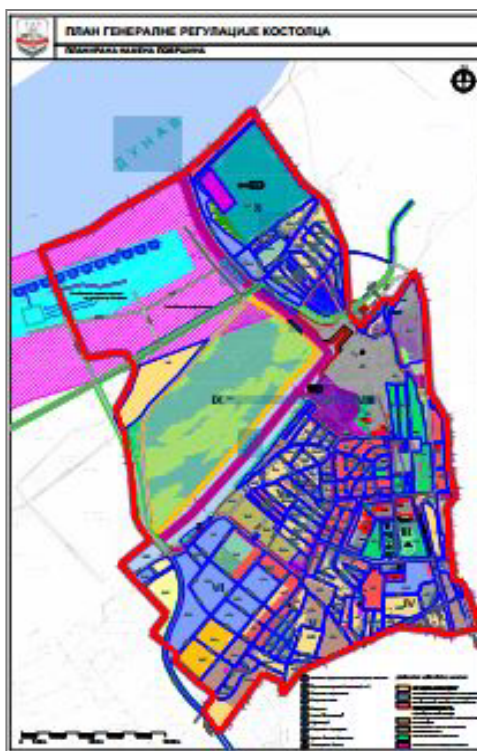
На предметној локацији планиране су следеће намене:

површине јавне намене:

- водене површине (Дунав, Дунавац, канал и путничко пристаниште)
- парк-шума,
- спортско- рекреативни садржај - спортски аеродром,
- саобраћајне површине,

површине остале намене:

- становање малих густина (претежно породични стамбени објекти), са додатним делатностима (угоститељско-смештајни капацитети : хотел, пансион, камп, еко и етно туризам),
- комерцијално-услугне делатности - туризам,
- пословно-производни погони.

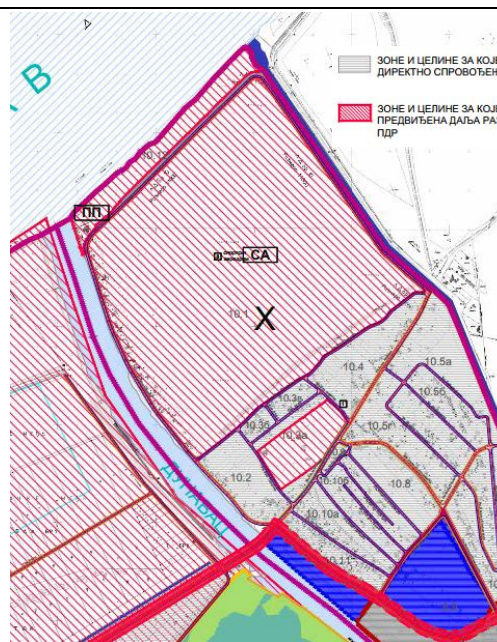


Слика 2: Извод из ПГР Костолца, графички прилог бр. 2: Планирана намена површина. Напомена: Изводи из ПГР Костолца,, са легендама и границом ПДР дати су у документацији.

НАМЕНА ПРОСТОРА		ПОСТОЈЕЋЕ ПОВРШИНЕ	
ЦЕЛИНА X			
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ		Ha	%
1.1	Површине јавне намене		
1	Образовање	0	0.00
2	Здравствена заштита	0	0.00
3	Култура и информисање	0	0.00
4	Управа и администрација	0	0.00
5	Спорт и рекреација	34.27	4.55
6	Зелене површине	0	0.00
7	Комуналне површине и објекти	0	0.00
9	Саобраћајни објекти и површине	15.5	2.06
10	Водотокови	0	0.00
11	Насипи	0	0.00
	УКУПНО	49.77	6.61
1.2	Површине осталих намена		
1	Становање	26.25	3.48
2	Туризам	0	0.00
3	Продукција	3.5	0.46
5	Посебна намена	0	0.00
6	Неизграђене површине	11.45	1.52
	УКУПНО	41.20	5.47
2.1	Шумско земљиште		
1	Шуме и заштитно зеленило на просторима погодним за изградњу	0	0.00
3.1	Пољопривредно земљиште		
1	Обрадио пољопривредно земљиште	0	0.00
2	Непољодно земљиште (мочварно)	2.44	0.32
	УКУПНО	2.44	0.32
	УКУПНО	93.41	12.40
	Подручје плана	753,3	100

ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ МОГУЋЕ ДИРЕКТНО СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ДАЉА РАЗРАДА КРОЗ ПДР



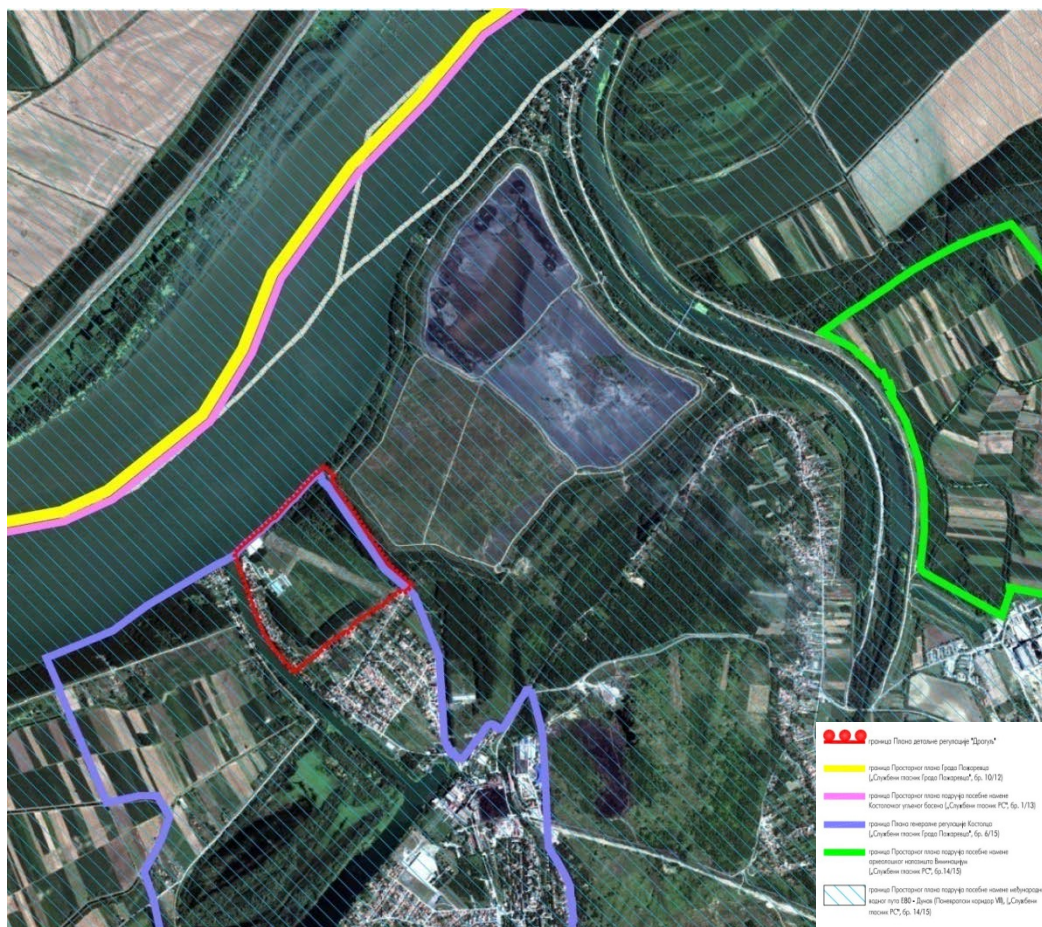
Слика 3: Биланс површина планиране намене за целину X (извод из ПГР Костолца) - шире од границе ПДР-а (лево), начин спровођења (десно) - зоне и целине за које је предвиђена даља разрада кроз ПДР

Према ПГР Костолца, графички прилог 1.2. Граница грађевнског подручја са површинама јавне мнамене, све површине осим стамбене зоне су означене као јавне намене, што је у колизији са планираном наменом површина, тј. комерцијално-услугне делатности - туризам и пословно-производни погони - продукција, те у том смислу је потребно преиспитати.

4.2. Планови у окружењу од утицаја на планско решење

Од утицаја на планско решење су и:

- Просторни план Града Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца”, бр. 10/12),
- Просторни план подручја посебне намене међународног водног пута Е80 – Дунав (Паневропски коридор VII), („Службени гласник РС”, бр. 14/15),
- Просторни план подручја посебне намене Костолачког угљеног басена („Службени гласник РС”, бр. 1/13) и
- Просторни план подручја посебне намене археолошког налазишта Виминацијум („Службени гласник РС”, бр. 14/15).

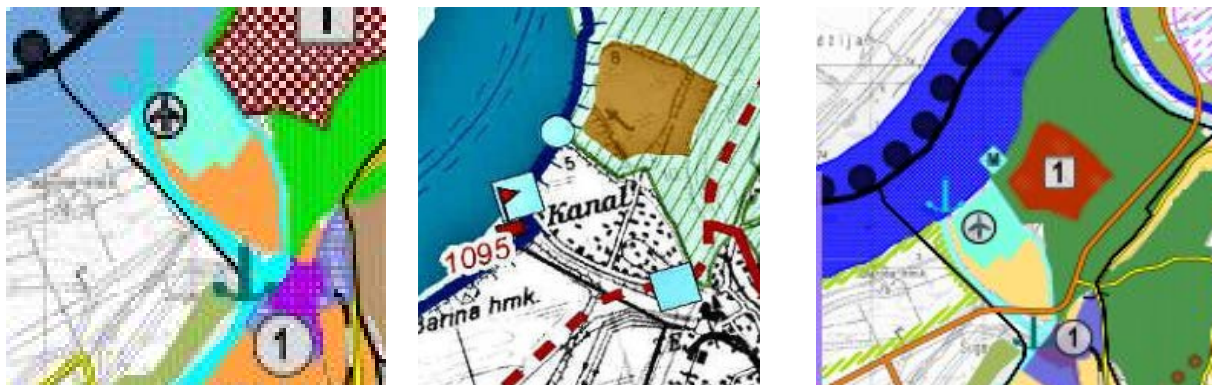


Слика 4: Ши́ра ситуација са границом Плана на орто-фото снимку и границама планова вишег реда у окружењу

ПП Града Пожаревца, у чијој се граници налази предметни план, планира се уређење приобалног појаса Дунава, што подразумева изградњу пристаништа и марине у зони Костолца, уређење постојећег спортског аеродрома на Средњем костолачком острву, резервисање локација за потребе туристичког развоја, као и привредно-индустријски развој везан за рударско-енергетски комплекс.

ППППН међународног пловног пута E80 – Дунав (Паневропски коридор VII), у чијој се граници налази предметни план, поставља за циљ уређење, развој и заштиту Дунава, као пловног, еколошког, културног и туристичког коридора, уз постизање већег степена конкурентности и квалитета пловног пута и пратећих наутичких садржаја (пристаниште и марина) и интегрисање са саобраћајним коридорима (укључујући и бициклистички коридор Еуро вело) и садржајима у окружењу, поштјући елементе стратегије одрживог развоја подручја.

ППППН Костолачког угљеног басена обухвата и територију предметног плана, те су намене простора у граници детаљног плана дефинисане као насеља и остале изграђене површине, спорт и рекреација, међународни пловни коридор и канали, са локацијама за мариноу, путничко пристаниште и аеродром.



Слика 5: Изводи из планова (с лева на десно): ПП Града Пожаревца, ПППН међународног пловног пута E80 – Дунав (Паневропски коридор VII) и ПППН Костолачког угљеног басена. Напомена: Изводи из наведених планова, са легендама и границом ПДР дати су у документацији.

ППППН археолошког налазишта Виминацијум, се просторно налази у ширем окружењу предметног плана, али има утицаја у смислу најатрактивније културно-историјске и туристичке локације. Као основни циљеви планског документа постављају се потреба афирмације и развоја културног идентитета и територијалне препознатљивости, унапређење и заштита природног и културног наслеђа као ресурса, унапређење саобраћајне доступности и одрживост. Основни потенцијали за туристичку понуду су "Еколошка зона Дунава", са богатством акваторијских и приобалних форми биодиверзитета и "Историјске зоне Дунава" којима припада и археолошко налазиште Виминацијум као и друге културно-историјске целине и етно-традиционални догађаји у Костолцу и Пожаревцу. Оперативни циљ је стварање услова за интензивирање пристајања крузинг бродова и увођење услужних и сервисних садржаја у функцији пловно-наутичког пута и афирмација археолошког туризма.

4.3. Условљености везане за заштиту простора

4.3.1. Заштита културног наслеђа

На подручју плана нема утврђених непокретних културних добара . У поступцима даље планске разраде и спровођења предметног плана, потребно је остварити додатну сарадњу са надлежном службом - Регионалним заводом за заштиту споменика културе Смедерево.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Регионални завод за заштиту споменика културе Смедерево и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл.109. Закона о културним добрима). Инвеститор је дужан да по чл. 110. истог Закона, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

4.3.2. Стање животне средине

Животна средина је угрожена пре свега последицама производње енергената у ПД Термоелектране и копови Костолац, д.о.о., у непосредном окружењу, због емисије штетних материја и испуштањем непречишћених отпадних канализационих вода из насеља Костолац у водотокове.

На квалитет ваздуха додатно утиче и разношење угљене прашине приликом транспорта угља затим емисија из индивидуалних ложишта и котларница на чврсто гориво, емисија пореклом од саобраћаја као и из окружења – са копова угља и депоније пепела.

Киселе супстанце пореклом од сагоревања лигнита у термоелектрани са воденом паром из ваздуха формирају киселине које падају на земљу у виду киселих киша и имају негативан утицај на квалитете воде, земљишта, стање вегетације и створених вредности. Доминантан водоток у границама Плана је Дунав. Према Уредби о категоризацији водотока и Уредби о класификацији вода („Сл.гласник РС“ бр.5/68) река Дунав, у делу тока кроз Србију, је сврстана у II класу. У зони Костолаца, Дунав је изложен утицајима испуштања технолошких отпадних вода из термоелектране Костолац А и нетретираних фекалних и атмосферских вода из зоне становања због чега долази до појаве одступања од утврђене класе.

На квалитет земљишта, поред недовољне комуналне опремљености, неадекватног депоновања отпада, термоелектрана утиче директно услед депоновања пепела и шљаке (изван граница Плана) и индиректно преко загађења ваздуха и воде. Таложне материје из ваздуха се временом „таложе“ на земљиште и оптерећују га загађујућим материјама, а нарочито тешким металима.

Подручје предметног плана се налази ван зоне заштите водоизворишта која је лоцирана на подручју Острова, са западне стране канала Дунавца.

Са источне стране канала топле воде налази се рекултивисано пепелиште.

4.3.3. Заштита природе

Река Дунав са приобалном зоном, влажним и забареним површинама, мртвајама и заслањеним депресијама некадашњег плавног подручја је природни еколошки коридор од међународног значаја и чини саставни део Паневропске еколошке мреже. Ради очувања функционалности коридора значајног за заштиту биодиверзитета влажних станишта, неопходно је одржавати обале и приобални појас вегетације у природном или полуприродном стању, са што више зелених површина. Посебан значај има обезбеђивање одговарајућег заштитног зеленог појаса између

еколошког коридора и објеката који се налазе у зони утицаја на природне вредности. Циљ је успостављање мреже заштићених подручја, уз компромис са различитим потребама и корисницима, уз очување еколошког карактера простора и омогућавање планског и одрживог начина коришћења.

Са југо-западне стране налази се бара Шугавица, мочварно подручје, влажно станиште и осетљив екосистем, погодно за мрест бројних врста риба и станиште птица мочварица. Очување обезбеђује побољшање квалитета животне средине ширег окружења и представља најбољу и најјефтинију заштиту обале од флувијалне ерозије. Обала Дунава на северо-источној страни, од канала до ушћа Млаве, у целости припада међународно значајном подручју за птице, у смислу локалитета за станишта и миграцију.

Препорука је одржавање природних физичких особина обале и приобалне вегетације уз канал Дунавац, обезбеђење опстанка дрвореда и зељасте вегетације, очување и обнављање природне вегетације врба, аутохтоних топола и јасена. Избегавати инванзивне и агресивне алохтоне врсте вегетације. Поплочавање и бетонирање обале свести на минимум и обезбедити прекиде у континуитету. Контролисати ниво тј. интензитета светлосних извора, због угрожавања ноћних врста птица и других животиња. Вршити мере превенције акцидетних догађаја.

5. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

5.1. Постојеће коришћење земљишта

На предметној локацији евидентирани су следеће намене у постојећем стању:

површине јавне намене:

- водене површине (Дунав, Дунавац и канал са путничким пристаништем),
- слободне зелене површине,
- спортско- рекреативни садржај - спортски аеродром,
- саобраћајне површине и инфраструктурни коридори.

површине остале намене:

- становање
- комерцијално-услугне делатности - туризам,
- пословно-производни погони.

5.1.1. Претежне намене у простору

Локација је са три стране ограничена постојећим воденим површинама. Обала канала ТЕ Костолац А у који се улива Дунавац, дуж које се просторе улица је природна и користи се за везове чамаца. На Дунавској обали донекле је изведена бетонска обалоутврда са кејом и шеталиштем и путничким притаништем (стационажа km 1094+723 до km 1094+793 са уграђеном опремом за везивање понтона за пристајање туристичких бродова, као и моста за везу понтона са обалом. Канал топле воде са источне стране подручја плана је у функцији ТЕ Костолац, а на делу канала непосредно уз ушће у Дунав постоји коса бетонска обалоутврда. Посебно су са својим визурама атрактивна места ушћа Дунавца и канала у Дунав.

Значајни простор плана заузима спортски аеродром, са својом полетно-слетном стазом.

У граници плана становање је заступљено ободно, дуж југозападне границе и улице Кнеза Лазара и дуж југоисточне границе и улице Васе Пелагића. Становање дуж улице Кнеза Лазара је доброг

бонитета, спратности П-П+2. У питању су стамбени објекти и викенд куће, на појединачним парцелама.

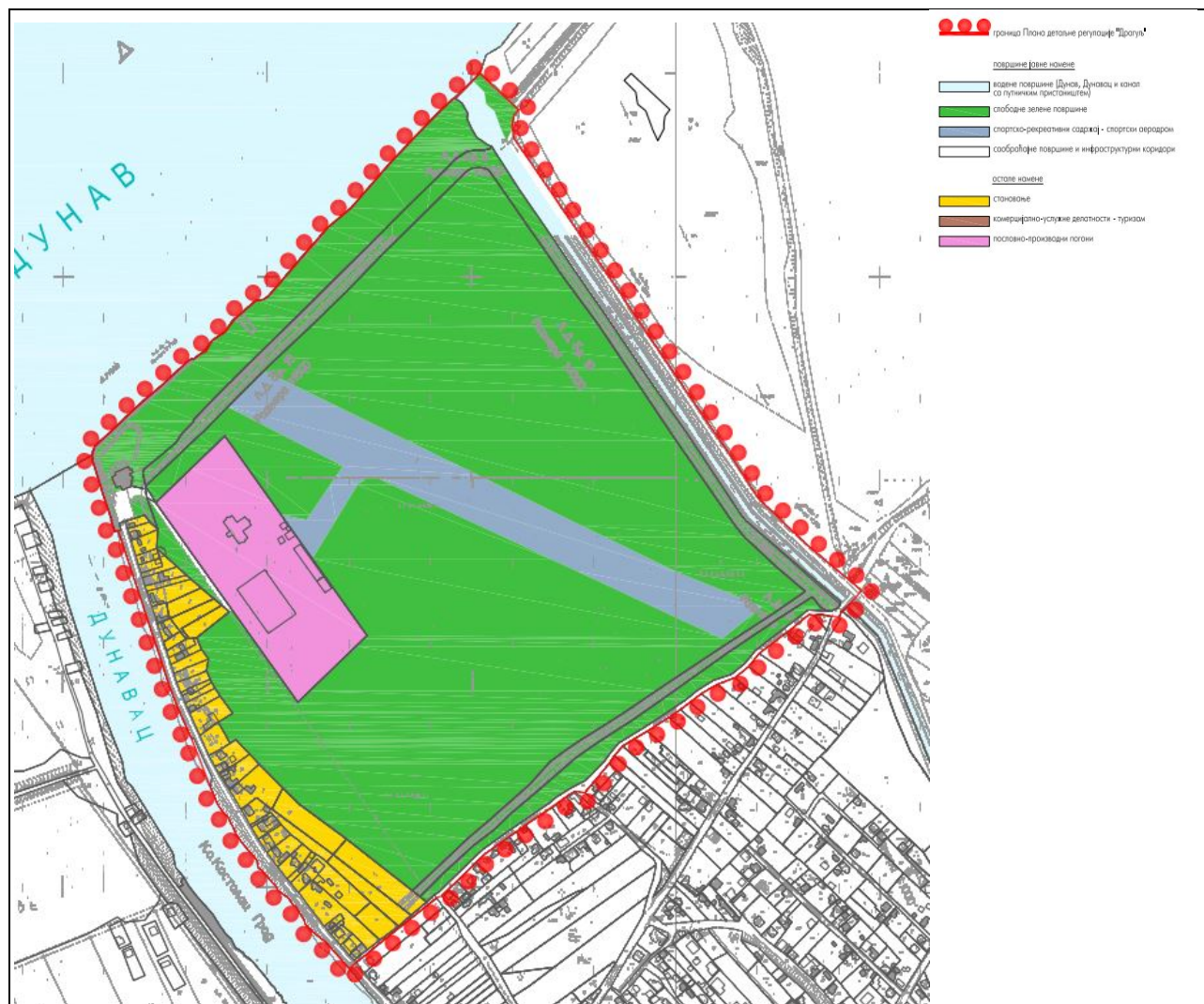
На самом крају низа стамбених објеката, непосредно уз ушће Дунавца у Дунав, налази се мотел "Дунавски драгуљ", који је реконструисан, са уређеном околином - летњом баштом, простором за одмор, рекреацију и игру деце. У другом низу, иза стамбених објеката (к.п. бр. 3/4 и 3/5 К.О. Костолац – град), са независним и донекле уређеним саобраћајним прилазом налази се пословно-производни комплекс.

На подручју плана нема објеката јавних намена, из области образовања, социјалне и здравствене заштите, већ се потребе становника задовољавају у насељу Костолац.

Локацијом доминирају отворени зелени простори (посебно на делу спортског аеродрома) и појединачне групације високе вегетације.



Слика 6: Илустрација постојећег стања



Слика 7: Извод из графичког прилога бр.2: Постојећа намена површина

5.1.2. Постојеће саобраћајне површине и инфраструктурни коридори

Постојећа саобраћајна мрежа је веома скромна и тиче се ободне саобраћајнице (ул. Кнеза Лазара) дуж канала Дунавац у функцији прилаза низу стамбених објеката и изласка на реку Дунав и постојеће пристаниште и везе са каналом топле воде (ул. Васе Пелагића). На оба канала се налазе мостовски прелази.

До локације саобраћа редовна линија јавног градског превоза.

Несеље и пратећи комерцијални и производни објекти снабдевени су основном инфраструктуром.

5.1.3. Инжењерскогеолошки услови

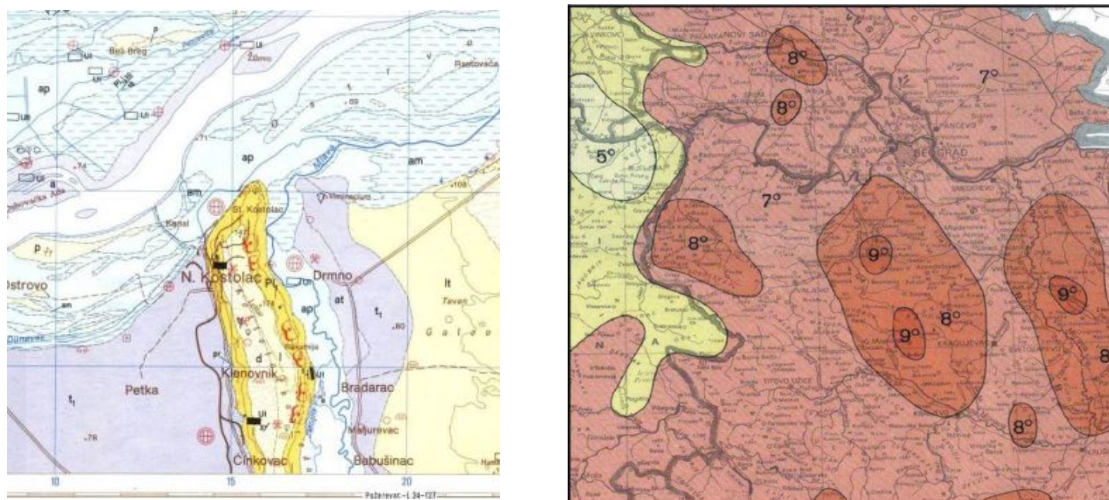
У седиментима понтске (PI_1) старости, констатована је бројна фауна, на основу које је издвојена приобалска, тј. костолачка фација, литоралне насlage или подунавска фација и средишња фација. Костолачка фација садржи велике насlage угља и местимице алувијалне седimente са

слатководном фауном. Подунавску фацију карактеришу насlage песка са местимице послојцима глина и појавама угља. Средишњу фацију представљају алевроити у смени са лапорима, глинама и песковима. Укупна дебљина потских наслага варира од 250 до 300 m. Квартарне седиментне представљају насlage лесне терасе, алувијалне терасе, делувијум и фације старача, поводња и алувијум. Сви ови седименти се разликују према литолошком и грануметријском саставу. Максимална дебљина квартарних творевина износи око 60 m. насlage лесне терасе (lt) простиру се источно од косточачког басена, а њихова релативна висина износи 25-35 m. Алувијалну терасу (at) релативне висине 7-12 m одликују доњи шљунковито песковити део који одговара фацији корита и горњи, алевроитични који је стварао поводањ. Седименти фације старача или мртваја (am) стварани су у зони некадашњих напуштених корита и изграђују их алевроитски пескови и елевритске глине, у завршном делу супескови, суглине, преко којих се налази тресет, а дебљина свих творевина износи 3-5 m. Поводањску фацију (ap) представљају седименти финијег зрна настали плавлеем терена дуж Дунава. Тако су настали муљевити пескови, алевроитске глине и ређе заглињени шљункови. Карактерише их изразита променљивост дебљине, која варира од 1-5 m. Седименти фације корита (a) распрострањени су дуж Дунава и других водотокова и представљају их пескови, песковите глине, рађе шљункови. Шљункови и глиновити седименти најчешће су у виду сочива, са наглим бочним и вертикалним смењивањем. Дебљина варира од 5 и више метара.

Посебну пажњу обратити на пројектовање обалоутврде као основног инжењерског елемента за одбрану од високих вода, а димензионисање извршити на основу података о котама високог водостаја и протока воде за стогодишње, евентуално хиљадугодишње воде (што је сада општи тренд имајући у виду искуства). Сви објекти у систему заштите од поплава, због експлоатације и одржавања треба да буду слободни, у смислу прилаза и обезбеђења (накнадног ојачања и осигурања). Кроз сарадњу са надлежним службама, у зони угроженој успоравањем Дунава и притока, утврдити критеријуме за димензионисање система заштите од повишених нивоа подземних вода у односу на површину терена и за конкретне планиране намене, што ће условити предузимање одређених техничких мера заштите или преузимање ризика.

На основу сеизмичке карте Србије ово подручје припада сеизмичком интензитету 7. степена MCS (Mercall-Cancani-Sierberg) скале, коме одговарају следеће манифестације: незнатна штета на добро пројектованим и изведеним објектима, мала до средња оштећења на солидно грађеним објектима и значајна оштећења на лоше грађеним или неадекватно пројектованим објектима.

На основу свега, са инжењерскогеолошког аспекта подручје плана се може сматрати условно повољним тереном за урбанизацију, што захтева потпуније дефинисање својстава терена у зони самих објеката у зависности од типа и режима градње. Ниво подземних вода може да услови израду објеката без подрумских просторија или обимну хидротехничку заштиту укопаних делова објекта. У даљем процесу планске разраде неопходно је одредити смернице за припрему терена за планирано коришћење у складу са решењем нивоа обалоутврде и коте насипа које ће се утврдити у сарадњи са надлежним институцијама. У даљој фази планирања неопходно је извршити детаљна геолошка и хидрогеолошка истраживања терена у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС" 101/15).



Слика 8: Геолошка карта - распрострањење заступљених картираних јединица (лево) и Сеизмолoшка карта Србије (десно)

6. ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА ПРОСТОРА

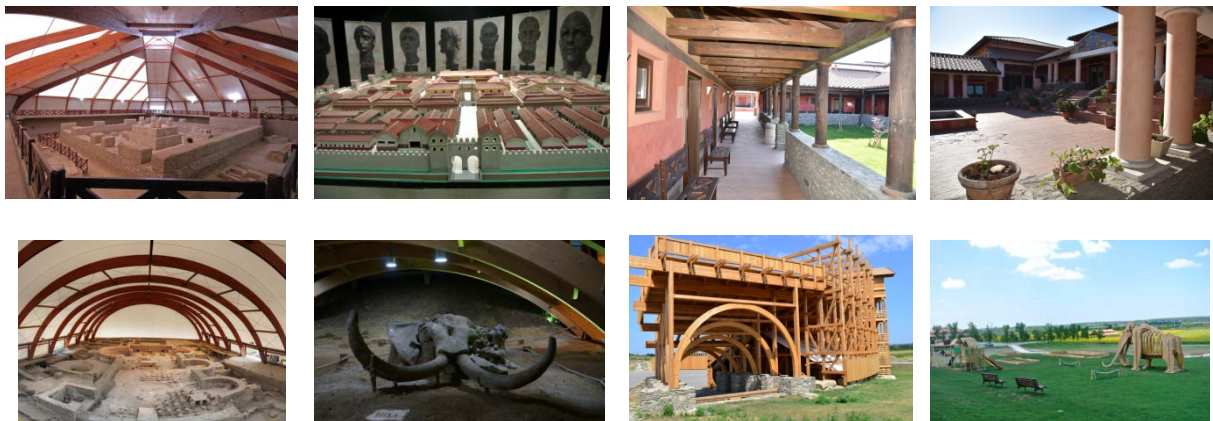
Простор обухваћен планом има изузетни потенцијал захваљујући својим природним и морфолошким карактеристикама, с обзиром да се налази на обали међународне реке Дунав, оивичен са два водотока, Дунавцем са леве и каналом са десне стране. Локација је лако доступна из центра насеља Костолац, као и оближњег Пожаревца, те њен спортско-рекреативни карактер може да утпотпуни постојећу понуду и пружи грађанима пријатан простор за провођење слободног времена.

Са аспекта развоја туризма, постоји више потенцијала, као прво унапређење смештајних капацитета у оквиру постојећих домаћинстава и викенд кућа у стамбеној зони, нови комерцијални садржаји на локацији, развој специфичних намена везаних за наутички и ваздухопловни спорт.

У близини, на око 5 km од границе плана, на ушћу Млаве у Дунав, налази се археолошко налазиште Виминацијум (Одлука о утврђивању локалитета Виминацијум у атару села Стари Костолац за археолошко налазиште ("Службени гласник РС", број 102/09), што даје посебан значај постојању пристаништа и уређењу комплекса, због организованих тура посете локалитету током скоро целе године. Овим се пружа шанса за промоцију овог али и других значајних, заштићених споменика културе дуж обале Дунава.

Виминацијум представља остатке римског града, са статусом колоније римских грађана и правом ковања локалног новца и војног логора, из периода од 1-7. века. Насеље је имало више десетина хиљада становника, док је логор, био седиште VII Клаудијеве Легије. На локалитету до сада је откопано 14.000 гробова и откривено је 50.000 предмета, од тога 1.000 златних. Локација на Дунаву је Виминацијуму омогућила брз економски развитаk а изузетни налази потврђују претпоставке о великом богатству његових становника, а фреске у гробницама представљају врхунац касноантичке уметности. Унутар и око града откривени су амфитеатар, монументалне зграде, раскошне терме и трагови развијене инфраструктуре, пре свега улица, акведуката и канализације. Сви покретни артефакти, мермерне скулптуре, надгробне плоче и саркофази, накит и посуде, чувају се у Народним музејима у Београду и Пожаревцу. Посебан искорак у начину презентације културно-историјског наслеђа је учињен изградњом

Научно-истраживачког центра "Domus Scientiarum", у коме се организују научно-стручни и едукативни програми, али је оријентисан и ка савременој туристичкој понуди и интерактивном учешћу посетилаца. На локалитету су 2009. и 2011. откривени и остаци неколико мамута, од којих је један стар око милион година, из праисторијског периода, миоцена. Палеонтолошки парк „Мамут парк“ отворен је у јуну 2014. године и простира се на 1.500 m². Археолошко налазиште је отворено за посетиоце скоро целе године, осим зими (децембар и јануар).



Слика 9 : Археолошки локалитет Виминацијум

Највећа ограничења простора тичу се близине отворених копова, пепелишта и других производних погона ПД Термоелектране и копови Костолац, д.о.о., као и нелегалног ромског насеља дуж улице Кнеза Милоша и комуналног отпада у његовој близини.

Откако се води званична евиденција о производњи угља, од 1870. године, када је започела организована експлоатација угља у костолачком угљеном басену, закључно са крајем 2017. године, ископано је 251.443.499 тона угља. Од тога је површинском експлоатацијом ископано 236.006.639 тона лигнита. На Површинском копу „Дрмно“ је укупно ископано 163.623.938 тона угља, од 1987. године када је почео са радом. На копу „Ђириковац“, који је 2009. године престао са радом, током 33 године ископано је 46.127.529 тона лигнита. Највеће заслуге за истраживања лежишта угља и отварање јаме Стари Костолац припадају београдском индустријалцу Ђорђу Вајферту. У термо сектору до краја 2017.године, произведено је 137.909.699 MWh електричне енергије у термоелектранама „Костолац А“ и „Костолац Б“. Инсталисана снага термокапацитета износи 1.000 мегавата. Почев од 1968. године ТЕ „Костолац А“ је произвела укупно 54.472.989 MWh, као и 1.208.325 MWh топлотне енергије. Од 1988. године, ТЕ „Костолац Б“ је до краја 2017. године произвела 83.436.710 MWh електричне енергије. У даљем развоју производних капацитета Огранка „Термоелектране и копови Костолац“ акценат ће бити стављен на: повећање техничке ефикасности и искоришћења капацитета за производњу електричне енергије и угља путем капиталног ремонта, ревитализације блокова ТЕ Костолац А и изградње припадајућег система за одсумпновање димних гасова, модернизације и аутоматизације, еколошких пројеката и спровођењем политике стандарда ЕУ, нових инвестиција и изградњом новог блока Б3 снаге 350 MGW, као и повећање могућности за производњу угља са 9 на 12 милиона тона годишње у 2022. години на Површинском копу „Дрмно“ путем монтаже VI ВТО система, повећања временског и капацитативног искоришћења основне рударске механизације, реализација иновиране студије развоја и достизања контуре Површинског копа „Дрмно“ за производњу 12 милиона тона угља годишње и монтаже још по једног система за производњу.



Слика 10: Комплекс ПД Термоелектране и копови Костолац д.о.о.

Ограничење могу да престављају и међусобне условљености различитих намена, нпр. услови за пристаниште и марину и услови за безбедно одвијање ваздушног саобраћаја на спортском аеродрому, јер су локацијски тј. просторно веома блиски.

Близина водотокова је потенцијално ограничење због ризика од пораста нивоа вода, изливања и поплава, као и утицаја на ниво подземних вода, те се техничким условима мора предвидети адекватна заштита објеката на терену.

7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

7.1. Планирана намена површина

На предметној локацији планиране су следеће намене:

површине јавне намене:

- водене површине (Дунав, Дунавац и канал),
- лучко подручје - путничко пристаниште,
- марина
- спортско- рекреативни садржај - спортски аеродром,
- слободне зелене површине,
- саобраћајне површине и инфраструктурни коридори.

површине остале намене:

- становање,
- комерцијално-услугне делатности,
- пословно-производни погони.

7.1.1. Водене површине (Дунав, Дунавац и канал)

Планирати уређење обале Дунава изградњом кеја и обалоутврде, од путничког пристаништа дои око марине. За одређивање висинске регулације планираних садржаја руководити се тз. стогодишњим режимом вода Дунава. У ту сврху потребно је израдити пројектну документацију за обалоутврду, водећи рачуна о постојећем делу, уклапању са њим и потребама везаним за планирану марину. Начин уређења обалоутврде треба да обезбеди истовремено заштиту визура ка реци, могућност континуалних управних пешачких праваца и директан контакт посетиоца са рекама, одређене локације за пристане, понтоне, степенишне силазе и платформе, са којих је могућ приступ и сагледавање јединственог локалитета ушћа и обала.

На делу обале Дунава, независно од пристаништа и марине, планирати рампу благог нагиба за потребе извлачења мањих и лакших пловила, место за краткотрајно одлагање чамаца и уређени простор за краткотрајно камповање тј. постављање шатора за учеснике, а за потребе организације регата.

Планско подручје припада рибарском подручју "Дунав III", а основни водни ресурс представља река Дунав, која је по квалитету воде у границама II класе бонитета, са мањим одступањима на појединим локалитетима у одређеном периоду године. Подручје има значајан рибли фонд који обухвата и економски важне рибе, а барем у окружењу канала су изузетно погодно место за мрест бројних врста риба, где је установљена забрана привредног риболова.

Обале канала Дунавац, који је планиран да се шири за потребе робног пристаништа у функцији индустријске зоне и канала топле воде (који у сегментима има изведену обалоутврду) планирати тако да оставе утисак природне обале. Прелазе, тј. мостовске конструкције позиционирати у складу са саобраћајном матрицом и према условима коришћења канала. Решити системски проблем отпадних вода које се без система за апричишћавање упуштају у канале и даље у Дунав.

У планирању се руководи и одредницама Закона о водама ("Службени гласник РС", бр. 46/91, 53/93, 67/93, 48/94, 54/96), у смислу водног земљишта и водопривредних објеката.

7.1.2. Лучко подручје - путничко пристаниште

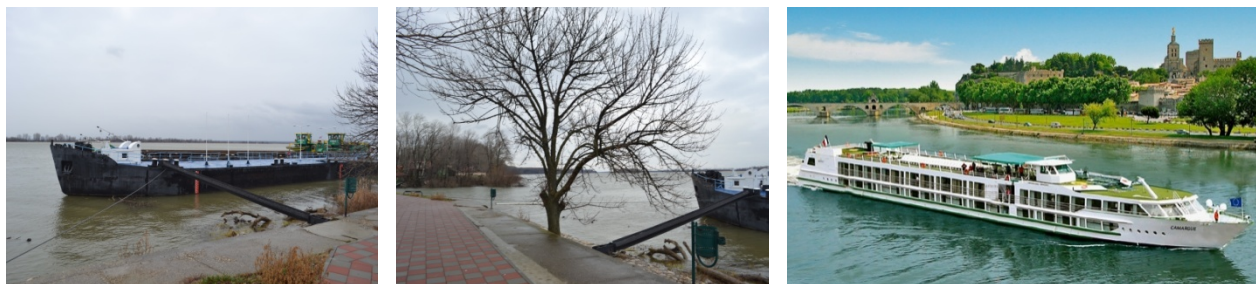
Локација путничког пристаништа у Костолцу налази се на стационажи Дунава km 1094+723 до km 1094+793. Понтон са својом поменутом опремом већ се налази на предвиђеном месту, а подручје, наспрамно обали, треба да буде проглашено лучким подручјем. Прецизна локација и површина лучког подручја ће се одредити у фази нацрта, у складу са потребама и условима.

За регистрацију путничког пристаништа, минимална површина за проглашење лучког подручја је 600 m², које мора бити издвојено у посебну парцелу. Ова парцела просторно треба да омогући прихват путника са бродова, а непосредну везу треба да има са паркиралиштем за аутобусе, туристичким инфо центром, продавницом сувенира, мотелом и другим потребним садржајима. Путничко пристаниште и лучко подручје треба да буду у могућности да прихвате најновију генерацију речних крузера дужине око 135 m, капацитета 200 путника. Пристаниште ће пружати услуге снабдевања пловила питком водом, електричном енергијом и услугом одношења кабастог смећа из бродова (неће пружати услугу снабдевања пловила горивом), за шта треба планирати прикључке на инфраструктуру и мора имати уређене и осветљене стазе и радне површине које служе за укрцавање и искрцавање путника, рад и кретање особља и путника. Од осталих инсталација у пристаништу је планирана још само телефонска инсталација за службе пристаништа. Обављање пасошке контроле путника и осталих административних активности планира се на пристану/баржи. У просторијама на пристану (понтону) такође је обезбеђен и простор за полицију у службенике лучког оператора, тако да на обали нема потребе за изградњом објеката посебне намене. Минимално потребно паркиралиште за потребу међународног путничког терминала је 20 за возила и 4 за аутобусе.

Планско решење путничког пристаништа и лучког подручја мора бити у складу са:

- Законом о пловидби и лукама на унутрашњим водама ("Службени гласник РС" бр. 73/10, 121/12, 18/15, 96/15, 92/16, 104/16),
- Уредбом о условима које морају да испуњавају луке, пристаништа и привремена претоварна места ("Службени гласник РС" бр. 33/15, 21/16),
- Стратегијом развоја водног саобраћаја Републике Србије од 2015. до 2025. године ("Службени гласник РС" бр. 3/15).

Планирани садржаји и техничке појединости путничког пристаништа су разрађене у "Техничкој документацији за проглашење лучког путничког пристаништа у Костолцу", предузеће "Ехтинг доо" из Београда, 2016.



Слика 11 : Локација путничког пристаништа на Дунаву и тип речног круизера

7.1.3. Марина

Други туристичко - хидротехнички објекат планиран на локацији је марина Костолац, лоцирана на десној обали Дунава (у односу на ток), оквирно од 1095-1094 km.

Марина је у функцији наутничког туризма и у функцији наутичких потреба локалног становништва. На основу Закона о туризму ("Службени гласник РС" бр. 36/2009, 88/2010, 99/2011 - др. закон, 93/2012, 84/2015), прихватни објекти наутничког туризма су наутичка сидришта, привезишта, туристичка пристаништа, марине и наутичко-туристички центар. Услуге наутничког туризма су: прихват, снабдевање, чување, изнамљивање, одржавање и поправка пловних објеката уз организовање спортских активности на води и туристичких крстарења.

У фази нацрта и даље планске разраде, преиспитати могућност лоцирања акваторије марине укопавањем у копно како би се омогућила заштита од таласа, леда, поплава и наноса и да не би ометала пристајање бродова у пристаниште. Други модел је изградња заштитне хидротехничке структуре унутар корита реке. Могућа је и комбинација два наведена модела. Локација и површина марине ће зависити и од услова везаних за несметано функционисање путничког пристаништа и спортског аеродрома, имајући у виду близину полетно-слетне стазе.

Марина мора бити доступна за аутомобиле и теретна возила са приколицама, који треба да имају приступ до воде, односно до структура за спуштање и подизање пловила из и у воду (дизалица и рампа). За ову намену обезбедити и потребан маневарски и паркинг простор.

Неопходни садржаји за функционисање марине су такође потребни за друге садржаје на локацији (туристичко пристаниште, спортски аеродром, спортско-рекреативни терени), као допунски садржаји, на пример паркинг, продавница прехрамбене и друге робе, угоститељски објекти, туристички инфо центар, сувенирница и др. те је потребно извршити рационалну просторну дистрибуцију.

Планирати подизање заштитних зелених појасева у функцији заштите марине од кошаве, како се умањио утицај ветра и стварање таласа.

За изградњу марина прописане су одређене мере регулације Правилником о минималним техничким условима за изградњу, уређење и опремање наутичких објеката као и стандарди за категоризацију марина ("Службени гласник РС" бр. 56/11). Просторне, садржинске и инфраструктурне захтеве прилагодити циљаној категоризацији од три сидра (еквивалент хотелској категоризацији тј. звездицама), по овом правилнику, за приближно 100 чамаца.



Слика 12: Локација планиране марине и примери уређења

7.1.4. Спортски аеродром

У централном делу локације налази се полетно-слетна стаза спортског аеродрома чија функција не сме бити угрожена новим, планираним садржајима.

ПСС је травната, дужине око 700 m и ширине око 50 m, простире се правцем 120/300 степени, а северозападни праг писте се налази на самој обали Дунава. Аеродромска инфраструктура која је изграђена 1998. године има и пратеће објекте (хангаре, радионицу, управну зграду, простор за освежење). Локални аероклуб "Љубиша Величковић" (носи име команданта РВ и ПВО, трагично настрадао у НАТО агресији), сваке године организује ваздухопловни рели УЛЛ и мањих летилица генералне авијације, уз присуство Војске Србије.

Планирати недостајуће садржаје за безбедно одвијање авио саобраћаја и за задовољавање осталих законом и релевантним прописима одређених услова за спортски аеродром, испунити саобраћајне, комуналне и противпожарне услове као и задовољити прописе који се односе на ниво буке и загађеност ваздуха. Планирати саобраћајни приступ, одговарајући број места за паркинг возила и простор за летилице које користе аеродром. У току израде Нацрта плана прибавити услове надлежног Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије.

Руководити се релевантном регулативом из ове области:

- Закон о ваздушном саобраћају („Службени гласник РС“, бр. 73/10, 57/11, 93/12, 45/15 и 66/15-др. закон)
- Закон о управљању аеродромима („Службени гласник РС“, бр. 104/16).
- Правилник о условима за обављање ваздушног саобраћаја („Службени гласник РС“, бр. 9/18).



Слика 13 : Локација спортског аеродрома

7.1.5. Слободне зелене површине

Слободни простор треба да својим садржајима допринесе повећању атрактивности локације и омогући њено коришћење током читаве године. У том смислу, применом концепта натуралног

уређења ће се промовисати очување природе речног корита и обале, коришћење природног материјала и друго. Планирати простор за спортско-рекреативне садржаје, простор за игру деце, за слободно време и одмор, организовање излета, представа на отвореном. Уређење простора урадити у складу са претходно извршеном валоризацијом постојеће вегетације и задржавање свих вредних примерака дендрофлоре. Врсту техничке документације ускладити са обимом интервенција у складу са законом о планирању и изградњи.

Планирано решење уређена зелених површина, посебно дуж обале треба да буде прилагођено (естетски и функционално) карактеру речне обале. Планирати подизање заштитних зелених појасева, посебно дуж обале канала, са циљем заштите од два најизраженија ветра: кошаве (југоисточни) и северца (северозападни). У складу са планираним решењем, предвидети очување постојећег биљног фонда и опремање одговарајућим мобилијаром и опремом (клупе, столови, жардињере, корпе за отпатке, канделабри, елементи визуелне комуникације). Планирати више јавних чесми као функционални елемент пејзажног уређења. На погодним локацијама планирати два јавна санитарна блока са тоалетним простором за кориснике будућих садржаја и то: један североисточно од аеродромске стазе који би треба да садржи и тушеве /за потребе учесника регате), а други југозападно од аеродромске стазе.

При избору врста водити рачуна да одговарају локалним педолошким, климатским условима и промени водног режима. Препоручује се коришћење врста прикладних за садњу на рекултивисаном пепелишту, које су отпорне на загађеност ваздуха, јер је у непосредној близини термоелектрана.

Приликом планирања спортских терена обогатити понуду садржаја већим бројем различитих и атрактивних простора.

Слободни простор североисточно од аеродромске стазе планирати за пешачко-бициклистички саобраћај, са изузетком сервисне колске саобраћајнице до марине и обале, за сврху опслуживања садржаја и транспорта пловила.

7.1.6. Саобраћајне површине и инфраструктурни коридори

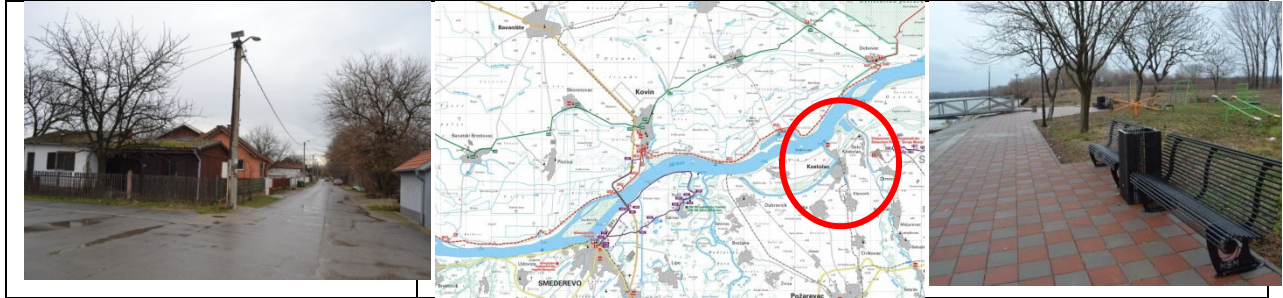
Локација је повезана са насељем и другим значајним туристичким садржајима преко улице Кнеза Лазара, која се пружа уз канал који је западна граница плана. Досадашњи приступ биће измењен изградњом претоварног пристаништа у делу уливања канала у Дунавац, тако да је ПГР-ом Костолца планирана нова саобраћајна веза на којој се базира и планско решење овог плана.

Планирати улицу трасом постојеће, уз парцелу фабрике "Електрометал" од улице Васе Пелагића до мотела "Дунавски драгуљ". Од ове саобраћајнице трасирати и друге неопходне везе, југозападно од аеродромске стазе, до источног дела улице Васе Пелагића. Планирати и повезивање улице Кнеза Лазара са новопланираном улицом.

ПГР-ом Костолца је планирана изградња бициклистичке стазе као дела европског бициклистичког пута "ЕуроВело 6", дуж обале Дунава. Трасирати бициклистичку стазу од планираног моста преко канала дуж улице Кнеза Лазара, водећи је кроз простор плана кружно, до места прикључења насипом и делом улице Васе Пелагића, са југоиточне стране границе плана.

Паркирање решавати сходно капацитетима и на примереним дистанцама од садржаја којима је намењено.

Поштовати све техничке стандарде за планирање и пројектовање јавних саобраћајница, пратећих пешачких и бициклистичких стаза, аутобуских стајалишта и паркинга.



Слика 14 : Улица Кнеза Лазара, уз Дунавац, део бициклистичке трасе "ЕуроВело 6", шеталиште уз Дунав

Инфраструктурно, локација је у извесној мери опремљена у југозападном делу дуж улице Кнеза Лазара до мотела "Дунавски драгуљ" и до фабрике "Електрометал" и дуж југоисточне границе, улицом Васе Пелагића. Даље ширење инфраструктурних мрежа планирати у складу са потребама и условима надлежних комуналних предузећа.

Снабдевање водом предметне територије ће се вршити из постојеће водоводне мреже уз реконструкцију постојеће дистрибутивне мреже пречника мањег од $\varnothing 150$ mm и формирање прстенастих система минималног пречника $\varnothing 150$ mm.

За потребе евакуације атмосферских и употребљених вода потребно је доградити канализацију довољног капацитета у оквиру границе Плана са повезивањем на одговарајући колекторски систем градске канализације. Минималан пречник планиране атмосферске канализације је $\varnothing 300$ mm а канализације употребљених вода $\varnothing 250$ mm.

Напајање потрошача ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу са оператором дистрибутивног система у току израде Нацрта плана. За снабдевање планираних објеката електричном енергијом изградити потребан број ТС 10/0,4 kV (ТС Драгуљ и друге), у склопу објекта или као слободностојећи објекат и потребан број кабловских водова 10 kV од ТС 35/10 kV до ТС 10/0,4 kV.

Прикључење планираних тк корисника планира се на матичну АТЦ, реконструкцијом постојећих кабловских подручја, што ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу са телекомуникационим оператором „Телеком Србија“ а.д. у току израде Нацрта плана.

Уколико постоје услови и рационалност, размотрити примену даљинског система грејања тј. топлификације или гасификације.

7.1.7. Становање

У оквиру стамбене зоне, која је ПГР Костолца дефинисана као становање малих густина са претежно породичним стамбеним објектима, могуће је применити следеће урбанистичке параметре:

- Површина парцеле од 250 -400 m² , у зависности од типа изградње (слободно стојећи објекти, двојни или у низу)
- Ширина парцеле од 6 - 20 m , у зависности од типа изградње
- Индекс изграђености (ниво блока или парцеле): 0,9 - 1,5
- Заузетост (ниво блока или парцеле): 30-50%
- Висинска регулација: макс. П+2+Пк, висине до коте слемена макс. 15 m

Планом омогућити допуну пратећом, комплементарном комерцијалном наменом, тј. туризмом, угоститељством и трговином. Однос основне намене и пратеће тј. комплементарне је 51:49% на нивоу блока, тј. од 0-100% на нивоу парцеле.

Кроз израду нацрта плана преиспитаће се сви урбанистички параметри за стамбену зону како би се постигао оптимум, имајући у виду величине постојећих катастарских/грађевинских парцела, постојећег типа изградње и потребе за увођењем додатних садржаја, везаних за развој туристичке понуде.

7.1.8. Комерцијално-услугне делатности

У оквиру површина за комерцијално-услугне делатности, планирају се пре свега објекти у функцији туризма - смештајни капацитети, трговина и угоститељство.

ПГР Костолца за ову намену даје следеће урбанистичке параметре:

- Површина парцеле (минимум) 500 m²,
- Ширина парцеле (минимум) 12 m,
- Индекс изграђености (максимум): 2,5
- Заузетост : 40%
- зелене површине (минимум) 60%
- Висинска регулација: макс. П+5

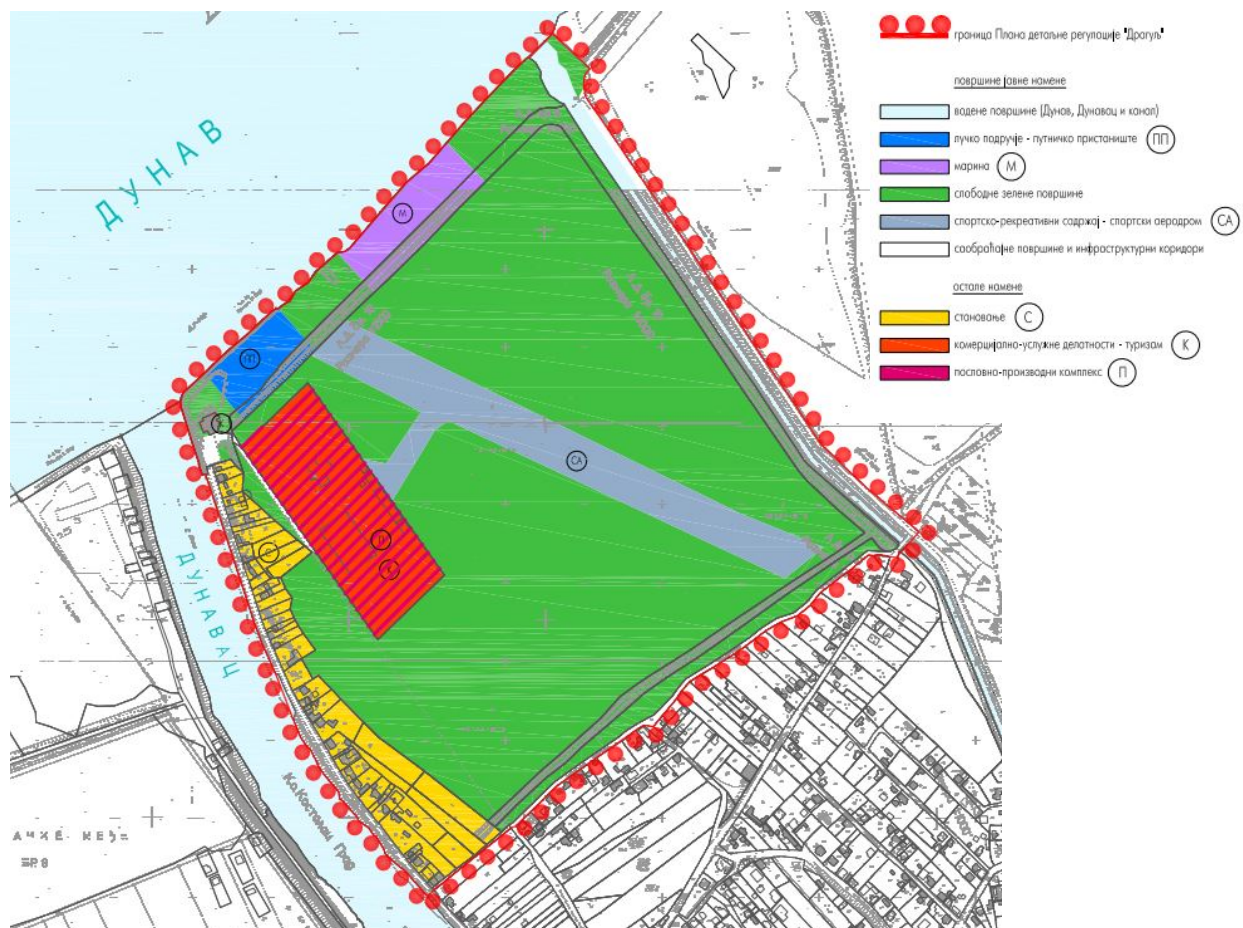
7.1.9. Пословно-производни комплекс

Производни комплекс је у функцији занатско-мануфактурне и прерађивачке производње или се може временом трансформисати у компатабилне комерцијално-услугне делатности. Прецизнија намена и параметри биће дефинисани накнадно, у складу са условима очувања животне средине, у складу са другим планираним наменама у окружењу и утицајем на њих.

ПГР Костолца за производну намену даје следеће урбанистичке параметре:

- Површина парцеле (минимум) 1000 m²,
- Ширина парцеле (минимум) 30 m,
- Индекс изграђености: 0,6-0,8,
- Заузетост : 40-50%,
- зелене површине 30-40%,
- Висинска регулација: у складу са технолошким захтевима.

Урбанистички параметри за ову намену биће дефинисани у фази нацрта плана, а у складу са могућностима и потребама на локацији, као и у односу на параметре за стамбену зону.



Слика 15: Планирана намена површина

7.2. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha)	%	планирано (ha)	%	БРГП m ² ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	БРГП m ² ПЛАНИРАНО (ново, оријентационо)	БРГП m ² УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново, (оријентационо)
водене површине (Дунав, Дунавац и канал)	1,5		1,5		0	0	0
лучко подручје - путничко пристаниште	0	0	1		0	200	200
марина	0	0	1,5		0	500	500
спортско- рекреативни садржај - спортски аеродром	4,5		4,5		0	1000	1000
слободне зелене површине	36		35,5		0	0	0
саобраћајне површине и инфраструктурни коридори	2		2,5		0	0	0
становање	4		4		5000	5000	10000
комерцијално- услугне делатности	0		3,5		600	1500	2100
пословно- производни погони	3,5		0	0	3500 * могућа пренамена	0	3500
УКУПНО НА НИВОУ ПЛАНА	50	100	50	100	9100	8200	17300

Табела: Биланс остварених површина

7.3. Фазност реализације

У даљој планској разради планирати фазност реализације:

- I фаза: зона лучког земљишта - туристичко пристаниште са пратећим садржајима, саобраћајним везама и потребном инфраструктуром,
- II фаза: марина са пратећим садржајима.

Развој и трансформација осталих намена се може вршити независно од ових фаза, уколико се стекну услови везани за инфраструктурно и комунално опремање.

8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања су:

- Повећање атрактивности подручја, амбијенталних вредности,
- Заокруживање просторно-функционалне и обликовне трансформације,
- Урбо-економска обнова, реконструкција и трансформација предметног подручја,
- Проширење туристичке понуде ширег окружења увођењем туристичког пристаништа, марине као вида наутичког туризма, спортског аеродрома и другим спортско-рекреативним садржајима,
- Унапређење стандарда и услова становања, са допуном комплементарним комерцијалним садржајима,
- Опремање предметног подручја објектима саобраћајне и комуналне инфраструктуре,
- Рационалније коришћење природних ресурса и смањење негативних утицаја на животну средину.

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ШИРА СИТУАЦИЈА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНОВА	р 1: 10000
2. УЖА СИТУАЦИЈА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА	Р 1: 5000
3. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА	Р 1: 5000
4. ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА	Р 1: 5000

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана детаљне регулације "Драгуљ" у Костолцу и Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину
2. Програмски задатак Инвеститора
3. Извод из ПГР Костолца
4. Подаци о осталој постојећој планској документацији