



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ГРАДА ВРШЦА

ГОДИНА IX

ВРШАЦ, 04. МАРТ 2024. ГОДИНЕ

БРОЈ 02/2024

1.

На основу чланова 46. и 516. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/20, 52/21-др. закон и 62/23), члана 20. Тачка 2. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, број 129/07, 83/14, 101/16-др.закон и 42/2018), чл. 35 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“, бр. 32/2019), чл. 40 ст. 1 тачка 5 Статута Града Вршца („Службени лист Града Вршца“, бр. 1/2019) Скупштина града Вршца на седници одржаној дана 13.02.2024. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА 13 У ВРШЦУ

УВОД

На основу Одлуке Скупштине града Вршца о изради **Плана детаљне регулације дела блока 13 у Вршцу** („Службени лист града Вршца“, број 05/2022) и у складу са одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019), израђен је овај предлог Нацрта за потребе спровођења процедуре јавног увида у плански документ

Простор обухвата плана налази се у источном делу Вршца врло близу централне градске зоне и обухвата део блока број 13 у којем се налазе постојећи градски стадион са трибинама, помоћни стадион, спортска хала „Миленијум“, саобраћајне и паркинг површине и пратећи садржаји.

Према ГУП Вршца и ГП Вршца, овај простор је дефинисан као „туристичко-спортско-рекреативна површина“ са потенцијалом за развој до нивоа субрегионалног и општинског центра.

Основни предмет израде плана је заокруживање функције овог спортско-рекреативног цен-

тра садржајима који су од његовог настанка били у плану али се до сада нису реализовали. То се првенствено односи на затворен базен, са чијом се изградњом својевремено започело у североисточном делу комплекса, али су радови убрзо прекинути.

Уз овај садржај, потребно је употпунити пешачки и колски саобраћај, паркирање, зелене површине, пратеће функције.

А – ОПШТИ ДЕО

А1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/20, 52/21 - др. закон и 62/23)
- Одлука Скупштине Града Вршца о изради Плана детаљне регулације дела блока 13 у Вршцу („Службени лист Града Вршца“, бр. 05/2022)

Плански основ је:

- Генерални урбанистички план Вршца („Сл. лист општине Вршац“, број 16/15 и 17/15 и „Сл. лист Града Вршца“, број 10/19, 11/19, 14/19, 1/20 и 20/21)
- Генерални план Вршца („Сл. лист општине Вршац“, број 4/07 и 6/07)

Извод из плана вишег реда:

Извод из Генералног урбанистичког плана Вршца

6. СТРАТЕШКА УРБАНИСТИЧКА РЕШЕЊА И ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

6.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НАСЕЉА

Зелене површине ограниченог коришћења

Ове зелене површине ће бити заступљене у оквиру туристичко-спортско-рекреативних

површина, становања, школских и предшколских установа и радних површина, а треба да прате садржаје основних намена.

Туристичко-спортско-рекреативне површине

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

У новим / планираним туристичко-спортско-рекреативним површинама, зеленило треба да чини 40% од укупне површине. Комплекс треба да буде решен као парк. Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља. Зеленило спортско рекреативних површина треба да буде распоређено да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарно-хигијенска и друштвено-социјална.

Код постојећих комплекса потребно је остварити максимално могући проценат зелених површина у односу на расположиве капацитете у већ изграђеном амбијенту, тј. оно се задржава у постојећем облику.

За озелењавање треба претежно користити аутохтоне врсте садница.”

6.6.1. Општи услови за подизање и уређење зелених површина

Да би се достигао препоручени ниво и степен озелењености насеља, потребно је применити опште поставке дате овим Планом за даљу урбанистичку разраду урбанистичких целина насеља:

- Поштовати просторну диспозицију зелених површина јавног коришћења, која је дефинисана овим Планом;
- Поштовати проценат заступљености зеленила у оквиру зелених површина јавног и ограниченог коришћења и зелених површина специјалне намене;
- Поштовати опште поставке уређења свих категорија зелених површина, које треба детаљније разрадити кроз планове генералне регулације и детаљне урбанистичке планове;
- Условити израду техничке документације за озелењавање, у оквиру различитих категорија зеленила;
- При формирању зеленила, условити поштовање техничких норматива, који се односе

на удаљеност зеленила од објеката и линијске инфраструктуре;

- При формирању заштитног и линијског зеленила уз инфраструктурне коридоре руководити се одредбама важећих закона.

A2 ОБУХВАТ ПЛАНА

Предметни простор се налази у источном делу Вршца, обухвата део блока број 13 и у оквиру обухвата се налазе постојећи градски стадион и спортска хала „Миленијум“.

Граница обухвата Плана је дефинисана са јужне стране делом улице Омладински трг и координатама граничних тачака број Г1 и Г12. Са југо-источне стране границама постојећих катастарских парцела 5577/2 и 5577/3 КО Вршац и координатама граничних тачака број Г10, Г11 и Г12. Са северо-источне стране Стадионском улицом и координатама граничних тачака број Г7, Г8, Г9 и Г10, док је са северо-западне стране дефинисана делом Првомајске улице и делом западне границе катастарске парцеле 5577/1 и 5583/2 КО Вршац и координатама граничних тачака број Г1, Г2, Г3, Г4, Г5, Г6 и Г7.

Оквирна површина обухвата плана износи око 7,17 ха.

A3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Постојећа претежна намена површина

Блок 13 се налази у источном делу града. Сам простор који је предмет овог плана има туристичко-спортско-рекреативну намену док су у контактном подручју парковке површине (источно и западно), породично становање (северно и источно), вишепородично становање (јужно) и јавне намене – образовање и паркинг површина (са јужне стране).

Улицом-саобраћајницом Балканском и Омладинском (Омладински трг), која са јужне стране тангира овај простор, пролази траса „стазе здравља“ која на истоку полази од Вештачког језера, пролази градским улицама и наставља даље на исток ка Вршачком брегу.

Површине јавне намене

У оквиру предметног туристичко-спортско-рекреативног комплекса, као јавни садржаји се налазе стадион, помоћни стадион, затим део саобраћајних, манипулативних, паркинг и зелених површина.

У контактном подручју обухвата плана, од јавних садржаја се налазе парковске површине, школски објекат и паркинг површина јужно од стадиона.

Уз јужну границу обухваћеног подручја пролази траса „стазе здравља“ која је дефинисана планом вишег реда. Она је планирана као немоторна комуникација за пешачке и бициклическе токове која се простире у правцу исток – запад кроз градско подручје Вршца, повезујући тако спортско-рекреативне садржаје уз језеро (на западу), водоток потока Месић, централну зону града, СПЦ „Миленијум“ и ка истоку део насеља који гравитира ка виноградилима (Вински пут). Стазу је потребно физички дефинисати на одговарајући начин, сепарисати је од моторног саобраћаја и опремити стандардном и туристичком саобраћајном сигнализацијом.

Осим тога, као јавне површине постоје и улице-саобраћајнице и комунална инфраструктура.

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Локација туристичко-спортско-рекреативног центра налази се у ширем градском центру и добро је саобраћајно повезана са другим деловима града.

Са јужне стране излази на саобраћајнице/улице Балканску и Омладински трг, са североисточне стране на Стадионску а са северозападне стране на Првомајску и Ђурђа Смедеревца. Овим улицама простор је повезан са локалним и транзитним саобраћајницама Вршца и колским, пешачким видовима саобраћаја.

Између Балканске и Омладинског трга налази се паркинг површина за потребе стадиона. Балканском улицом пролази и стаза здравља која полази од вештачког језера на крајњем западу Вршца и наставља се ка његовом источном крају где се надовезује на стазе Вршачког брега. Комуникација Балканске улице и Омладинског трга остварује се са Улицом Стадионском пешачком стазом која се протеже између фудбалског терена и хале Миленијум.

ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Снабдевање водом

У оквиру обухвата плана постоји градска водоводна мрежа преко које се тренутно снабдева водом предметни простор. Будући објекти се могу прикључити на водоводну мрежу АЦ Ø100 у улици Омладински трг, као и на водоводну мрежу АЦ

Ø80 која се налази у путу у улици Стадионска.

У Ул. Стадионској постоји такође и примарна водоводна мрежа чији је пречник Ø250 mm, док на Омладинском тргу (продужетак улице Вука Караџића) постоји примарна водоводна мрежа пречника Ø 400 mm.

За Комплекс „Millenium“ већ постоји изграђена дистрибутивна водоводна мрежа, као и хидрантска мрежа.

Одвођење отпадних вода

У оквиру обухвата плана постоји градска канализациона мрежа.

На Омладинском тргу и у улици Стадионској је изграђена примарна канализациона мрежа отпадних вода са пречницима од Ø300 mm и Ø600 mm.

У улицама Стадионској и Првомајској такође постоји канализациона мрежа отпадних вода, која је у лошем стању и потребно ју је реконструирати.

Отпадне фекалне воде из комплекса „Millenium“ се прихватају и одводе преко унутрашње канализационе мреже која већ постоји у комплексу. Главни реципијент је канализациони колектор на Омладинском тргу.

У северном делу комплекса је такође изграђена секундарна канализациона мрежа пречника Ø250 mm која је прикључена на канализациону мрежу у Стадионској улици.

Одвођење атмосферских вода

Градска атмосферска канализација није још увек изграђена у ободним улицама. Такође не постоји, ни природни реципијент у непосредној близини на који би се могла прикључити будућа атмосферска канализација.

Постоји изграђена атмосферска канализација на Омладинском тргу. Атмосферска канализација је делимично изграђена унутар комплекса „Миленијум“ и прикључена је на Омладински трг. Будући објекти се могу прикључити на систем атмосферске канализације спортског центра Миленијум ПВЦ Ø300

Атмосферске воде осталог дела Комплекса „Миленијум“ делимично се упијају у тло, а делимично се гравитационо сливају ка нижим теренима. Постоји „јаруга“ дуж које се због већег нагиба терена атмосферске воде гравитационо спуштају до затвореног пропуста испод стадиона. Око будућег базена ће се изградити атмосферска канализација

која ће се прикључити на постојећу канализацију „Миленијума“ да би се „јаруга“ колико толико растеретила.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

У обухвату овог Плана налази се постојећа средњенапонска 20 kV мреже, дистрибутивне трансформаторске станице 20/0,4 kV и нисконапонска 0,4 kV мрежа. Постојећа мрежа је изграђена углавном подземно (у делу улице Првوماјско и надземно) и задовољава све услове за квалитетно и поуздано снабдевање постојећих садржаја. На подручју такође постоји изграђена мрежа јавног осветљења.

Електронска комуникациона инфраструктура

У обухвату овог Плана налази се постојећа инфраструктура електронских комуникација, у виду оптичких и мрежних ТТ каблова.

Подручје је покривено сигналом свих постојећих оператера мобилне телефоније.

ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Дистрибутивни гасоводи и кућни гасни прикључци се налазе на ободу блока 13 у ул. Омладински трг (д110 и ДН100), ул. Личкој (д40), ул. Стадионској (д63) и ул. Првوماјској (д40). Наведени гасоводи су реконструисани и геодетски снимљени.

На Сунчаном тргу, измађу зграда, такође постоји гасоводна мрежа за снабдевање стамбених објеката. Мерно-регулациони сетови корисника су смештени на спољним фасадама самих објеката.

У обухвату плана се налази и једна већа МРС за снабдевање гасом спортског центра. Дистрибутивна гасна мрежа је полиетиленска а прикључци су од полиетиленских и челичних цеви.

Прикључење базена може се извршити у постојећој гасној станици СЦ уградњом нове мерно-регулационе опреме у станици.

Подручје у обухвату плана се снабдева енергентом за добијање топлотне енергије из гасификационог система и топлотном енергијом из локалних топлотних извора. У оквиру Комплекса „Миленијум“ налази се енергана која се снабдева са постојеће гасоводне мреже. Од ове енергана постоји топловодна мрежа којом се снабдевају остали објекти у комплексу. Остали садржаји у обухвату плана снабдевају се из локалних топлотних извора.

ЈАВНО И ДРУГО ЗЕЛЕНИЛО

Јавно зеленило у оквиру овог блока је формирано и у врло добром је стању. Висока дрвенаста вегетација за засену саобраћајне површине на парцели 5583/2 (паркинг) употпуњују заштитни ефекат густог насада по овбоду стадиона. Формиран је дрворед уз приступну саобраћајницу. Заштитни појас уз границу помоћног стадиона је линијско зеленило од дрвенасте високе вегетације који употпуњује дивље жбуње и зељасто растиње (пузавице).

Површина предвиђена за базен са пратећим садржајима је неуређена покривена разноликим дивљим растињем.

Површине остале намене

У самом обухвату плана као остала намена налазе се спортско-пословни центар „Миленијум“ са затвореном спортском халом и пратећим садржајим и неизграђен простор који је по ранијим плановима резервисан за изградњу затвореног базена.

Такође, ту је и део саобраћајних, манипулативних, паркинг и зелених површина.

У контактном подручју се као остала намена налази породично и вишепородично становање.

Б - ПЛАНСКИ ДЕО БО ПОЈМОВНИК

Поједини појмови/изрази употребљени у овом плану имају следеће значење:

УКОПАНА ЕТАЖА

• **Подрум (По)** - подразумева етаже објекта које су више од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације) 19/02

• **Сутерен (Су)** - подразумева етажу објекта која је мање од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

• **Приземље (П)** - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 0,20м а максимално 1.20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

• **Високо приземље (Вп)** - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 1,20м а максимално 2.20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

СПРАТ

- **Мезанин** - спрат ниже висине уметнут између приземља и првог спрата (врста полупратора)
- **Спрат (1, 2,...)** - подразумева део објекта над приземљем или високим приземљем

ДУПЛЕКС

- **Дуплекс** је стамбени/пословни простор, јединствена функционална целина организована кроз две етаже (два спрата или спрат и галерију). Етаже су међусобно повезане само интерном комуникацијом, а приступ се остварује само преко једног улаза (са једне од етажа)

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

Обликовно се поткровна етажа може решити као: класично поткровље, мансарда или повучени спрат

- **Таван (Тав)** - део објекта под кровом, над завршним спратом чији простор није у употреби као користан простор
- **Поткровље (Пк)** - део објекта под кровом, над завршним спратом који је у употреби као стамбени/пословни/помоћни – корисни простор. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује само интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана. Висина наитка према важећем правилнику
- **Мансарда (Ман)** - део објекта под кровом, над завршним спратом чији је простор у употреби као користан простор. Преломне тачке и слеме мансардног крова максимално могу бити висине које су уписане у полу-круг. Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана
Горња раван крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори/балконска врата. У случају да је мансарда формирана као дуплекс или као стан са галеријом, прозори на горњем, плићем делу крова могу се решити само као кровни прозори.
- **Повучени спрат (Пс)** - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта

(не рачунајући испусте) за минимално 1,50м
Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса и може имати само транспарентну надстрешницу која не може прећи габарит основног објекта. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

- **Венац** (главни, кровни или ободни венац) - хоризонтални, обично профилисани појас који на фасади одваја последњу етажу од крова, наглашава завршетак грађевине
- **Слеме** – највиша тачка крова, место прелома кровних равни

ОСТАЛО

- **Висина објекта** је растојање од нулте коте објекта до његове највише тачке
- **Пословни апартман** (пословно становање) је службени стан у оквиру привредне зоне. Службено становање је временски ограниченог карактера и површина му не прелази 10% површине потребне за обављање привредне делатности (за комплексе величине преко 1ха, максимално до 5%). Није му потребно обезбеђивање додатних капацитета у објектима друштвеног стандарда (образовање, култура, здравствена и социјална заштита и др.). Развој независних стамбених јединица и група за тржиште није дозвољено
- **Габарит** изграђеног или планираног објекта је хоризонтална пројекција најистуреније етаже, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...)

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

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

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

Површине јавне намене

Као површине јавне намене у комплексу се налазе:

- стадион,

- помоћни стадион,
- део саобраћајних површина,
- део манипулативних и паркинг површина,
- део зелених површина,
- комунална инфраструктура.

Површине остале намене

Као површине остале намене у комплексту се налазе:

- спортско-пословни центар „Миленијум”,
- простор затвореног базена,
- део саобраћајних површина,
- део манипулативних и паркинг површина,
- део зелених површина,
- комунална инфраструктура.

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

Овим Планом потребно је обезбедити оптималне просторно-планске услове као и начин коришћења и уређења простора уз уважавање свих услова заштите животне средине у непосредном и ширем окружењу.

Могућа је фазна изградња и опремања, што подразумева изградњу неопходних саобраћајних површина као и потребних објеката и инсталација инфраструктуре.

План ствара просторно-планске услове да се на овом делу градске територије омогући изградња спортско-рекреативних, туристичких и пратећих садржаја.

• Туристичко-спортско-рекреативне површине

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

• Саобраћајна и комунална инфраструктура

Поред постојећих јавних саобраћајних површина које тангирају спортско-рекреативне садржаје, планиране су и саобраћајнице, приступни платои, манипулативне површине, паркинзи и пешачке стазе које ће обезбедити лакши приступ и функционисање комплекса, све уз изградњу пратеће инфраструктуре. Саобраћајне површине у оквиру блока 13 омогућиће приступачност свим садржајима уз обезбеђивање стационарног саобраћаја

за кориснике “Миленијума”, фудбалског терена, будућег базена и др. До свих објеката је предвиђена мрежа пешачких стаза.

Б1.1.3. БИЛАНС ПОВРШИНА

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	Јавна намена	5 54 34	77.34%
1	Саобраћајнице	0 69 80	9.74%
2	Зелене површине	0 34 67	4.84%
3	Колско-пешачке и паркинг површине	0 87 48	12.21%
4	Стадион	3 14 40	43.87%
4a	Зелене површине	0 47 99	6.70%
II	Остала намена	1 62 39	22.66%
2	Базен	0 51 28	7.15%
2a	Зелене површине	0 04 33	0.60%
3	Спортско-пословни центар “Миленијум”	1 02 29	14.27%
3a	Зелене површине	0 04 49	0.63%
	Укупна површина грађевинског земљишта	7 16 73	100.00%

Б1.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

Б1.2.1. ЛОКАЦИЈЕ, ПОПИС ПАРЦЕЛА И КАПАЦИТЕТИ ЗЕМЉИШТА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Земљиште обухваћено овим планом има статус грађевинског земљишта и налази се у јавној својини и другим облицима својине. Према начину коришћења дели се на грађевинско земљиште јавне намене и грађевинско земљиште остале намене. Грађевинско земљиште јавне намене не може се отуђити из јавне својине.

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

- од 1 до 6, Саобраћајнице
- од Б1 до Б2, Блокоске површине (зелене површине, пешачке површине и паркинзи)
- СР 1, Спорт и рекреација

Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте

Саобраћајнице:

Бр. грађ. парц.	Назив	Катастарска парцела	Површина	Кат. Општина
1.	Постојећа саобраћајница	Део 9854	0 02 51	Вршац
2.	Постојећа саобраћајница	Део 9855	0 17 26	
3.	Постојећа саобраћајница	Део 9860	0 09 12	
4.	Постојећа саобраћајница	Део 9856	0 02 21	
5.	Постојећа саобраћајница	Део: 6210, 5583/2, 9882, 5577/2	0 29 82	
6.	Постојећа саобраћајница	Део : 9882	0 08 89	
		Укупна површина	0 69 81	

Јавне блоковске површине:

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
Б1	Јавне блоковске површине	Део 5583/2	0 34 19	Вршац
Б2		Део: 9882, 5583/2, 5577/2, 5577/3	0 87 07	
		Укупна површина	1 21 26	

Спорт и рекреација:

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
СР 1	Стадион	5577/1	3 62 51	Вршац
		Укупна површина	3 62 51	

Попис катастарских парцела у оквиру границе Планског документа: 9860, 9856, 9855, 9854, 5577/1, 5577/2, 5577/3, 5577/1, 9882, 5577/2, 9882, 5583/2 и 6210 КО Вршац.

Б1.2.2. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене – туристичко-спортско-рекреативна намена (зона главног и помоћног фудбалског терена)

Напомена: За све што није наведено у овој табели, важе правила наведена у табели: Б2.2. „Заједничка/општа правила за све намене”

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ Намена у функцији спорта и рекреације: спортски терени и објекти, терени и објекти за тренинге и рекреацију, фитнес, управа и администрација у функцији спорта, служба спортске медицине, санитарно-хигијенске просторије, магацини/оставе за спортску опрему и реквизите и сл. Дозвољено је и пословање у функцији основне намене: продавнице спортске опреме, спортске школе, и сл., као и угоститељски објекти (кафеи, ресторани и сл.). Намена главног и помоћног фудбалског терена се не може мењати. Сви пратећи и компатибилни садржаји у овој зони морају бити ван основне површине ових терена.	
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	Коришћење јавних простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрозе постојеће вредности (вредне објекте / групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.). Постојећи објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене или заменити новим по правилима дефинисаним овим планом. Није дозвољена изградња сталних објеката остале намене на парцелама за површине јавне намене. Постојећи објекти или делови објеката остале намене који се налазе на парцелама јавних површина, коридорима саобраћајница и инфраструктурних водова или на парцелама јавних објеката, морају се уклонити. Забрањена је изградња објеката чија намена није у функцији намене основних објеката. Дозвољена је пренамена објеката и простора једне јавне намене у другу јавну намену, у оквиру наведених пратећих и компатибилних намена али се намена главног и помоћног фудбалског терена не може мењати.
Услови за формирање грађевинске парцеле	
Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	На парцелама које су планиране за објекте јавне намене, дозвољена је препарцелација у складу са наменом или функционалном организацијом планираних објеката, у складу са условима и сагласностима надлежних институција.
Услови за величину парцеле	Парцеле се могу формирати у складу са потребама основне намене и прописима који дефинишу функционисање предметних објеката и терена.

Највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
Највећи дозвољен индекс заузетости - Из	С обзиром на специфичну ситуацију, тј. да се ради о постојећем комплексу у потпуно изграђеном окружењу, параметри се дефинишу на основу потреба безбедности коришћења и расположивог простора. Из = 95% <u>Напомена:</u> У наведени проценат се рачунају сви објекти, спортски терени, коминактивно-манипулативне површине (колске, пешачке, колско-пешачке, паркинг површине, степеништа и сл.)
Регулација и нивелација са елементима за обележавање	<u>Вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката; нивелациони услови)</u> Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу. С обзиром да је простор на којем се налази цео комплекс у нагибу, тако да су и приступни платои за различите садржаје на различитим котама, вертикална регулација је дефинисана максималном дозвољеном висином према „мнв”. <u>Максимално дозвољена висина:</u> <i>Објекат клубских просторија (обј. 1):</i> максимална дозвољена висина највише тачке објекта 113,0 мнв максимална дозвољена висина приступног платоа (уједно је то раван кров помоћног објекта санитарног блока) 104,5 мнв <i>Објекат западне трибине са ВИП ложом (обј. 2):</i> максимална дозвољена висина највише тачке објекта (надстрешнице): 113,0 мнв <i>Објекат јужне трибине (обј. 3):</i> максимална дозвољена висина највише тачке објекта 107,5 мнв <i>Објекат источне трибине (обј. 4):</i> максимална дозвољена висина највише тачке објекта 108,0 мнв Кота приземља свих планираних објеката - минимално 0,2м од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте приступног тротоара. <u>Нивелација</u> Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена. Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м). Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати
Правила грађења	Простор који је у обухвату плана се налази унутар еколошког значајног подручја бр. 16 под називом Вршачке планине и ливаде, међународно значајног подручја за биљке (IPA/Important Plant Area) под називом: Вршачке планине, део: Вршачке планине, Мали рит, Маргарита, Пландиште, Јасеново. Предметни простор се граничи са Природним спомеником вртне архитектуре „Вршачки парк“ („Сл. лист општине Вршац и Пландиште”, бр. 8/74); Највишу висинску тачку грађевинских објеката у непосредној близини заштићеног природног добра, на катастарској парцели 5577/1 (пр. Објекат клубских просторија и објекат ВИП ложе на западној трибини са надстрешницом) ограничити на надморску висину 113м у циљу очувања амбијенталних вредности парка, очувања топлотних услова и осунчаности парка; Архитектонски пројекат објекта клубских просторија на граници заштићеног природног добра „Вршачки парк“ и ВИП ложе на западној трибини у непосредној близини заштићеног природног добра естетски уклопити у амбијент парка. Задњу страну објекта клубских просторија и задњу страну објекта ВИП ложе на западној трибини озеленити вертикалним зеленилом (пузавице <i>Hedera sp.</i>, <i>Lonicera caprifolium</i>, <i>Prathenocissus sp.</i> и др.); Очувати улазни правац у парк са стадиона и задржати степениште у обухвату Плана уз обнову у наслеђеном габариту и материјалу; Планом прописати мере за пројектовање у циљу очувања статике, односно обезбеђивања објеката водоторња, оградних зидова, ограда и улазне капије пре изградње у контактної зони; Водити рачуна да се приликом изградње и реконструкције система за одвођење атмосферских, канализационих вода и вреловода не угрози Природни споменик вртне архитектуре „Вршачки парк“ односно да се не утиче на измену нивоа подземних вода на простору парка, да се нове трасе канализационих и вреловодних цеви пројектују на довољно великом растојању од парка како се у случају хаварије не би угрозило заштићено природно добр. Сву нову инфраструктуру неопходну за ојекте у обухвату Плана, као и прикључке на инфраструктуру, пројектовати из свих осталих праваца, осим са простора заштићеног природног добра; Обезбедити услове очувања ресурса, односно рационално коришћење земљишта приликом извођења радова у простору. У том смислу, хумусни слој земљишта, уклоњен током извођења радова, увек депоновати на означеном месту, сачувати и употребити у поступку санације, односно спровођења инжењерско-биолошких мера стабилизације тла, као и уређења терена након изведених радова; Очувати постојећу шарпу ка парку која се простире готово читавом дужином међе и наменити је претежно заштитном зеленилу; Хортикултурно уређење треба да буде саставни део пројектно-техничке документације за изградњу у циљу формирања заштитног зеленог појаса ка природном добру. У том смислу:

Правила грађења	9.1) Извршити снимање постојећег стања зеленила и очувати постојећа квалитетна стабла у мери у којој је то могуће због планирања потребних спортско-рекреативних садржаја; 9.2) Постојећу шкарпу ка парку која се простире готово читавом дужином западне границе обухвата Плана наменити претежно заштитном зеленилу, уз очување постојећег дрвореда високих стабала пирамидалног хабитуса, пројектовање и садњу жбуња које добро везује шкарпе и травном вегетацијом; 9.3) Слободне површине озеленити засадама високог и ниског раста ради убажавања негативног дејства буке, прашине, саобраћаја, итд.; 9.4) Саднице морају бити врсте која је у складу са условима средине, расаднички однеговане, без етимолошких или фитопатолошких обољења, правилно формиране крошње са круном формираном на 2,0-2,5м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима; 9.5.) Сам избор биљних таксона треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања; 9.6) Комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета; 9.7) Дати предност коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста; 9.8) Забрањено је уношење инвазивних врста биљака приликом хортикултурног уређења простора у обухвату израде предметног Плана, као што су: јасенолисни јавор (<i>Acer negundo</i>); кисело дрво (<i>Ailanthus glandulosa</i>), багремац (<i>Amorpha fruticosa</i>), западни копривић (<i>Celtis occidentalis</i>), пенсилвански длакави јасен (<i>Fraxinus pennsylvanica</i>), трновац (<i>Gledichia triachantos</i>), жива ограда (<i>Lycium halimifolium</i>), петолисни бршљан (<i>Parthenocissus inserta</i>), касна сремза (<i>Prunus serotina</i>), јапанска фалоп (<i>Reynouria syn. Faloppa japonica</i>), багрем (<i>Robinia pseudoacacia</i>), сибирски брест (<i>Ulmus pumilla</i>) – у складу са Законом о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001); Урбанистичким планом предвидети обавезу извођача радова, да уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријави Министарству заштите животне средине као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка одговорног лица. Приликом приступања другим радовима потребно је прибавити и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене техничке документације, потребно је Покрајинском заводу за заштиту природе поднети нов захтев за издавање услова заштите природе.
-----------------	--

**Б1.2.3. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ
ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ
САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
У ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

Б1.2.3.1. ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Јавне саобраћајне површине представљене су Улицама Балканска и Омладински трг, као и Стадионска, Првوماјска и Ђурђа Смедеревца. Овим улицама је простор блока 13 повезан са локалним саобраћајницама Вршца и колским, пешачким и видовима саобраћаја.

Између Балканске и Омладинског трга налази се паркинг површина за потребе стадиона и оближњег парка.

Улична мрежа/ранг саобраћајница

Саобраћајна матрица насељских саобраћајница прилагођена је теренским и геоморфолошким карактеристикама. У оквиру овог дела насеља егзистира друмски саобраћај као једини вид саобраћаја који опслужује предметни блок и омогућује му саобраћајно и просторно повезивање са микро и макро простором.

Деоница Улице Омладински трг има најважнији значај и представља главни приступ до спортско-рекреативних садржаја у блоку 13 у Вршцу. Овом саобраћајницом се одвијају главни токови и

кретање ка Вршачком брегу и делу насеља у североисточном делу Вршца.

Осим наведене саобраћајнице, примарни значај и улогу у саобраћајном систему овог дела насеља имају ободне улице које представљају уводно-изводне правце до блока 13 и повезују га са његовом околином. Улицом Првوماјском и Ђурђа Смедеревца приступа се комплексу са западне стране, док се са секундарне саобраћајнице, Улице Стадионске пешачки приступа стадиону и осталим садржајима.

Јавни градски саобраћај

Потребе за путовањем становници града Вршца задовољавају средствима јавног аутобуског саобраћаја и сопственим превозним средствима, ако и железничким саобраћајем.

Превоз путника у јавном саобраћају обавља се аутобусима. Линеје јавног саобраћаја кроз насеље пролазе главним насељским саобраћајницама.

Становници Вршца највећи број дневних путовања обављају према Панчеву, али и према Новом Саду, Румунској граници и сл..

Постојећи начин јавног превоза путника задовољава потребе грађана уз неопходну корекцију броја и времена поласака у току дана.

Стајалишта јавног аутобуског саобраћаја, преко којих се одвија јавни превоз путника, требају

да буду изграђена са просторним нишама ван коловоза, платоима и повезати приступним стазама за путнике са уличним тротоарима.

У обухвату овог Плана линије аутобуског превоза пролазе улицом Омладински трг до предметног блока 13, као и ка Вршачком брегу.

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

Са аспекта саобраћаја, за насељено место Вршац, може се констатовати да има повољну и разгранату саобраћајну мрежу. Улична мрежа је изграђена, али недовољно, тј. треба их изградити са савременим коловозним застором – асфалтом задовољавајуће ширине и носивости.

Улична мрежа тротоара је недовољно изграђена или није изграђена у континуитету. Постојеће тротоаре чија је просечна ширине око 1,0м и мање је потребно проширити, све у складу са просторни могућностима на мин.1,5м. Исте изградити од ливеног бетона или бетонских елемената

У складу са потребама и просторним могућностима, могуће је изградити бициклистичке стазе. Како је присуство бициклиста све веће, а како се исти не би кретали коловозом и угрожавали безбедност своју и свих учесника у саобраћају, могућа је изградња бициклистичких стаза, првенствено у Ул. Омладински трг.

Потребе стационарног саобраћаја у обухвату Плана решене су делимично, паркинг просторном између Улица Балканске и Омладински трг, као и паркингом испред хале „Миленијум“. У складу са проширењем капацитета спортско-рекреативних садржаја, планиран је паркинг уз објект базена, капацитета 25 ПМ.

На основу изнете анализе и сагледавања релевантних чинилаца и параметара, за саобраћајни систем овог дела Вршца може се утврдити следеће:

- Блок 13 има повољну и развијену мрежу насељских саобраћајница, која обезбеђује услове и могућност успостављања брзог, ефикасног, рационалног, безбедног и економичног саобраћаја
- Постојеће регулационе ширине саобраћајница су задовољавајуће и омогућавају да се у склопу истих могу планирати потребни садржаји и издиференцирани саобраћајни капацитети.
- Највећи део уличне мреже у насељу су са савременим-асфалтни застором али недовољне ширине (поједине деонице су мање

од 5м), што је значајан недостатак за организацију квалитетнијег, непосреднијег и рационалнијег саобраћаја насеља. У наредном периоду пожељно је и потребно да све улице буду са коловозима ширине од мин 5,5м (изузетно од 5,0м).

- За уредно и безбедно одвијање пешачког саобраћаја у свим улицама потребно је обезбедити двостране тротоаре.
- Збох недовољно изграђених бициклистичких стаза доводи се у питање безбедност саобраћаја. Мрежу главних и примарних насељских саобраћајница треба обезбедити бициклистичким стазама.
- За потребе мирујућег тј. стационарног саобраћаја извршиће се обезбеђење потребног броја паркинг места уз спортско-рекреативни комплекс, по важећим стандардима и критеријумима.
- За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких и приступа и сл. извршити упуштене – оборене ивичњаке.
- Рекламне табле (које својим обликом, величином и бојом не смеју да асоцирају на саобраћајне знаке) могу се такође постављати на мин. 1,0м од ивице коловоза у зеленим површинама ако постоје просторне могућности (осим у зонама раскрсница, кривина и сл.).
- Зелене површине у саобраћајницама могу се подизати и формирати на слободним површинама између коловоза и других саобраћајних површина (стаза).
- Живе ограде могу се подизати на 0,5м од ивице коловоза а висина истих може бити од 60-80 цм од коте терена. Улични дрвореди у односу на ивице коловоза удаљени су 1,0м. Живе ограде и дрвореди се морају уредно одржавати и не смеју неповољно утицати на прегледност и безбедност саобраћаја (нарочито у опасним и непрегледним кривинама, раскрсницама и сл.).
- Трасе јавне расвете (улично осветљење) могу бити на 1,0м односно 0,5м од ивице коловоза и изводе се на стубовима (канделабрима) или кабловски (подземно).
- Постављање контејнера у оквиру саобраћајница врши се на уређеним површинама под условом да су исти удаљени по 1,0м од ивице коловоза и пешачких и би-

циклических стаза. Контејнери се не могу постављати у зони раскрсница и на оним местима где би утицали на прегледност и безбедност саобраћаја.

Када је у питању обезбеђење услова за кретање особа са инвалидитетом, пројектант и извођач су дужни да се придржавају важећег Правилника који регулише услове и упутства за пројектовање и изградњу.

Планиране саобраћајне и манипулативне површине, платои и паркинзи тј. њихово нивелационо решење дато је на графичком прилогу и уклопљено је на постојећу конфигурацију терена.

Садржаји и саобраћајни капацитети у улицама одређени су на основу расположивих регулационих ширина и категоризације уличне мреже.

Услови за постојеће саобраћајне површине

Постојеће саобраћајне површине које се реконструишу нивелационо се усклађују са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвођења атмосферских вода. Постојеће нивелете коловоза у принципу се надвисују максимално за 5-7cm и усклађују са пројектованим подужним и попречним падовима.

Подужне и попречне падове тј. нивелационо решење ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода водећи рачуна о архитектонском обликовању терена.

Реконструкцију и увођење нових аутобуских стајалишта према захтевима корисника, планирати у складу са саобраћајно-безбедносним карактеристикама и просторним потребама, ван коловоз. Дужину аутобуског стајалишта и простора за чекање аутобуса планирати у зависности од улазне брзине, врсте аутобуса и броја аутобуса који се истовремено заустављају на стајалишту. Ширина нише треба да износи најмање 3м при чему је потребно сачувати простор на тротоару за путнике који чекају аутобус. На предметном простору АС су могућа у Улици Омладински трг.

Услови за планиране саобраћајне површине

Ширине коловоза планираних саобраћајница до и око планираног базена су од 3,5м до 6,0м ширине. Приступ базену је омогућен преко постојећих саобраћајних површина које се протежу са источне стране хале „Миленијум“. Приступ тј. колски излаз са базена је планиран преко постојећег коловоза који је са западне стране базена. Око базена је пла-

нирана саобраћајница са коловозом ширине 3,5м и уз исту је постављено косо паркирање под углом од 60° за потребе базена и околних садржаја. Капацитет овог паркинга је око 25ПМ. Овај коловоз се завршава проширењем и платоом испред улаза у базен. Са источне стране базена планирани су пешачки улази. До њих се стиже преко пешачких комуникација које су предвиђене са свих страна базена, а до коловозних површина. Пешачке стазе су добрим делом постојеће и у њих су уклопљене планиране стазе које ће омогућити прилаз свим улазима и садржајима. Постојећа пешачка комуникација између Улица Омладински трг и Стадионске је изграђена у ширини од 2,0-2,5м и исту је по потреби могуће реконструисати и обезбедити оградом и/или стубићима јер се налази у денивелацији између фудбалског терена и хале Миленијум. Овом пешачком стазом је такође могуће приступити будућем објекту базена.

Услови за прикључење саобраћајних површина

Код постојећих саобраћајница, али и планираних саобраћајница, укрштаји су углавном предвиђени са управним вођењем осовине споредног правца на главни правац. Постојећи полупречници лепеза у зони прикључака на парцелу к.т.бр. 6210 и 9855, обе К.О.Вршац, имају криве трагова дефинисане на основу меродавног возила. У предметном обухвату Плана на ободне саобраћајнице наслоњена је само зона спортско-рекреативних садржаја. За ове намене ће услове саобраћајног прикључења (уколико се укаже потреба) давати надлежне институције.

Услови за изградњу/реконструкцију саобраћајних површина и објеката

У циљу повећања безбедности саобраћаја и вишег нивоа услуга постојећа и новопланирана (уколико буде било потребе за истима) аутобуска стајалишта треба да буду изграђена ван коловоза са просторним нишама и уређена у складу са важећим правилником који се односи на изградњу и уређење аутобуских станица и стајалишта.

Постојећи коловози у саобраћајницама који у погледу планиране ширине и носивости коловозне конструкције не испуњавају услове ће се реконструисати и доградити.

Коловоз саобраћајнице Омладински трг као саобраћајнице највишег ранга у обухвату Плана треба да буде ширине 7,7м (изуз.7,0 м) а за саобраћајнице нижег реда су 5,5-6.0 (изуз.5,0) м ширине. Димензионисање носивости коловозних

конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима. Коловозни застори за све саобраћајнице су савремени – асфалтни.

Постојећи паркинг простори се могу реконструисати и паркинг места планирати у димензијама од мин.2,3мх4,8м са манипулативним коловозом ширине мин.5,4м за управан систем паркирања. Могуће је и паркирање под углом, а паркинг места и коловоз поставити у ширинама у складу са нормативима.

Сходно члану 37. Закона о путевима, оградe и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.

Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената

За задовољење исказаних саобраћајних потреба третираних површина предвиђена је изградња одговарајућих саобраћајних површина за механизовани динамички, стационарни и пешачки саобраћај.

Према датом решењу и потребама извршиће се изградња планираних саобраћајница и доградња / реконструкција постојећих саобраћајница у постојећим/планираним регулационим ширинама са свим планираним садржајима.

Коловозни застори ових саобраћајних површина су асфалтни. Носивост коловозних конструкција одређује се према врсти тј. намени и планираним саобраћајним оптерећењима.

Паркинге, пешачке и/или пешачко - бициклистичке стазе обрадити са асфалтним или бетонским (одговарајуће префабриковане бетонске плоче и сл.) засторима.

Габаритне ивице датих саобраћајних површина обрадити одговарајућим – стандардним колским и пешачким (баштенским) ивичњацима.

Посебну пажњу посветити подужним и попречним падовима саобраћајница и исте ускладити са конфигурацијом терена, постојећим и планираним објектима и решењем одвођења атмосферских вода.

Билборди и реклемне табле (који својим обликом, величином и бојом не смеју да асоцирају на саобраћајне знаке) могу се такође постављати на мин. 1,0м од ивице коловоза у зеленим површинама ако постоје просторне могућности (осим у зонама раскрсница, кривина и сл.).

Да би саобраћајни систем насеља одговорио планираним потребама за ефикасно функционисање, обезбедио виши ниво саобраћајних услуга и безбедан саобраћај, уличну мрежу и пратеће саобраћајне капацитете потребно је опремити адекватном – оптималном саобраћајном сигнализацијом.

Пројектант – инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

Б1.2.3.2. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Јавно зеленило у регулацији улица

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

Слободне површине озеленити засадима високог и ниског раста ради ублажавања негативног дејства буке, прашине, саобраћаја, итд.

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

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

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

Све саднице морају бити на прописаној удаљености од инфраструктурних инсталација.

Б1.2.3.3. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Водоводна мрежа и објекти

Услови за изградњу/реконструкцију водоводних мрежа, објеката и постројења

Снабдевање водом ће се вршити преко постојеће и планиране водоводне мреже.

Постојећа водоводна мрежа се задржава уз могућност реконструкције у смислу повећања пречника и замене цевног материјала.

Комплекс ће се снабдевати како санитарном водом тако и технолошким водом за потребе планираног базена, преко нове секундарне мреже која ће се прикључити на примарну водоводну мрежу у Стадионској улици. Новопланирана мрежа ће имати пречник не мањи од Ø100mm чиме ће бити задовољени и капацитети потребни за хидрантску противпожарну заштиту.

Неопходно је изградити пумпну станицу за снабдевање водом базена, с обзиром да се предметни простор налази у другој висинској зони водоснабдевања, а да постојећи водоводни систем има хидростатички притисак на коти од око 130,0 м.н.м.

Потребно је планирати изградњу компензационог базена (резервоара) који ће бити у функцији будућег базена.

Уз компензациони базен ће се предвидети механичко и хемијско пречишћавање воде за потребе одржавања неопходно потребног квалитета воде.

Евентуалне потребе за технолошким водом у сврху заливања зелених површина или прања саобраћајних површина могу се обезбедити преко бушених бунара, али тако да се ни у ком случају не смеју спајати бунарски системи са градским водоводом.

Услови за прикључење водоводних мрежа

Будући објекти се могу прикључити на водоводну мрежу АЦ Ø100 у улици Омладински трг. Као и на водоводну мрежу АЦ Ø80 која се налази у путу у улици Стадионска. Водомерни шахт са водомером поставити на 1м од регулационе линије. Водомерна група мора бити смештена у шахту. Водомерни шахт има поклопац Ø600 изнад водомера. Водомерна група се састоји од пропусног вентила, неповратног вентила, водомера и непропусног вентила (у смеру тока), одговарајућег пречника. Испред и иза водомера мора бити прописани део праве цеви. Кроз водомерну шахту не смеју да пролазе друге инсталације. Водомерни шахт не сме да буде потопљен. Водомери пречника 2» и већи морају да буду комбиновани. Водомери не смеју бити изложени температури испод 5 степени (целзијуса). Водомер мора бити приступачан да би се лако могао прочитати. Прикључни вод мора бити у заштитној колони са вентилом до уличног вода.

Канализациона мрежа и објекти

Услови за изградњу/реконструкцију канализационих мрежа, објеката и постројења

Фекална

Одвођење отпадних вода биће решено преко постојеће и планиране канализационе мреже. Постојећа канализациона мрежа се задржава уз могућност реконструкције у смислу повећања пречника и замене цевног материјала.

Од отпадних вода у оквиру комплекса треба третирати воде настале од пречишћавања воде у базену, као и од санитарних и мокрих чворова. За наведене потрошаче се планира изградња секундарне канализационе мреже пречника не мањег од Ø250mm, са прикључењем на градску канализацију на углу улица Стадионске и Првوماјске, а све у складу са условима надлежног јавно комуналног предузећа.

Атмосферска

У обухвату плана постоји делимично изграђена градска атмосферска канализација. У првој фази, до комплетирања градске канализације, проблем одвођења атмосферских вода из комплекса решиће се путем упојних бунара или ретензионих базена, док ће се пражњење базена вршити путем аутоцистерни.

У другој фази након изградње комплетне уличне атмосферске канализације и повезивања, у оквиру комплекса са постојећом комплетираће се систем секундарне цевне кишне канализације са риголама, каналетама и дворишним сливницима. Минимални пречник не сме бити мањи од Ø200mm. Око будућег базена ће се изградити атмосферска канализација која ће се прикључити на постојећу канализацију „Миленијума“ да би се „јаруга“ колико толико растеретила.

Услови за прикључење канализационих мрежа

Фекална

Будући објекти се могу прикључити на канализациону мрежу АЦ Ø300 у улици Омладински трг. Минимални нагиб цеви 1%. Минимални пречник прикључка Ø160. За уличне шахте обавезан је поклопац Ø600, носивости D400 за тешки саобраћај. Прикључење на уличну шахту мин 20цм изнад дна кинете. Градска улична фекална канализација није предвиђена за прикључење подрумских и сутеренских просторија и атмосферске канализације. Свако прикључење подрумских и сутеренских просторија је на одговорност корисника. На местима хоризонталних ломова и укрштања предвидети канализационе шахте. Поклопци морају имати отворе за оваздушење. Мора се испоштовати Одлука

о одвођењу и пречишћавању отпадних и атмосферских вода од 14.02.2020.године, Скупштине Града Вршца.

Атмосферска

Будући објекти се могу прикључити на систем атмосферске канализације спортског центра Миленијум ПВЦ Ø300. Одвођење атмосферских вода са саобраћајних површина предвидети одводним каналима, дренажом, канализационом мрежом или на неки други начин који је синхронизован са постојећим системом за прикупљање и евакуацију површинских отпадних вода у склопу комплекса спортског центра Миленијум. Пре упуштања у интерну мрежу атмосферске канализације предвидети третман атмосферских отпадних вода преко сепаратора лаких нафтних деривата за све паркинге. Уколико се пројектом предвиђа цевни систем кишне канализације минималне нагибе и пречнике цевовода усвојити према хидрауличком прорачуну. На свим шахтовима предвидети шахт поклопце према класи саобраћајног оптерећења. Атмосферске отпадне воде са пешачких стаза падовима усмерити ка околним зеленим површинама или ка саобраћајницама.

Мора се испоштовати Одлука о одвођењу и пречишћавању отпадних и атмосферских вода од 14.02.2020. године Града Вршца, одлука објављена у Службеном листу Града Вршца број 3/2020.

Б1.2.3.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура

Електроенергетска инфраструктура

Подручје обухваћено планом снабдева електричном енергијом из постојеће трафо станице 110/35/20кВ/кВ/ „Вршац 1». Напајање се врши преко постојеће подземне 20кВ/ средњенапонске мреже, постојеће подземне и надземне 0,4кВ/ нисконапонске мреже и одговарајућих трансформаторских станица 20/0,4кВ/кВ/ (у оквиру спортског комплекса напајање се врши преко ТС «Спортски центар» и са обода подручја обухваћеног планом преко дистрибутивних ТС «Сунчани брег» и ТС «Стадионска»).

Уколико је у делу подручја обухваћеног планом због потреба изградње потребно измештање и каблирање постојеће средњенапонске и нисконапонске мреже, Странака је дужна да обезбеди потребна средства о свом трошку.

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

У границама обухвата плана и зонама намењеним за мање пословне објекте (једновремене снаге максимално 43,47кВ по јединици) планирани су:

- коридори за средњенапонску мрежу (кабловски),
- коридори за нисконапонску мрежу (кабловски).

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

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

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

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

Напајање трафостаница предвидети кабловски са најповољнијег места прикључења.

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

Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви Ø110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандардним ознакама, а резервне цеви на крајевим затворити одговарајућим прибором.

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

Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом

већом од 200kW планирана је изградња одговарајуће трафостанице (трафостанице у власништву Странке) са коридором за прикључни средњенапонски вод. ТС ће бити на регулационој линији у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта на регулационој линији.

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

Напајање трафостаница предвидети кабловски са најповољнијег места прикључења.

Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 500kW, потребно је предвидети изградњу одговарајућег мерно разводних постројења 20/0,4kV/kV (власништво Електродистрибуције) са одговарајућим 20kV коридором (у делу подручја обухваћеног планом). Напајање мерно разводних постројења предвидети кабловски са најповољнијег места прикључења. МРП предвидети на регулационој линији у оквиру парцеле или на јавној површини уз регулациону линију.

Општи услови извођења трансформаторских станица, средњенапонске и нисконапонске мреже:

Средњенапонска мрежа изводи се 20kV подземним кабловским водовима.

Нисконапонска мрежа изводи се подземним кабловским водовима.

За трансформаторске станице типа 2x1000kVA предвидети простор правоугаоног облика минималних димензија 4,3x5,06m са колским приступом са једне дуже и једне краће стране.

За трансформаторске станице типа 1x1000kVA предвидети простор правоугаоног облика минималних димензија 4,3x3,55m са колским приступом са једне дуже и једне краће стране.

За мерно разводна постројења предвидети простор минималне површине правоугаоног облика димензија 6,0x5,0m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране.

Изградити припадајућу мрежу 20kV и 1kV и мрежу јавног осветљења. Постојеће 20kV и 35kV далеководе изместити уземљу.

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

Просторије у које ће се сместити трансформаторске станице треба својом величином и распоредом да омогуће несметан смештај трансформатора и одговарајуће опреме.

Обезбедити прилаз трафостаници изградњом приступног пута минималне ширине 3m носивости 5t до најближе јавне саобраћајнице.

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

Подземне водове полагати у рову потребних димензија, а који пролазе испод коловоза јавних саобраћајница положити у одговарајућу кабловску канализацију. Дубинау копања за каблове до 1-10kV је 0,6-0,8m а за каблове до 35kV је 0,8-1m. Ширина рова зависи од броја каблова у истом.

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

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

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

Услови за прикључење електроенергетских мрежа

Према условима надлежног дистрибутивног предузећа.

Телекомуникациона мрежа и објекти

Постојећа приступна тк мрежа је изведена према ситуацији на терену а претплатници су преко унутрашњих, односно спољашњих извода повезани са тк мрежом.

У обухвату се налазе постојећи подземни оптички каблови у ПЕ цевима, постојећи подземни дистрибутивни и разводни тк каблови и постојећа тк мрежа. На предметном подручју има активних базних станица.

Планирана је једна базна станица МТС чија позиција није фиксна, јер је у почетној фази планирања.

На предметном подручју нема РР линкова.

Услови за изградњу/реконструкцију телекомуникационих мрежа, објеката и постројења

Планирана је заштита-измештање свих постојећих тк објеката који су угрожени планираном изградњом, ако за то постоји потреба.

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

За нове објекте планира се реализација ФТТВ (Fiber To the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима.

Потребно је да се обезбеди микролокација, по једна за сваки планирани комерцијални објекат, у објекту, за смештај тк опреме, у оквиру предметног плана детаљне регулације.

Приликом планирања нових саобраћајних коридора потребно је планирати полагања одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова Телекома у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре, који ће бити повезани са постојећом тк канализацијом.

Такође, за све нове објекте који ће бити грађени у зони обухвата Плана, планирати нове телекомуникационе коридоре (пре свега, уз постојеће и нове саобраћајнице) којим би се, када се за то укаже потреба, објекти повезали на постојећу мрежу Телекома.

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

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

Постојећи објекти и мрежа каблова Телекома на посматраном подручју који су потенцијално угрожени изградњом планираних нових саобраћајних коридора или неких других објеката, односно реконструкцијом постојећих, морају бити адекватно заштићени пројектима измештања постојећих кабловских релација односно других објеката Телекома.

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

розе функционисање електронских комуникација (тк објеката).

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

Бежична приступна мрежа

Изградњом антенских система и базних станица мобилне телефоније, према плановима развоја надлежних предузећа, омогућити рад овог система телекомуникација на целом планском подручју. Тачан положај планираних базних станица биће дефинисан у зависности од конкретних услова које буде захтевао систем мобилне телефоније који ће бити у примени.

Услови за прикључење телекомуникационих мрежа

Према условима надлежног дистрибутивног предузећа.

Услови за прикључење КДС мрежа

За квалитетан пријем и дистрибуцију радио, ТВ сигнала и интернета, изградити подземну кабловску мрежу (савременим медијумима преноса – оптички кабови). За трасе користити постојеће трасе ТТ мреже где год је то могуће.

Б1.2.3.5. Термоенергетска инфраструктура

Гасоводна мрежа и постројења

Приликом израде техничке документације и извођења радова на изградњи гасних и других врста инсталација, придржавати се захтева које прописује „Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16bar“ („Службени гласник РС“, бр. 86/2015 од 14.10.2015.).

Притисак гаса у унутрашњој инсталацији је максимално 50mbar.

Притисак гаса у уличном гасоводу је 1-3bar.

Гасовод се полаже у земљани појас или тротоар, мин. 1,0м од темеља објеката. Не полаже се у коловоз и изнад гасовода се не могу градити објекти.

Гасна инсталација у објекту постављати у

складу са Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ“ бр. 20/1992 и 33/1992).

Гасни прикључак (вод од уличне гасне мреже до МРСК), набавку и уградњу мерно-регулационе опреме изводи искључиво дистрибутер на захтев и о трошку Инвеститора.

За мерење потрошње гаса и регулацију притиска гаса предвидети мерно-регулациони сет који треба да садржи: мерило протока гаса са температурним компензатором, регулатор притиска гаса са две блокаде, изолациони комад, атестирану гасну славину и филтер са стестима.

Код пројектовања других подземних инсталација, обележавања трасе и изградње, неопходно је обезбедити:

- растојање инсталације у паралелном вођењу мора бити најмање 0,5м од гасовода или гасних прикључака,
- на местима укрштања са уличним гасоводом инсталацију поставити испод гасних цевовода,
- на местима укрштања минимална висинска разлика између гасовода и инсталације мора бити 0,3м и обавезно поставити заштиту на 1,0м са обе стране места укрштања,
- пре почетка радова обавеза је извођача радова да писменим путем обавести дистрибутера о почетку радова и са представником инвеститора и дистрибутера обиђе трасу како би се на лицу места да лоцирао гасовод о указало на критична места,
- уколико се на појединим местима не могу испоштовати прописана растојања, обавезно консултовати представника дистрибутера,
- у близини места укрштања, ископ вршити ручно,
- сва места на којима се открије (а не само када се оштети) гасовод, не смеју се затрпати већ морају бити пријављена дистрибутеру гаса како би се гасовод поново изоловао о трошку дистрибутера. Уколико се гасовод открије а не преизолује, представља непосредну опасност по живот.

Б1.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ

Б1.3.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА

Према стручној литератури и документацији Завода за заштиту споменика културе у Панчеву, предметна локација се налази у зони следећих археолошких локалитета:

- ул. Абрашевићева бр. 30, период млађег неолита,
- ул. Ђорђа Смедеревца трг Победе (некада трг Лењина), на простору некадашњег биоскопа „2. Октобар“, (раније „Чиновничка колонија“), није утврђен период,
- помоћни стадион, лево изнад Градског парка, период средњег века.

Археолошки услови и мере заштите

Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, морају се поштовати следећи услови:

- Обезбедити вршење сталног археолошког надзора Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења свих земљаних радова о трошку инвеститора, а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза, а на рачун инвеститора,
- Извођач и инвеститор су обавезни да, благовремено обавесте Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова ради регулисања обавеза у вези вршења сталног археолошког надзора.
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Заштићене природне целине

У оквиру површине која је предмет обухвата плана, односно туристичко-спортско-рекреативног центра у Вршцу, нема заштићених подручја за које је спроведен или је покренут поступак заштите

нити еколошких коридора еколошке мреже Републике Србије, али се **простор граничи са Природним спомеником вртне архитектуре Вршачки парк, заштићен Решењем о стављању под заштиту државе („Службени лист општине Вршац и Планиште“ број 8/74)**. Пошто се подручје блока 13 граничи са простором Природног споменика вртне архитектуре Вршачки парк, услове уређења ускладити са условима заштите и то тако што ће бити очуван насип са старом улазном капијом у парк и дрворедом у земљаној подлози дуж целокупне границе парка према стадиону, заједно са улазном капијом, као и другим условима наведеним у табели: „Б1.2.2. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене – туристичко-спортско-рекреативна намена (зона главног и помоћног фудбалског терена)”, Поднаслов: „Правила грађења”.

Такође, у плану вишег реда наведено је следеће:

Капију повезати са простором стадиона ради задржавања везе ова два комплекса. Неопходно је обезбедити систем одвођења атмосферских вода са застртих и кровних површина да се оне не би сливале на парк. Пејзажно-архитектонско и хортикултурно уређење предметног простора треба да буде саставни део техничке документације за изградњу стадиона.

Уз пејзажно-архитектонско и хортикултурно уређење простора обавити и озелењавање према налозима Покрајинског завода:

Саднице бирати имајући у виду, пре свега, педолошке, хидролошке и микроклиматске особине предметног подручја. Као садни материјал употребити аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте, као и примере егзота које су се добро показале у адаптацији на дате услове средине а да не припадају категорији инванзивних (агресивних, алохтоних) врста попут дивљег дувана (*Asclepias syriaca*), јасенолисног јавора (*Acer negundo*), киселог дрвета *Ailanthus altissima*), багремца *Amorpha fruticosa*), копривића (*Celtis spp*), дафине (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијског јасена (*Fraxinus pennsylvanica*), трновца (*Gleditsia tarcanthos*), живе оградe (*Lycium barbarum*), петолисног бршљана (*Parthenocissus quinquefolia*), касне сремзе (*Prunus serotina*), златног штапа (*Solidago gigantea aggr*), звездана (*Symphyotrichum spp*), фалопе (*Falloria sp*), багрема (*Robinia pseudocacia*) и сибирског бреста (*Ulmus rumila*). Само озелењавање узурпираних површина, нападнутих ерозијом и инванзивним

врстама, извршити упоредо са градњом унутар простора обухваћеног изменом ГУП, тако што ће бити створене травне површине у што краћем року.

Завод налаже очување рубних линијских заграда.

Јавну расвету, осветљење устројити тако да не долази до расипања светлости према небу и заштићеном подручју.

Зеленило унутар комплекса распоредити тако да буде умањен негативни утицај вештачких/бетонских површина на микро климу локалитета. Другим речима, зеленилом покрити простор око објеката и засенчити што више бетонских површина, попут паркинга, стаза, платоа и сл. Ради санирања негативних утицаја на непосредну околину комбиновати дрвеће и жбуње различите висине у садњи (високо, средње високо и ниско) што ће допринети унапређењу еколошких улога терена.

За све радове у простору Завод тражи да буде пажљиво скинут и сачуван површински хумусни слој земље, депонован на означеном месту и искоришћен за санацију, односно спровођење инжењерско-биолошке мере стабилизације тла, као и за уређење терена после обављених радова.

Б1.3.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Простор блока 13 који је обухваћен овим ПДРом спада, према Одлуци о акустичком зонирању града Вршца и мерама заштите од буке (Службени лист града Вршца, број 14/2019), у Подручје за одмор и рекреацију, болничке зоне и опоравилишта, културно-историјске локалитети, велики паркови. Граничне вредности индикатора буке на отвореном простору су у овој зони за сва три референтна временска интервала: за дан и вече 50 dB(A), а 40 dB(A) у току ноћи.

Ради заштите становништва од повишеног нивоа буке је важно измештање или бар регулисање моторизованог саобраћаја (усклађивање светлосне сигнализације, преусмеравање саобраћаја на периферне саобраћајнице у граду, обнова возног парка, контрола техничке исправности возила) у овом блоку. Наравно да би озелењавање јавних површина, неговање травњака, одржавање тротоара и коловоза у исправном стању допринело да ниво буке овде не буде висок, преко норматива. Уколико правна лица користе у својој делатности машине, уређаје и другу опрему која, нужно, ствара буку треба да поседују податке о нивоу емитоване звучне снаге (атест, произвођачку спецификацију).

Забрањено је инсталирање и пуштање у рад опреме, уређаја или машине у отвореном или полу-отвореном простору који стварају буку чији максимални ниво специфичне буке прелази допуштени ниво за дан у предметној зони 10 dB(A). То значи 60 dB(A) и више. Основно је да извори буке буду употребљавани и одржавани тако да ниво буке не прелази назначене нормативе.

Иако је према резултатима систематског праћења квалитет ваздуха на овом подручју релативно прихватљив, недостају подаци о концентрацији суспендованих честица да би оцена била целовита и поуздана. Због тога је потребно предузети мере, истоветне онима у заштити од буке, уз редовно праћење улица и правилно одлагање комуналног отпада.

Употреба земног гаса за грејање, свакако доприноси бољем квалитету ваздуха у блоку 13 и у околини. Оптимално дугорочно решење у грејању и хлађењу постојећих и планираних објеката и веома делотворна мера у заштити ваздуха и шире животне средине је уградња топлотних пумпи, нарочито имајући у виду да је предвиђена изградња базена, који изискује одређену температуру воде. Ова мера би додатно смањила утицај на животну средину.

Велике кровне површине хале и пратећих објеката су идеална места за постављање фотонапонских панела, што би био нови, додатни вид коришћења обновљивих извора енергије и производње „чисте“ енергије за потребе самог комплекса.

Б1.3.3. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Појам „енергетска ефикасност“ обухвата рационално и ефикасно коришћење природних извора, замену увозних горива домаћим енергетским изворима и коришћење обновљивих и алтернативних извора енергије, као и уобичајени појам – енергетску ефикасност у производњи и финалној потрошњи енергије.

Применом савремених изолационих материјала, побољшањем регулације и мерења потрошње свих видова енергије, увођењем затворених система токова топлотне енергије у индустријама, употребом вискоаутоматизованих система управљања, контролом процеса итд., у наредном периоду треба ускладити са модерним европским стандардима.

Предложене радње за повећање енергетске ефикасности:

- У циљу рационалне потрошње и уштеде

енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим прописима, а термо-машинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.

- Увести и стимулисати коришћење локалних горива и обновљивих/алтернативних извора енергије као и максимално поштовање еколошких стандарда приликом потрошње истих.
- Пасивни или активни пријемници сунчеве енергије могу се одобрити као стални или привремени.

При планирању и реализацији објеката и комплекса потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње (зелене фасаде, зелени кровови, итд. – у складу са савременим достигнућима у овој области).

Такође, потребно је водити рачуна и о економичној потрошњи свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви.

Б1.3.4. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА НЕОМЕТАНО КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ – СТАНДАРДИ ПРИСТУПАЧНОСТИ

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

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Б2.1. ЈАВНО КОРИШЋЕЊЕ ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Б2.1.1. ЈАВНО КОРИШЋЕЊЕ ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ – ТУРИСТИЧКО-СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНА НАМЕНА

(зона објеката СПЦ „Миленијум“ и затвореног базена)

Напомена: За све што није наведено у овој табели, важе правила наведена у табели: Б2.2. „Заједничка/општа правила за све намене”

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ	
Намена у функцији спорта и рекреације: спортски терени и објекти, терени и објекти за тренинге и рекреацију, фитнес, управа и администрација у функцији спорта, служба спортске медицине, санитарно-хигијенске просторије, магацини/оставе за спортску опрему и реквизите и сл. Дозвољено је и пословање у функцији основне намене: продавнице спортске опреме, спортске школе, и сл., као и угоститељски објекти (кафеи, ресторани и сл.). У оквиру СПЦ „Миленијум“ дозвољена је и друга пословна намена и то из области терцијарних (трговина, туризам, угоститељство, занатство, банкарство и комунална привреда) и кварталних (образовање, наука, култура, информације, здравство и социјална заштита) делатности, тако да оне могу заузимати максимално 30% од укупне површине објекта.	
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објекта	Јавно коришћење простора и објекта, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрозе постојеће вредности (вредне објекте / групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објекта и сл.). Постојећи објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене. Забрањена је изградња објекта чија намена није у функцији намене основних објекта. Дозвољена је пренамена објекта и простора из једне у другу намену, у оквиру наведених основних и компатибилних намена, али тако да претежна намена мора остати спортско-рекреативна (мин. 70%).
Услови за формирање грађевинске парцеле	
Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	Дозвољена је препарцелација у складу са наменом или функционалном организацијом планираних објекта, у складу са условима и сагласностима надлежних институција.
Услови за величину парцеле	Парцеле се могу формирати у складу са потребама основне намене и прописима који дефинишу функционисање предметних објекта и терена.
Највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
Највећи дозвољен индекс заузетости - Из	С обзиром на специфичну ситуацију, тј. да се ради о постојећем комплексу у потпуно изграђеном окружењу, параметри се дефинишу на основу потреба безбедности коришћења и расположивог простора. Из = 95% <u>Напомена:</u> У наведени проценат се рачунају сви објекти, спортски терени, коминактивно-манипулативне површине (колске, пешачке, колско-пешачке, паркинг површине, степеништа и сл.)
Регулација и нивелација са елементима за обележавање	<u>Вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта; нивелациони услови)</u> Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу. С обзиром да је простор на којем се налази цео комплекс у нагибу, тако да су и приступни платои за различите садржаје на различитим котама, вертикална регулација је дефинисана максималном дозвољеном висином према „мнв”. <u>Максимално дозвољена висина:</u> <u>Спортско-пословни објекат „Миленијум”:</u> Задржава се постојеће висина. <u>Објекат управе и администрације:</u> Задржава се постојеће висина. <u>Објекат затвореног базена:</u> - максимална дозвољена висина највише тачке објекта 126,0 мнв Кота приземља свих планираних објекта - минимално 0,2м од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте приступног тротоара. <u>Нивелација</u> Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена. Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м). Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.

Б2.2. ЗАЈЕДНИЧКА/ОПШТА ПРАВИЛА ЗА СВЕ НАМЕНЕ

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ

НАМЕНЕ КОЈЕ НИСУ ДОЗВОЉЕНЕ:

Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу, односно сви они објекти за које се захтева процена утицаја на животну средину са **Листе I** Уребе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину

Услови за формирање грађевинских парцела са елементима за обележавање

- Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела.

Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ са јавне површине/саобраћајнице, а у складу са Условима за пешачке и колске приступе парцелама.

Нове парцеле треба дефинисати према законима и прописима који важе за одређену област (намену објекта/простора), просторним могућностима и параметрима овог плана.

У ситуацијама када је објекат=парцела, тим парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима које припадају самом објекту.

Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једног објекта и његових делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.

- Услови за величину парцела

Парцеле по својим димензијама и површини ускладити са прописима који регулишу одговарајућу намену објекта који се на њима налазе и просторним могућностима, с обзиром да се ради о комплексу који се налази у изграђеном градском подручју.

- Правила пре/парцелације за комуналну инфраструктуру

За потребе инфраструктурних објеката (МРС, ТС, ПС и др.) може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом, под условом да постоји приступни пут парцели - објекту ради одржавања и отклањања кварова. Величина парцела ће се одредити на основу распореда технолошке опреме и сигурносних предуслова.

У случају да се овакви објекти постављају на земљишту остале намене које је откупљено за ту намену, неопходно је формирати посебну парцелу. Ако је у питању земљишту остале намене где је склопљен уговору о коришћењу дела парцеле, тада се не одваја посебна парцела.

За потребе објеката јавне намене, комунална и техничка инфраструктура (инфраструктурни и технички блокови) неопходни за њихово функционисање, могу се поставити на припадајућој или другој парцели/површини јавне намене, без потребе формирања посебне парцеле.

Уколико је електроенергетска, термоенергетска и телекомуникациона инфраструктура постављена или се поставља унутар комплекса „осталог земљишта“, није је неопходно посебно оградити уколико је комплекс у коме се поставља ограђен, осим у случају када се ради уступање или продаја земљишта дистрибутеру. У том случају се за те објекте формира посебна парцела и ограђује се.

Површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће инфраструктурне опреме одредиће се у складу са условима надлежних институција и ЈКП као и дефинисаним одредбама важећих закона и прописа.

Регулација и нивелација са елементима за обележавање

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина“ и имати приступ са јавне површине.

- регулациона линија

Регулационе линије су дате у односу на границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу.

Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију.

- спољна грађевинска линија према регулацији

Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити.

Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.

- упуштање делова објекта у површину јавне намене

Није дозвољено упуштање делова објеката у површину јавне намене.

- положај према границама суседних парцела

За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

Објекте постављати у оквиру зоне грађења које су дефинисане грађевинским линијама.

Правила и услови за нове објекте	Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.). Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“). Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров. У поткровљу је дозвољено формирање кровних „баца“. Максимална спољна висина кровне баце мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина „баце“ морају бити усклађени са елементима фасаде. Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде. Кров се може извести и као зелени кров. Кровне равни свих објеката у погледу нагиба кровних равни решити тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова врши у сопствено двориште, односно усмери ка јавној површини. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	На постојећим објектима може се вршити реконструкција, адаптација, санација, или се могу заменити новим. Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекс простора у поткровљу. Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се под условом да се предметна интервенција складно уклопи у архитектуру постојећег и суседних објеката и не угрожава њихово функционисање и статичку стабилност. Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом (постојећа парцела је мања од минимално дозвољене, проценат изграђености/заузетости је већи од дозвољеног, и сл.), дозвољени су радови у оквиру реконструкције, адаптације, санације, доградње, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан, остваривање приступа просторима и сл.). Постојеће стање се задржава до момента замене постојећег објекта новим - када се морају поштовати сви параметри плана како су наведени.
Правила и услови за друге објекте на парцели	На парцели се може градити више објеката одговарајуће намене, у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима дефинисаним у графичком делу плана. <u>Напомена</u> Минимална међусобна удаљеност објеката, осим што је дефинисана овим Планом, зависи и од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објеката а у складу са њиховом наменом, технолошким и сигурносним захтевима.
Уређење зелених и слободних површина парцеле	Како је у плану вишег реда наведено: <i>Код постојећих комплекса потребно је остварити максимално могући проценат зелених површина у односу на расположиве капацитете у већ изграђеном амбијенту, тј. оно се задржава у постојећем облику.</i> <i>За озелењавање треба претежно користити аутохтоне врсте садница.</i> Функција зеленила је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. На местима где треба постићи веће заштитне ефекте садњу погустити и користити више жбунастих и четинарских врста. Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава. Парцеле треба да буду заштићене од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења и сл. На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом интервенција на постојећим објектима, треба сачувати и уклонити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове надлежног комуналног предузећа. Да би озелењавање дало очекиване резултате, неопходно је: - поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила, уз препоруку односа лишћара и четинара; - озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина; - дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже; - користити саднице I класе минимум 4-5 година старости Избор садница се не условљава, али се препоручује садња високих лишћара (листопадних садница), шибља и цвећа око 70% уз око 30% четинарских или зимзелених врста. Паркинг просторе обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3. паркинг место засади 1 дрво за управно паркирање, док ће се код подужног паркирања на свака два паркинг места засадити 1 дрво. Изузетно, уколико због положаја подземних инсталација и сл. није могуће испоштовати овај услов, надокнадити то садњом дрвећа на другом погодном месту. Све унете саднице морају бити врсте која је у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Неопходно је да се слободне површине затравне квалитетном смешом трава. Избор врста је у зависности од тога да ли се очекује веће или мање оптерећење слободне површине посетиоцима. Није дозвољено уношење инвазивних врста у које се убрајају: <i>Ailanthus glandulosa</i>, <i>Amorpha fruticosa</i>, <i>Acer negundo</i>, <i>Asclepias syriaca</i>, <i>Celtis occidentalis</i>, <i>Fraxinus pennsylvanica</i>, <i>Gledichia triacantos</i>, <i>Robinia pseudoacacia</i>, <i>Ulmus pumila</i> и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности.

Услови за пешачке и колске приступе парцелама	Све објекте повезати на мрежу јавних и интерних саобраћајница пешачким и колским приступима. Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од мин. 1,5 (1,2) до 3,0м. За завршну–површинску обраду могу се користити савремени асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи. Колски приступи повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице. Ширина коловоза саобраћајних приступа су од мин. 3,5 до 6,0м (изузетно може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи) обзиром да исти треба да омогуће приступ комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Приступе свим јавним објектима, као и осталим објектима намењеним јавном коришћењу, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим Правилником о техничким стандардима приступачности. Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара. За постојеће објекте који немају могућност да денивелацију реше унутар објекта, могуће је један степеник остварити ван регулационе линије, тј у јавном простору. Код објеката код којих је потребно остварити приступ подземним етажама, то обавезно мора бити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем). Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав. Код објеката који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).
Паркирање на парцели	Паркирање је организовано на означеном паркинг простору у комплексу и у блоку. С обзиром на специфичну ситуацију, у оквиру комплекса, треба остварити паркинг места колико то просторне могућности дозвољавају. Такође, за потребе паркирања користиће се и јавне паркинг површине које постоје у уличној регулацији у самом блоку. Критеријуми за одређивање потребног броја паркинг места су следећи: • спортски садржаји 1ПМ/8-10 гледалаца • пословање 1ПМ/70м² нето површине • трговина 1ПМ/50м² продајног простора • ресторани, кафане, кафеи 1ПМ/10 места • управа и администрација 1ПМ/60м² нето површине Димензије паркинг места поставити у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објеката. У оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са инвалидитетом и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3.7м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити. Постојећи паркинг простори у оквиру ПДР-а а за потребе спортско-рекреативних садржаја су следећи: - паркинг уз Улицу Омладински трг капацитета 71 ПМ, - паркинг простор источно од Миленијума, капацитета 99 ПМ - паркинг испред клубских службених просторија у оквиру коловоза Улице Првوماјске, капацитета 5 ПМ. Планирани паркинг простор за потребе првенствено планираног затвореног базена, просторно је и функционално повезана са манипулативним простором око СЦ „Миленијум“ и капацитета је 25 ПМ. Пројектовани капацитет за све садржаје у оквиру ПДР-а био би: - СЦ Миленијум (капацитет 3500-5000 гледалаца)-мин.350 ПМ - Фулбалски терен (капацитета 3265+51 гледалаца)~330 ПМ - Планирани базен (капацитета 300 посетилаца)~30ПМ што је укупно ~ 710 ПМ. Како се спортска дешавања не одвијају истовремено и како ће рад базена бити ограничен у различитим годишњим, седмичним и дневним интервалима, као и одржавање утакмица, потреба за паркирањем биће знатно мања од једновремено исказане. Са друге стране, ови спортски садржаји у оквиру ПДР-а се налазе непосредно уз централне садржаје града Вршца и налазе се на 15-о минутном кретању пешака за око 1/2 становника града Вршца те је до спортско-рекреативних садржаја могуће доћи пешице или аутобуским превозом. Посебним безбедносним мерама које се доносе на нивоу града, а у време одражавања спортских манифестација, могуће је ограничити саобраћајни приступ. Овим мерама би се селективно дозволио долазак само оних корисника који требају, који смеју или морају да буду на локацији.
Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	<u>Општи услови:</u> Уколико посебни услови имаоца јавних овлашћења за прикључење то захтевају (или из других разлога захтеваних посебним законима, односно другим разлозима који су правне природе), неопходно је обезбедити посебно место мерења потрошње услуга/производа коју испоручују имаоци комуналне и друге инфраструктуре. Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране системе, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима у задовољавање свих захтева из области заштите животне средине. Прикључење објеката на постојећу или планирану инфраструктурну мрежу извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације тј. оператера, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа. Придржавати се свих позитивних закона, прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.

Правила и услови за евакуацију отпада	Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену. Треба одредити погодно и хигијенски безбедно место за постављање контејнера, тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл. Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара. Приступне саобраћајнице димензионисати за возила са осовинским притиском од 10 тона, габаритних димензија 8,60x3, 5,0x2,50м, полупречника окретања од 11м, тако да за једносмерни саобраћај најмања ширина саобраћајнице износи 3,5м, а за двосмерни 6м, са максималним дозвољеним успоном од 7%. Ограђивање ових простора парапетном оградом висине мало изнад висине контејнера (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%.
Ограђивање грађевинске парцеле	Објекти јавне намене и јавног коришћења могу се ограђивати у зависности од положаја у урбаној структури, потреба саме установе и прописа који регулишу одређену врсту јавне делатности. Ограде морају бити постављене на регулационим линијама тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије не могу се отворати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле. Ограде објеката може бити транспарентна или комбинована (са парапетом максималне висине 90цм и горњим транспарентним делом) и то до висине максимално 2,00м.
Посебни услови	Поштовати параметре Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животnoj средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010), да уређаји у и око предметног објекта задовољавају техничке прописе у вези са граничним нивоом буке, као и да агрегат буде на прописан начин постављен ради неутралисања вибрација и звучно изолован од околине. Избор и употребу уређаја, машина, средстава за рад и возила који могу неповољно да утичу на животну средину, предузеће треба обави у складу са најбоље доступним техникама (BAT - best available techniques). Ниво буке не сме током дана и вечери да прекорачује граничне вредности буке од 60 dB (A), а ноћу 50 dB (A) (Прилог 2 Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животnoj средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010). Оваква опрема се може постављати и на јавним површинама без потребе формирања посебне парцеле.

БЗ СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

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

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

Остали елементи значајни за спровођење плана

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

Прелазне и завршне одредбе

У складу са Правиликом о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду („Сл. гласник РС“ бр.75/2003 и 64/2015). План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у 3 (три) примерка у аналогном облику и 6 (шест) примерака у дигиталном облику.

Овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП «Урбанизам» као и овлашћено лице Скупштине града Вршца, пре оверавања, потписују све пример-

ке Плана израђеног у аналогном облику.

Оверу потписаног Плана врши овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП «Урбанизам», као и овлашћено лице Скупштине града Вршца.

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

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

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

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

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

Сходно ставу 3 члана 2 Правилника, ЈП «Урбанизам» ће, поред горе предвиђеног броја

примерака, израдити План у још 2 (два) примерка у аналогном и дигиталном облику, ради потписивања, оверавања и чувања у својој архиви и архиви одговорног урбанисте.

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

Након усвајања од стране Скупштине града Вршца, План се објављује у Службеном листу града Вршца.

Овај План детаљнерегулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Вршца“.

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ГРАД ВРШАЦ
СКУПШТИНА ГРАДА

Број: 011-4/2024-II-01
Датум: 13.02.2024.
Вршац, Трг победе 1

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
др Предраг Мијатовић, с.р.

2.

На основу чланова 46. и 516. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/20, 52/21-др. закон и 62/23), члана 20. Закона о локалној самоуправи («Службени гласник РС» број 129/07, 83/14, 101/16-др.закон и 42/2018), чл. 35 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања («Сл. Гласник РС» бр. 32/2019), чл. 40 ст. 1 тачка 5 Статута Града Вршца («Службени лист Града Вршца», бр. 1/2019), Скупштина Града Вршца на седници одржаној дана 13.02.2024. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ВИНОГРАДАРСКИ КОМПЛЕКС И ПРИСТУПНИ ПУТ ВРШАЧКИМ ПЛАНИНАМА

УВОД

На основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације **за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама** („Службени лист Града Вршца“, број 14/21) приступило се изради Плана детаљне регулације **за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама** (у даљем тексту: План).

Саставни део Одлуке је Решење о неприступању изради Извештаја о стратешкој процени утицаја Плана детаљне регулације **за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама** на животну средину, које је донело Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Вршца, број 350-44/2021-IV-03 од 11.08.2021. године.

Изради Плана се приступило на основу иницијативе компаније „Swisslion-Takovo“ д.о.о., а имајући у виду доношење Просторног плана подручја посебне намене предела „Вршачке планине“ („Службени лист АП Војводине“, број 9/21), којим је прописана обавезна израда плана детаљне регулације и прецизно дефинисање грађевинског земљишта за потребе формирања еко-туристичког комплекса на предметном простору.

Носилац израде Плана је Градска управа Града Вршца, Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство, а послови израде Плана поверени су ЈП „Завод за урбанизам Војводине“ Нови Сад.

Основни циљ израде Плана је да се побољша, унапреди и промовише постојећа туристичка понуда базирана на Вршачком виногорју, кроз оптимално и одрживо дефинисање грађевинског земљишта за комплекс еко-туристичких и спортско-рекреативних садржаја са приступним саобраћајницама, дефинисање регулације јавних саобраћајних површина са бициклистичком и пешачком стазом и утврђивање јавних површина и правила грађења на осталим површинама у оквиру воћарско-виноградске зоне.

Узимајући у обзир природне и створене услове у обухвату Плана, сагледани су потенцијали и ограничења и израђен је План који предлаже оптималну просторну и функционалну организацију простора.

Планом је: дефинисано грађевинско земљиште у обухвату Плана; извршена је подела на урбанистичке целине и зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама; дефинисана је намена површина и могућих компатабилних намена; дефинисане су површине јавне намене; дато је саобраћајно решење са регулационим линијама приступног пута Вршачким планинама и осталих површина јавне намене и грађевинским линијама; дефинисане су трасе, коридори и капацитети мрежа јавне комуналне инфраструктуре; дефинисане су мере и услови заштите и начин спровођења Плана, као и правила грађења по зонама у обухвату Плана.

У току израде Плана прибављени су и уграђени захтеви Носиоца и Наручиоца израде Плана, као и подаци, услови и мишљења надлежних установа, органа и предузећа.

План садржи текстуални и графички део.

ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.1. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана представља Одлука о изради Плана детаљне регулације за **виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама** („Службени лист Града Вршца“, број 14/21). Саставни део ове Одлуке је Решење о неприступању изради Извештаја о стратешкој процени утицаја Плана детаљне регулације за **виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама** на животну средину (број 350-44/2021-IV-03 од 11.08.2021. године).

Садржина Плана дефинисана је Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/21) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19).

Имајући у виду одредбе Закона о планирању и изградњи да се промена намене пољопривредног земљишта у грађевинско врши на основу планског акта, овим Планом је, у складу са смерницама из планских докумената вишег реда, на постојећем пољопривредном земљишту дефинисано ново грађевинско земљиште ван грађевинског подручја насеља, односно извршена је промена намене дела пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште. Одредбама члана 88. Закона о планирању и изградњи прописано је на који начин се

врши промена намене пољопривредног и шумског земљишта у грађевинско земљиште, а у складу са чланом 24. Закона о пољопривредном земљишту регулисан је поступак за промену намене обрадивог пољопривредног земљишта.

Релевантни законски и подзаконски акти, кориштени при изради Плана, су:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/21);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19);
- Закон о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС“, бр. 62/06, 65/08-др. закон, 41/09, 112/15, 80/17 и 95/18-др. закон);
- Закон о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10-исправка, 14/16, 95/18-др. закон и 71/21);
- Закон о култури („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 13/16, 30/16-исправка, 6/20, 47/21 и 78/21);
- Закон о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11-др. закон, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон, 6/20 и 35/21-др. пропис);
- Закон о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 18/10, 65/13, 15/15-УС, 96/15, 113/17-др. закон, 27/18-др. закон и 9/20-др. закон);
- Закон о поступку уписа у катастар непокретности и водова („Службени гласник РС“, бр. 41/18, 95/18, 31/19 и 15/20);
- Закона о јавним службама („Службени гласник РС“, бр. 42/91, 71/94 и 79/05-др. закон и 83/14-др. закон);
- Закон о експропријацији („Службени гласник РС“, бр. 53/95, 23/01-СУС, „Службени лист СРЈ“, број 16/01-СУС и „Службени гласник РС“ бр. 20/09 и 55/13-УС);
- Закон о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др. закон);
- Закон о водама („Службени гласник РС“, бр. 46/91, 53/93, 53/93-др. закон, 67/93-др. закон, 48/94-др. закон, 54/96, 101/05-др. закон, престао да важи осим одредаба чл. 81. до 96.);
- Закон о туризму („Службени гласник РС“, број 17/19);

- Закон о угоститељству („Службени гласник РС“, број 17/19);
- Закон о спорту („Службени гласник РС“, број 10/16);
- Закон о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр. 101/15, 95/18-др. закон и 40/21);
- Закон о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18-др. закон);
- Закон о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13-УС, 55/14, 96/15-др. закон, 9/16-УС, 24/18, 41/18, 41/18-др. Закон, 87/18, 23/19 и 128/20-др. закон);
- Закон о енергетици („Службени гласник РС“, бр. 145/14 и 40/21);
- Закон о енергетици („Службени гласник РС“, бр. 57/11, 80/11-исправка, 93/12 и 124/12, престао да важи осим одредаба члана 13. став 1. тачка б) и став 2. у делу који се односи на тачку б) и члан 14. став 2.);
- Закон о електронским комуникацијама („Службени гласник РС“, бр. 44/10, 60/13-УС, 62/14 и 95/18-др. закон);
- Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09-др. закон, 43/11-УС, 14/16, 76/18 и 95/18-др. закон);
- Закон о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 25/15 и 109/21);
- Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10);
- Закон о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09);
- Закон о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21-др. закон);
- Закон о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 96/21);
- Закон о заштити земљишта („Службени гласник РС“, број 112/15)
- Закон о здравственој заштити („Службени гласник РС“, бр. 25/19, осим одредбе члана 115. став 1. тачка 2) овог закона, која се примењује истеком 36 месеци од дана ступања на снагу овог закона);
- Закон о заштити од нејонизујућих зрачења („Службени гласник РС“ број 36/09);
- Закон о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18-др. закон);
- Закон о хемикалијама („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 92/11, 93/12 и 25/15);
- Закон о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника („Службени гласник РС“, број 104/09),
- Закон о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС“ бр. 44/77, 45/85 и 18/89 и „Службени гласник РС“, бр. 53/93, 67/93, 48/94, 101/05 -др закон и 54/15 - др. закон);
- Закон о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“, број 87/18);
- Закон о одбрани („Службени гласник РС“, бр. 116/07, 88/09, 88/09-др. закон, 104/09-др. закон, 10/15 и 36/18);
- Закон о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18-др. закон);
- Закон о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС“, број 54/15);
- Закон о санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 125/04);
- Закон о одбрани од града („Службени гласник РС“, број 54/15);
- Уредба о класификацији вода („Службени гласник РС“, број 5/68);
- Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);
- Уредба о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, број 102/10);
- Уредба о режимима заштите („Службени гласник РС“, број 31/12);
- Уредба о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/08);
- Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);
- Уредба о системском праћењу стања и квалитета земљишта („Службени гласник РС“, број 88/20);
- Правилник о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Службени гласник РС“, бр. 56/10 и 93/19);
- Правилник о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада

који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС”, број 98/10);

- као и други законски и подзаконски акти, који на директан или индиректан начин регулишу ову област.

1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду Плана детаљне регулације за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама представљају плански документи вишег реда:

- Просторни план подручја посебне намене предела „Вршачке планине“ („Службени лист АП Војводине“, број 9/21) и
- Просторни план општине Вршац („Службени лист општине Вршац“, бр. 16/15 и 1/16).

1.2.1. Извод из Просторног плана подручја посебне намене предела „Вршачке планине“

IV ПРАВИЛА УПОТРЕБЕ ЗЕМЉИШТА, ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ОРГАНИЗАЦИЈЕ ЗЕМЉИШТА

1.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПО ПРОСТОРНИМ ЦЕЛИНАМА

1.1.2. Правила уређења за подручје посебне намене

Израдом плана детаљне регулације, а на основу смерница за његову израду датих овим просторним планом, у овој подцелини ће се дефинисати грађевинско земљишта за потребе формирања „Еко-туристичког комплекса“ (поглавље V – 2.1.4. „Смернице за израду одговарајућег урбанистичког плана за туристичко-рекреативни комплекс”, поднаслов „Смернице за израду плана детаљне регулације за еко-туристички комплекс“).

1.2. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

1.2.1. Саобраћајна инфраструктура

Операционализација концепције у домаћу путног-друмског саобраћаја је и задржавање свих саобраћајних капацитета најнижег хијерархијског нивоа (општински, атарски, шумски и дру-

ги приступни путеви) уз потребу реконструкције и уклапања у нове функционално-саобраћајне матрице овог простора и окружења. Овакав концепт уређења саобраћајница у оквиру простора обухвата ППППН утицаће на формирање нове јединствене саобраћајне мреже, која ће у потпуности побољшати везе у зони подручја посебне намене са насељима, окружењем, свим садашњим и планираним туристичким и локалитетима под режимима заштите.

Мрежа приступних путева осим основне функције у обезбеђивању доступности и повезивању свих микролокација, одвијању саобраћаја у оквиру простора обухваћеног Просторним планом, врло је значајна и у функцији обезбеђења приступа до свих садржаја и микролокација у потенцијалним ванредним, непредвиђеним и акцидентним ситуацијама. С обзиром на специфичност и „осетљивост“ оваквих предела, ова функција се намеће као једна од најважнијих.

Концепција развоја немоторног саобраћаја на предметном простору предвиђа формирање и развој капацитета немоторних-пешачко-бициклистичких кретања (кроз дефинисање коридора бициклистичких стаза – међународног цикло коридора 13 тзв. „Iron Curtain Route“, националног цикло коридора уз канал ОКМ ХС ДТД, локалних цикло коридора уз путну мрежу нижег нивоа, пешачких и бициклистичких стаза унутар и ван насеља и локалитета). Немоторна кретања, као најважнија и еколошки најприхватљивија, доприносе смањењу негативних утицаја саобраћаја на животну средину, побољшању „суживота“ моторног саобраћаја и афирмацији природних, туристичких локалитета заштићеног подручја што је и препорука која произилази из Атинске повеље ЕСУ (1998 и 2003).

Путна мрежа

Државни и општински путеви ће се реконструисати/градити на основу услова – правила уређења и грађења из просторних и урбанистичких планова, уз придржавање законске и подзаконске регулативе и услова надлежног предузећа – управљача над предметним јавним путевима. Правила уређења и грађења за изградњу ће се утврђивати из израђених планова детаљне регулације, док ће се реконструкција реализовати на основу услова из просторног плана јединице локалне самоуправе (ППО Вршац).

Реализацију изградње/реконструкције путне инфраструктуре би требало извршити уз уважавање анализе постојећих и перспективних саобраћајних токова, као и експлоатационог стања коловозних по-

вршина и осталих елемената предметних јавних путева.

Некатегорисана путна мрежа

Атарски путеви

Изградња и одржавање у складу са препорукама и смерницама из просторних планова јединица локалне самоуправе.

Шумски путеви

Изградња и одржавање у складу са шумском основом и у складу са важећим Правилника о коришћењу шумских саобраћајница Јавног предузећа за газдовање шумама „Србијашуме“ („Службени гласник РС“, бр. 96/16, 95/18-др. пропис).

Остали приступни путеви

Изградња и одржавање у складу са важећом регулативом и техничким прописима (SRPS за путеве са малим саобраћајем). Уколико приликом реализације ових саобраћајних капацитета дође до потребе за заузимањем новог земљишта, обавезна је израда одговарајуће планске документације (план детаљне регулације).

Немоторни саобраћај

Пешачке и колско-пешачке стазе (до локалитета у оквиру посебне намене) могуће је градити уз следеће препоруке:

- минимална ширина пешачке стазе 2 m;
- изградња застора је могућа од доступних материјала (препука: земља, камени агрегат, шљунак и сл.) као и од савремених материјала (асфалт и др.). За колско-пешачке стазе обавезна је стабилизација застора.

Бициклистичке стазе потребно је реконструисати/градити уз следеће препоруке:

- ширина бициклистичке стазе 1,5 m (мин. 1,0 m), 2,5 m – двосмерни саобраћај;
- изградња застора од доступних материјала уз обавезну стабилизацију истог, могућа је и примена савремених материјала (асфалт);
- застор мора бити раван, без улегнућа и одговарајуће носивости.

1.2.2. Водна и комунална инфраструктура

Водоснабдевање планирати према условима надлежног јавног комуналног предузећа. Сви

планирани радови у оквиру зоне изворишта воде морају бити у складу са Законом о водама и Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС“, број 92/08).

Тамо где нема услова за прикључење на јавни систем водоснабдевања, снабдевање водом обезбедити из бунара бушених на парцелама корисника, а у складу са Законом о водама.

Канализациону мрежу у насељима предвидети сепаратног типа, посебно за: условно чисте атмосферске воде, запрљане/зауљене атмосферске воде, санитарно-фекалне отпадне воде, и технолошке отпадне воде. Концепцијско решење пречишћавања отпадних вода може бити са једним централним ППОВ-ом на нивоу општине, или са више ППОВ-а (појединачно за свако насеље или груписано више насеља).

До изградње јавне канализације, санитарно-фекалне отпадне воде се могу упуштати у водонепропусне септичке јаме, без упијајућег бунара, уз одговарајући предтретман, на мин. 3,0 m од свих објеката и границе парцеле, које ће се периодично празнити, ангажовањем надлежног комуналног предузећа.

1.2.3. Енергетска инфраструктура

1.2.3.1. Електроенергетска инфраструктура

Напајање електричном енергијом нових потрошача у посебној намени обезбедиће се изградњом недостајућих електроенергетских објеката, подземне и дистрибутивне средњенапонске и нисконапонске мреже и трансформаторских станица 20/0,4 kV.

1.2.3.2. Термоенергетска инфраструктура

У оквиру посебне намене, у режиму I степена заштите, забрањује се изградња гасоводне инфраструктуре. У режиму II степена заштите могућа је изградња гасоводне инфраструктуре уз постојећу инфраструктуру, за потребе управљања заштићеним подручјем.

У режиму III степена заштите, могућа је изградња гасоводне инфраструктуре уз постојећу инфраструктуру, за потребе одрживог коришћења и управљања заштићеним подручјем, одржавање постојећих објеката и постојећих садржаја (површина за туризам, спорт и рекреацију и др.). Напајање природним гасом нових потрошача у посебној намени обезбедиће се изградњом недостајуће дистрибутивне гасоводне мреже и објеката.

За изградњу и реконструкцију дистрибутивне гасоводне мреже унутар станишта, морају се прибавити посебни услови заштите природе.

Услови за прикључење на термоенергетску инфраструктуру

Прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу извести у складу са условима и сагласностима добијеним од надлежног дистрибутера за гас и у складу са одредбама Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС“, број 86/15).

1.2.3.3. Коришћење обновљивих извора енергије

У оквиру подручја посебне намене на постојећим и планираним објектима (на крововима), могу се постављати соларни колектори и панели који ће користити сунчеву енергију за производњу топлотне или електричне енергије за сопствене потребе.

На подручју Предела „Вршачки брег“ забрањује се изградња ветрогенератора и других производних објеката.

У заштитном појасу еколошког коридора, у појасу од 500 m од еколошког коридора /станишта забрањује се изградња ветропаркова и појединачних стубова ветрогенератора.

1.2.4. Електронска комуникациона инфраструктура

- Електронска комуникациона мрежа обухвата све врсте каблова који се користе за потребе комуникација (бакарне, коаксијалне, оптичке и др);
- електронску комуникациону мрежу гради-ти подземно у коридорима саобраћајница;

Услови грађења бежичне ЕК мреже (РР) и припадајућих објеката:

- објекти за смештај електронских комуникационих уређаја фиксне, мобилне комуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, радио-базних станица, радио-релејних станица, као и антене и антенски носачи, могу се поставити на објекте у оквиру посебне намене простора и на постојеће антенске стубове;
- изузетно, ако то потребе налажу, нови стубови се могу постављати само уз услове и

сагласност Покрајинског завода за заштиту природе Србије.

1.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

1.4.1. Услови и мере заштите и уређења предела

Осим наведених општих услова и мера заштите културних и природних добара, наводе се и мере које се односе на очување и унапређење специфичне композиције и конфигурације структуре предела и заштиту вредности предеоних елемената као основне идеје уређења подручја Просторног плана, а односе се на простор дефинисаних целина и подцелина, цео обухват Просторног плана уколико није другачије истакнуто:

- забрањена је изградња објеката који неповољно утичу на ваздух, воде, земљиште и шуме, изгледом, прекомерном буком или могућношћу да на други начин наруше вредности карактера предела, природне и остале вредности подручја, а посебно амбијенталне вредности насеља, непокретних културних добара, геоморфолошких формација и станишта биљака и животиња (напр. индустријски објекти, складишта/стоваришта, фарме и др. објеката) у подручју посебне намене;
- забрањена је промена морфолошких и хидролошких особина подручја од којих зависи функционалност система водотока и канала;
- одржавати еколошке коридоре (и унутар грађевинских подручја) успостављањем континуитета зелених површина чија структура и намена подржава функције коридора;
- забрањени су радови и интервенције који могу изазвати процес водне ерозије;
- одржавати непосредно окружење културних добара, историјских споменика и јавних чесми, мозаичне структуре обрадивог пољопривредног и шумског земљишта, водотокова и канала и земљишта уз њих, површина за рекреацију, саобраћајне инфраструктуре, и др.
- очувати карактеристичну отвореност овог типа предела и његових дугих визура са којих се сагледава споменички комплекс „Вршачка кула“;

1.4.2. Услови и мере заштите и уређења природних добара

1.4.2.1. Заштићена подручја

Предео изузетних одлика „Вршачке планине“

У оквиру ПИО „Вршачке планине“ и припадајућој заштитној зони потребно је спровести мере заштите важећег акта о заштити. Опште мере заштите заштићеног подручја су:

Обавезно је:

- очување аутохтоности шумских екосистема и њиховог мешовитог састава;
- очување и обнављање генетског фонда обновом потенцијалне вегетације и поновним уношењем биљних и животињских врста које су живе на подручју Вршачких планина;
- издвајање и узгајање семенских састојина аутохтоних врста дрвећа;
- очување мешовитог састава шумских екосистема са значајнијим учешћем старих стабала која су уједно и станишта ситних сисара као и птица дупљарица;
- обнова букве (*Fagus moesiaca*), храста китњака (*Quercus petraea*), сладуна (*Quercus farnetto*) и медунца (*Quercus pubescens*) на њиховим потенцијалним стаништима;
- одржавање и очување ливада;
- постављање вештачких гнезда за птице дупљарице и ситне сисаре;
- очување репрезентативних геолошких, геоморфолошких и хидрогеолошких појава и облика, биогеографских обележја подручја, екосистемског, специјског и генетског диверзитета;
- заштита, уређење и одржавање постојећих изворишта; радови на спречавању ерозије земљишта;
- успостављање мониторинга ради праћења стања природних вредности, њихове заштите, очувања и унапређења флоре и фауне, а посебно заштићених биљних и животињских врста (природне реткости);
- уређивање подручја и изградња објеката у циљу очувања, обнављања и унапређења природних и културних вредности и њихове презентације у зависности од степена режима заштите;
- презентација и популаризација природних и створених вредности на подручју Вр-

шачких планина;

- санација и ревитализација угрожених и деградованих делова Вршачких планина;
- одрживи развој туристичких, спортско-рекреативних и других развојних функција при коришћењу природних и културних вредности, на начин којим се осигурава заштита и очување тих вредности, а све у складу са степеном режима заштите;
- у поступку утврђивања намена површина у режиму заштите III степена ограничити изградњу викендица и викенд насеља у складу са осетљивошћу и капацитетом простора.

1.4.5. Услови и мере заштите, уређења и унапређења животне средине

Одрживо просторно планирање подразумева, између осталог и заштиту, уређење и унапређење животне средине која подразумева примену мера и активности чијом реализацијом ће се зауставити и спречити негативни утицаји на животну средину које могу имати поједини оператери и активности.

Опште мере заштите природних ресурса одnose се на:

- вођење регистра извора загађивања животне средине од стране надлежног органа јединице локалне самоуправе за послове заштите животне средине, као дела интегралног националног регистра извора загађивања који води Агенција за заштиту животне средине;
- успостављање континуиране контроле и систематско праћење квалитета параметара животне средине (ваздуха, воде, земљишта, буке и нејонизујућег зрачења) од стране овлашћених организација;
- идентификација и ажурирање регистра привредних субјеката-оператера у непосредном окружењу подручја у обухвату Просторног плана, који су у обавези да поднесу Захтев за издавање интегрисане дозволе у складу са Законом о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине и пратећим подзаконским актима - уколико дође до изградње ових објеката у планском периоду;
- формирање заштитних појасева зеленила у оквиру саобраћајне и водне инфраструктуре и пољопривредног земљишта, у циљу заштите од еолске ерозије - одношења површинског слоја земљишта и усева у фази семена.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОКВИРУ ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ

2.2.1. Правила грађења у виноградарско-воћарској зони

2.2.2. Правила грађења за туристичке садржаје у оквиру виноградарско-воћарске зоне

За туристичке и друге комплексе (верске објекте, пољопривредна газдинства, винарије, и др.) који се могу формирати на пољопривредном земљишту у виноградарско-воћарској зони, а што ће се одредити плановима који су у надлежности локалне самоуправе, обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, према правилима грађења за изградњу и уређење дефинисаним овим Просторним планом и у складу са условима накнадно прибављеним од надлежних организација и јавних предузећа у чијој је надлежности њихово издавање.

Сваки туристички комплекс се мора инфраструктурно опремити са:

- саобраћајном инфраструктуром:
 - обезбедити колски, бициклически и пешачки приступ;
 - обезбедити довољан број паркинг површина за очекиван број посетилаца и запослено особље (за возила и бицикле);
 - обезбедити потребне сервисне саобраћајнице, прилазе возилима специјалне намене;
 - при изградњи саобраћајних површина користити материјале који су најприменији очувању природе и природног амбијента;
- водопривредном инфраструктуром (снабдевање водом, одвођење површинских атмосферских и отпадних вода, одвођење фекалних вода изводити у складу са условима заштите животне средине);
- енергетском инфраструктуром;
- електронском комуникационом инфраструктуром.

Сва комунална инфраструктура мора се изводити подземно како би се што више очувала природна средина.

Објекти могу бити слободностојећи, објекти

у прекинутом и непрекинутом низу. Пословне делатности се могу дозволити уз услов да не нарушавају животну средину. Трговина на велико, производне и складишне делатности нису дозвољене.

Величина парцеле мора бити довољна да прими све планиране садржаје основне намене, као и пратеће садржаје, у склопу једне функционалне целине, уз обезбеђење дозвољеног индекса заузетости или индекса изграђености. Површина грађевинске парцеле износи минимално 1500,0 m², са ширином уличног фронта од минимално 20,0 m. Максимална величина парцеле у овој зони није лимитирана.

Објекти се граде до грађевинске линије или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Предња грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију пута / потока за мин. 5,0 m, с тим да изузетно грађевинска линија се може поклопити са регулационом линијом. Грађевинску линију у односу на остале границе парцеле са суседима увући за мин. 3,0 m, односно 5,0 m ако је неопходно обезбедити услове противпожарне заштите.

Индекс заузетости парцеле је максимално 20% (у наведени индекс заузетости се не рачунају саобраћајне површине, отворени спортски терени). У склопу парцеле обезбедити мин. 60% зелених површина (у зелене површине се рачунају и отворени травнати спортски терени).

Испоштовати максималну дозвољену спратност објеката која за одређену намену објеката износи:

- угоститељски, услужни и пословни објекти су спратности макс. П+Пк (приземље + поткровље);
- сви остали објекти су спратности макс. П (приземље);
- помоћни објекти су макс. спратности П (приземље).

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта (кота заштитног тротоара) и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута;

- светла висина надзетка поткровне етаже износи макс. 1,6 m (висина од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).

Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m. Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,0 m, тј. за ширину дилетације) може се дозволити ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Водонепропусни објекат за сакупљање и третман отпадних вода лоцирати на парцели на којој се гради објекат, на мин. 3,0 m од границе парцеле и других објеката. Трафостанице за сопствене потребе градити на минимално 3,0 m од других објеката. Трафостаница се може градити/инсталирати и у оквиру других објеката, уз задовољење услова противпожарне заштите.

Комплекси се могу оградити живом - зеленом или транспарентном оградом, максималне висине до 1,5 m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле или комплекса, уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да су обезбеђени проточност саобраћаја и услови противпожарне заштите. Такође, дозвољено је и засебно оградивање спортских терена заштитном транспарентном оградом, уколико то захтева врста спортских активности, које се на њима одвијају, у складу са нормативима за конкретни спорт.

За сваку грађевинску парцелу обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,5 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,5 m.

Интерне саобраћајнице, саобраћајно-манипулативне и пешачке површине унутар комплекса извести у зависности од функције, врсте очекиваних возила и расположивог простора и са свим потребним елементима за комфортно кретање. У складу са потребама у комплексу предвидети сервисне саобраћајнице, као и прилазе возилима специјалне намене. Ширина колске саобраћајнице је мин. 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно мин. 7,0 m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите. Коловозну конструкцију интерних саобраћајница

и платоа димензионисати у зависности од врсте возила која се очекују. За паркирање возила за сопствене потребе (за запослене, госте и посетиоце) мора се, у складу са потребама, обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и евентуално друга очекивана возила у оквиру комплекса.

Оквирно се рачуна једно паркинг место на 70 m² пословног простора, за угоститељски објекат једно паркинг место на користан простор за 8 столица, односно једно паркинг место на користан простор за 10 кревета, али се за конкретне случајеве паркинзи димензионишу у зависности од изабраног система паркирања, врсте и величине очекиваних возила, претпостављеног броја корисника и расположивог простора, као и у складу са важећим прописима, који уређују конкретни туристички садржај.

Неопходно је предвидети и паркинг места за паркирање возила којима управљају особе са инвалидитетом, а према важећем Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“ број 22/15, члан 36).

Паркинге за бицикле изводити по потреби, са обезбеђивањем засебне површине. Ширина пешачке стазе у оквиру комплекса је мин. 1,5 m. При изградњи површина намењених јавном коришћењу морају се обезбедити обавезни елементи приступачности за све потенцијалне кориснике.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој грађевинској парцели. Нивелацијом саобраћајних површина одвођење површинских вода решити у оквиру парцеле на којој се гради. Условно чисте површинске воде са парцеле одводити слободним падом риголама према зеленим површинама на парцели.

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан начин (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената). При обликовању објеката тежити успостављању хармоничног односа са окружењем.

У погледу архитектонског обликовања, при избору боја и материјала за фасаде, усагласити све објекте у комплексу међусобно, тако да са одговарајућим партерним решењем (попљочавање, озелењавање и урбани мобилијар) чине привлачну, атрактивну и хармоничну целину.

Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или попљочане површине, тако да не ометају саобраћај, висине макс. 10,0 m.

Снабдевање водом обезбедити бушењем бунара на парцелама или на други начин, у складу са прописима. Уколико постоје могућности, снабдевање водом обезбедити прикључењем на најближи насељски систем или регионални систем водоснабдевања.

Одвођење отпадних вода решити путем бетонских водонепропусних **објеката за сакупљање и третман отпадних вода** које ће се периодично празнити аутоцистерном, односно прикључењем на систем канализације, уколико постоје услови и могућности. Грађење електроенергетске мреже вршити према условима грађења дефинисаним у поглављу IV, подтачка „1.2.3. Енергетска инфраструктура“, поднаслов „Електроенергетска инфраструктура“. Снабдевање природним гасом, уколико постоје могућности, обезбедити прикључењем на најближу дистрибутивну гасну мрежу, према условима и сагласностима од надлежног дистрибутера за гас.

2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ШУМСКОМ ЗЕМЉИШТУ

На шумском земљишту забрањена је било каква градња објеката високоградње. На постојећим објектима високоградње дозвољавају се интервенције у смислу реконструкције унутар постојећих хоризонталних и вертикалних габарита објекта, адаптације и санације, без промене постојеће намене. Дозвољена је изградња само инфраструктурних објеката у складу са условима из овог Просторног плана.

Правила грађења за излетничке и планинарске стазе, надстрешнице и пунктове екстремних/авантуристичких спортова

Лоцирање излетничких и планинарских стаза је дозвољено у зони са режимом заштите II и III степена на шумском земљишту без просека кроз шуму, на трасама шумских путева и стаза, уз отварање нових траса само на неопходним краћим деоницама. Излетничке и планинарске стазе уредити са минималним профилем до 2,0 m и максималним нагибом до 30%, на двосмерним и кружним трасама.

Стазе уредити за потребе кретање пешака, јачаха и планинских бициклиста, са маркирањем и пратећим објектима видиковаца и отворених одморишта, наткривених склоништа за људе и коње и мањих логоришта за планинарске шаторе, на атрактивним локацијама у близини природних и културних вредности на подручју Националног парка.

Склоништа и надстрешнице на излетничким и планинарским стазама градити као приземне

рустичне објекте у духу локалне традиционалне архитектуре, од природних материјала и максимално уклопљене у природни предео.

Спортско-рекреативни комплекси на шумском земљишту

На шумском земљишту дозвољава се изградња „спортско-рекреативних комплекса“, само за потребе обављања спортско-рекреативних и едукативних активности и презентације и заштите станишта. У складу са тим, дозвољено је увођење следећих садржаја:

- површине за комуникацију (пешачке стазе и шумски путеви);
- пешачке и трим стазе треба да су од природних (порозних) материјала максималне ширине 1,5 m;
- потребно је стазе планирати кружно или у виду петљи, при чему истовремено треба да повезују различите просторе и садржаје унутар шумског комплекса;
- дозвољено је формирање стаза за рекреативни бициклизам, максималне ширине 1,5 m;
- вртно-архитектонски елементи (надстрешнице, кућице, свлачионице, видиковци, павиљони и учионице отвореног типа, заштитне колибе и сл. од природних материјала);
- надстрешнице, кућице и павиљони треба да су максималне површине 10 m²;
- учионице отвореног типа треба да су максималног капацитета 20-25 посетилаца, изграђене од дрвета; учионице могу бити у форми амфитеатра;
- заштитне колибе подижу се као заштита од кише и олује, капацитета 15-20 посетилаца; постављају се на местима највеће концентрације посетилаца;
- објекти (јавни тоалет, тушеви, објекат службе одржавања, туристички пункт);
- дозвољено је постављање мањег дрвеног објекта као информативно – туристичког пункта (максималне површине 4 m²);
- јавни тоалет и тушеви треба да су концентрирани на једном месту, непосредно уз плажу;
- терени за рекреацију (дечја игралишта од природног материјала, отворени терени за активну и пасивну рекреацију на трави, песку и сл.);
- отворене терене за игру фудбала, одбојке, бадминтона,... треба формирати уз обезбеђивање минималне опреме (покретни глови, мреже и сл.);

- мобилијар и опрема (клубе, столови, корпе за отпатке, опрема за деџа игралишта, елементи визуелне комуникације - огласне табле и сл.);
- клубе и столови треба да су од природних материјала, постављени на одређеним местима дуж стаза; могу се правити и групације места за седење која би била одговарајућа за групе посетилаца;
- расвета и корпе за отпатке, такође, треба да прате стазе и места за седење;

На шумском земљишту није дозвољена изградња спортских терена од непорозног застора, спортских хала, балона и других објеката које подразумева Закон о спорту („Службени гласник Републике Србије“, број 10/16).

У циљу одрживог коришћења у оквиру спортско рекреативних комплекса могуће је комплетирање неопходне техничке инфраструктуре и то:

- контрола и одржавање вегетације око постојећих стаза са циљем функционалног одржавања мреже комуникација;
- унапређење стања мреже комуникација постављањем еколошких материјала;
- уградња мањих соларних колектора, односно постављање одређених соларних фотонапонских система и генератора да би се обезбедила довољна количина енергије у току године, а у складу са предвиђеним стандардима за ту врсту намене;
- полагање спољне канализационе мреже са прикључком на био-јаму која има функцију и уређаје за биолошко аеробно пречишћавање отпадних вода одговарајуће запремине;
- израда бушених бунара дубине 50 m, постављање водоводне инсталације у бунар и израда спољне водоводне мреже од објекта управљача до бунара за довод техничке воде;
- изградња, уређење, одржавање чесме питке воде, у складу с процењеним потребама и могућностима;

Изградња спортско-рекреативних комплекса се дозвољава искључиво у складу са условима заштите природних добара датих овим Просторним планом и уз сагласност надлежног завода за заштиту природе.

2.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ВОДНОМ ЗЕМЉИШТУ

Водно земљиште је намењено за одржавање и унапређење водног режима, у складу са Законом о водама, а посебно за:

- изградњу, реконструкцију и санацију водних објеката,
- одржавање корита водотока и водних објеката,
- спровођење мера које се односе на уређење водотока и заштиту од штетног дејства вода, уређење и коришћење вода и заштиту вода.

Границе и намена водног земљишта не могу се мењати без посебне сагласности ЈВП „Воде Војводине“. Планском и техничком документацијом предвидети одговарајућа решења којима ће бити спречено загађење подземних и површинских вода, као и промена постојећег режима воде.

V ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА

2. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

2.1.2. Смернице за израду одговарајућег урбанистичког плана за приступне путеве и друге саобраћајне коридоре у посебној намени

За потребе дефинисања грађевинског земљишта за инфраструктуру (приступни пут, бициклистичка стаза и друге саобраћајне коридоре), за потребе дефинисања нове регулације и изградњу свих планираних садржаја унутар исте, обавезна је израда одговарајућег урбанистичког плана на основу смерница утврђених Просторним планом.

Смернице за реализацију приступних путева произилазе из законске и подзаконске регулативе, као и техничких прописа и препорука.

Формирање траса бициклистичко пешачких стаза у подручју посебне намене је могуће и њихова изградња и трасирање ће бити дефинисано кроз планска документа која су у надлежности локалне самоуправе.

Смернице за израду плана детаљне регулације за еко-туристички комплекс

За потребе формирања еко-туристичког комплекса на простору катастарских парцела бр. 22853, 22854, 22857, 2255, 22856, 22864, 22865, 22858, 22866, 22868, 22869, 22867, К.О. Вршац, обавезна је израда плана детаљне регулације којим ће се прецизно дефинисати грађевинско земљиште.

Изразом одговарајућег урбанистичког плана дефинисати услове за уређење и изградњу:

- отворених простора за прихват очекиваног броја посетилаца (колско-манипулативне и паркинг површине, бициклическе и пешачке стазе и платои, летње позорнице, видиковци и сл.);
- спортско-рекреативних терена и базена: отворених, по потреби и затворених, као засебних објеката или као пратећих садржаја угоститељском објекту;
- угоститељских објеката за смештај и угоститељских објеката за исхрану и пиће, уз напомену да је дозвољена изградња угоститељских објеката само ако је одвођење отпадних вода и привремено одлагање комуналног отпада решено на адекватан начин;
- инфраструктурних мрежа и објеката у складу са очекиваним капацитетима потрошње (инфраструктурну мрежу изводити само подземно).

Изразом планског документа обавезно је преиспитивање намена површина и дефинисање грађевинског земљишта у оквиру комплекса, као и дефинисање урбанистичких параметара специфичних за овај комплекс у складу са следећим:

- максимална спратност је П+ПК;
- дефинисање обавезе приступа комплексу преко јавне саобраћајне површине к.п. бр. 22859/1 или 22859/2;
- минимална удаљеност грађевинске линије од регулације јавне саобраћајне површине преко које се приступа комплексу је 25 m;
- највећи дозвољени индекс заузетости грађевинског комплекса може бити 25%;
- изградња објеката, њихова материјализација, форма, међусобни односи, као и целокупан карактер еко-туристичког комплекса мора бити у складу са савременом интерпретацијом архитектуре поднебља која ће допринети вредностима карактера предела и дати додатну вредност коришћењу обронака Вршачких планина.

Према **Рефералним картама** у графичком делу плана:

- према рефералној карти „1. Посебна намена простора“ на посматраном подручју је дефинисано: „Пољопривредно земљиште – Виноградарско-воћарска зона и Оста-

ло пољопривредно земљиште; Шумско земљиште – шуме и шумско земљиште; Водно земљиште – Најмањи канали и водотоци; Грађевинско земљиште – Еко-туристички комплекс (грађевинско земљиште ће бити дефинисано кроз израду плана детаљне регулације); Саобраћајна инфраструктура – Општински пут; Границе - Граница посебне намене;

- према рефералној карти „2. Мрежа насеља и инфраструктурни системи“ на посматраном подручју је дефинисано „Грађевинско земљиште – Еко-туристички комплекс (грађевинско земљиште ће бити дефинисано кроз израду плана детаљне регулације); Електроенергетска инфраструктура – Далековод 110 kV, Далековод 35 kV – планирани 20 kV и Далековод 10 kV - планирани 20 kV; Термоенергетска инфраструктура – Дистрибутивни гасовод; Електронска комуникациона инфраструктура – Оптички кабл и Радио-релејни коридор; Воде и водопривредна инфраструктура – Најмањи канали и водотоци; Саобраћајна инфраструктура – Општински пут“; Границе - Граница посебне намене;

- према рефералној карти „3.1. Заштита природних и непокретних културних добара“ на посматраном подручју је дефинисано „Природна добра - Просторне целине од значаја за очување биолошке разноврсности – 1. Подручја од међународног значаја – EMERALD подручје, IBA подручје и IPA подручје, 2. Заштићена подручја – Предео изузетних одлика – ПИО „Вршачке планине“ (Режим заштите III степена) и ПИО „Вршачке планине“-проширења према новој Студији; Грађевинско земљиште – Еко-туристички комплекс (грађевинско земљиште ће бити дефинисано кроз израду плана детаљне регулације); Границе – Граница посебне намене“;

- према рефералној карти „3.2. Природни ресурси и заштита животне средине“ на посматраном подручју је дефинисано „Природни ресурси - Пољопривредно земљиште – Виноградарско-воћарска зона и Остало пољопривредно земљиште, Шумско земљиште – шуме и шумско земљиште и Водно земљиште – Најмањи канали и водотоци; Заштита животне средине – Зоне потенцијално негативних утицаја на животну средину - Еко-туристички комплекс

(грађевинско земљиште ће бити дефинисано кроз израду плана детаљне регулације), Зона заштите аеродромског саобраћаја и заштитни појас електроенергетске инфраструктуре; Границе - Граница посебне намене;

- према рефералној карти „4. Карта спровођења“ на посматраном подручју је дефинисано „Спровођење на основу планова у надлежности града Вршца а на основу смерница датих за посебну намену – Обавезна израда плана детаљне регулације којим ће се прецизно дефинисати граница еко-туристичког комплекса и Спровођење на основу одговарајућих планова у надлежности града Вршца – обавезна израда нових планова или усаглашавање важећих са ППППН предела „Вршачке планине“.

1.2.2. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ВРШАЦ

6. ПРОСТОРНИ РАЗВОЈ САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА И ПОВЕЗИВАЊЕ СА РЕГИОНАЛНИМ ИНФРАСТРУКТУРНИМ МРЕЖАМА

6.1. Саобраћајна инфраструктура

Трећи корак реализације стратешких одређења друмског саобраћаја подразумева изградњу и реконструкцију општинских (локалних) путева који по функцији и значају у оквиру свеобухватног развоја покажу оправданост у зависности од економских ефеката који ће се тим поступцима постићи.

У домену развоја општинске (локалне) мреже, поред реконструкције постојећих и довођења на технички ниво који одговара овој категорији путева, планирана је и изградња приступних саобраћајница, којима ће се омогућити ефикасније саобраћајно повезивање туристичког комплекса Вршачки замак. Позиција и капацитет ових путева биће утврђен кроз одговарајући плански документ детаљније разраде, како је у поглављу о спровођењу плана наведено.

За развој немоторног саобраћаја, у наредном планском периоду, потребно је истражити могућност за имплементацију бициклических коридора ван насељених места, а у оквиру насељених места, свуда где то постојеће регулације улица то омогућавају, створити услове за изградњу бициклических стаза.

У складу са тим, планирани су и коридори у реону Вршачког брега и Вршачких планина који су обрађени у Студији заштите значајног природног добра “Вршачке планине”.

Основни, принципи приликом одабира тра-са су

- стаза углавном иде споредним путевима, без већег моторног саобраћаја;
- тежња да се траса води кроз природу;
- да пролази у близини културно-историјских споменика;
- да иде непосредно уз реке, језера, канале и слично (где је то могуће);
- да се примени стандардна европска сигнализација;
- да се у непосредној близини налазе туристички и угоститељски објекти.

Ако се за то искажу одговарајући захтеви бициклическе стазе могуће је градити у оквиру коридора државних путева.

Општинске (локалне) путеве градити са ширином коловоза од 6,0 m (изузетно 5,5 m) уз обезбеђење осталих техничких елемената за тај ранг пута.

Дуж свих јавних путева потребно је обезбедити инфраструктуру за прикупљање и контролисано одвођење атмосферских вода.

Немоторни саобраћај

Ширина тротоара зависи од намене и атрактивности околног простора и интензитета пешачких токова. Минимална ширина тротоара за кретање пешака је 1,5 m (два пешачка модула), а за кретање и инвалида са помагалима 3,0 m;

Новопланиране бициклическе трасе се могу водити заједно са моторним саобраћајем у саобраћајницама нижег ранга од аутопута, заједно са пешацима и издвојено од другог саобраћаја.

Уколико је обим моторног и пешачког саобраћаја такав да може угрозити безбедност, потребно је бициклически саобраћај издвојити у посебне стазе. Двосмерне бициклическе стазе које ће се градити уз постојеће јавне путеве морају да имају ширину најмање од 2,5 m и потребно их је физички одвојити појасом заштитног зеленила минималне ширине 1,5 m ради безбедности свих учесника у саобраћају.

У случају утврђивања коридора и траса не-моторног саобраћаја (бициклистичке и комбиноване пешачко-бициклистичке стазе) приликом њихове реализације/изградње потребно је узети у обзир одговарајућу законску регулативу као и разраду кроз одговарајућу планску и пројектну документацију.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА

2.4.3. Правила грађења за туристичко-рекреативне комплексе и објекте ван грађевинског подручја насеља

У туристички атрактивним природним срединама, али и изграђеним срединама, могу се градити објекти или комплекси у функцији различитих видова туризма, као што су: спортско-рекреативни, здравствено-реhabилитациони, културно-манифестациони, етно туризам, ловни, риболовни и сл., у зависности од предности и захтева конкретне локације. То могу бити најразноврснији објекти, типа. Хотели, кампови, ресторани, базени, голф терени, хиподроми, школе у природи, парк културе, етно насеља, уметничке колоније, летње позорнице, амфитеатри и слични садржаји. Све слободне површине у склопу комплекса треба да буду парковски озелењене и хортикултурно уређене, а учешће зелених површина треба да буде мин. 30%.

Туристичко-рекреативни комплекси морају бити опремљени неопходном комуналном инфраструктуром и санитарно-техничким уређајима, а архитектонска обрада ових објеката може се третирати слободно, са циљем да се уклопе у околни пејсаж. Режији коришћења морају да буду такви да осигурају земљиште од појаве ерозивних и др. негативних процеса и поремећаја, а уз услове и сагласности надлежних предузећа. На водним и шумским теренима постојећа вегетација се не сме угрозити, бог функције коју обавља.

За ове комплексе потребна је израда одговарајуће урбанистичке разраде, а у складу са одредбама о имплементацији Плана и смерницама за спровођење овог Плана, уз прибављање услова и сагласности надлежних органа, институција и служби.

3. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА

СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА

Правила уређења и грађења, дефинисана овим Просторним планом, спроводиће се:

- Кроз израду урбанистичких пројеката за изградњу објеката у функцији туризма, рекреације и ловства ако имају излаз на јавну површину;

а) Приоритетна планска решења и пројекти

Туризам – плански приоритети (пројекти) за развој туризма су:

- Здрава средина - здрав туризам. Заштита животне средине у туристичким зонама и заустављање деградације појединих природних ресурса (посебно се односи на Вршачке планине и Делиблатску пешчару).
- Обнова и изградња смештајних објеката. Повећање смештајног капацитета у Општини и мотивисање приватног сектора за улагање у њих. Ово се нарочито односи на сам Вршац, центре заједнице села и туристичке центре.
- Вршачки виногради. Ревитализација и рестаурација винограда у духу традиције овог краја у циљу јединствене понуде етно-културолошког садржаја....
- Вршачке манифестације. Унапређење богатог манифестационог програма на читавој територији општине и покретање нових.
- Пројекат Итинерери. Самостално, у сарадњи са суседним општинама и у сарадњи са суседном Румунијом дефинисати више врста итинерера који би се нашли у туристичкој понуди општине (пут вина, пут гурмана, стаза природе, бициклистичке стазе и др.).

Према **Рефералним картама** у графичком делу плана:

- према рефералној карти „1. Намена простора“ на посматраном подручју је дефинисано: „Саобраћајна инфраструктура – Друмски саобраћај – Општински пут постојећи; Ваздушни саобраћај – Зона ограничене градње и Зона заштите аеродромског саобраћаја; Основна намена површина – Шумско земљиште – шуме и шумско земљиште; Пољопривредно земљиште – Воћњаци и виногради–плантаже и Остало пољопривредно земљиште“;

- према рефералној карти „2. Мрежа насеља и инфраструктурни системи“ на посматраном подручју је дефинисано „Саобраћајна инфраструктура – Друмски саобраћај – Општински пут постојећи; Ваздушни саобраћај – Зона ограничене градње и Зона заштите аеродромског саобраћаја; Водопривредна инфраструктура – потоци и канали; Електроенергетска и ТТ инфраструктура – Постојећи 20 (10) kV ДВ/планирани 20 kV ДВ и Постојећи оптички кабел; Гасна инфраструктура – Постојећи разводни гасовод“;
- према рефералној карти „3. Туризам и заштита простора“ на посматраном подручју је дефинисано „Природни ресурси – Истражни простор-подземне воде; Заштићена природна добра – Предео изузетних одлика „Вршачке планине“ – Режим III степена заштите; Станишта природних реткости – Станишта природних реткости од међународног значаја-ІВА; Заштита животне средине – Зона негативних утицаја на животну средину – Зона непосредног утицаја аеродрома; Мере заштите – Биолошка мера заштите (ваншумско зеленило)“;
- према рефералној карти „4. Карта спровођења“ на посматраном подручју је дефинисано „Спровођење директно из плана“.

2. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

2.1. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА (СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА)

Простор обухваћен Планом налази се у катастарској општини Вршац.

Планом су обухваћене целе катастарске парцеле: 6949/1, 22875/1, 22872, 22871, 22873, 22874, 22876, 22877, 22878, 22882, 22883, 22884, 22885, 22886, 22890, 22888, 22896, 22897, 22898, 22901, 22902, 22903, 22904, 22900, 22870/1, 22879, 22880, 22881, 22899, 22867, 22868, 22869, 22863, 22866, 22865, 22864, 27544/1, 22858, 22856, 21714, 21715, 21716, 22852, 22850, 22851, 22853, 27544/2, 22862/2, 22854, 22857, 22855, 22862/1, 22861, 22859/1, 22836, 22845, 22859/2, 22848, 22849, 22847, 22846, 22502/1, 22844, 22503, 27545/2, 22843, 22839, 22840, 22841, 22842, 22837, 27545/1, 22831, 22832, 22795, 22794, 22792, 22793, 22796/1, 22796/2, 22797, 22798, 22799, 22800, 22830, 22801, 22802, 22821, 22808, 22809, 22807, 22806, 22805, 22804, 22838, 22827, 22828,

22829, 22833, 22824/1, 22824/2, 22825, 22826, 22823, 22834, 22822, 22820, 22818, 22817, 22816, 22814, 22813, 22812, 22811, 22810 и 22803, као и делови катастарских парцела 21713, 22479 и 27343 у КО Вршац.

Укупна површина подручја обухваћеног Планом износи око **188,90** ha.

2.2. ОПИС ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Грађевинско подручје у обухвату Плана чине следеће целе катастарске парцеле: 22798, 22903, 22838, 22854, 22845, 22836, 22859/2, 22862/1, 22858, 22856, 22855, 22857, 22864, 22865, 22866 и 22867, као и делови катастарских парцела: 22800, 22799, 22870/1, 22875/1, 27343, 22890, 22888, 22859/1, 22837, 22840, 22832, 22830, 22834, 22862/2, 22847, 22846, 22850, 22853, 22849, 22479, 22852, 21713, 21716, 22861, 22863, 22869 и 22868.

3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Природни услови

Простор обухваћен Планом се налази на обронцима Вршачких планина, које припадају групи громадних планина. Међу „савременим“ геолошким процесима који су присутни на Вршачким планинама, овај простор карактеришу падински процеси који се огледају у делувијално-пролувијалним седиментима. Геоморфолошки посматрано, ови брежуљкасти предели представљају претежно рас-треситу и меку средину, велике деформабилности, с обзиром на то да су изграђени од делувијално-пролувијалних седимената (песковите глине, глиновити пескови, шљунак, дробина).

На основу анализираних климатских података са најближе метеоролошке станице у Вршцу може се закључити да на посматраном подручју влада умерено-континентална клима са извесним специфичностима, које карактеришу изразито хладне зиме и топла лета. Вршачке планине због своје висине и правца простирања представљају важан модификатор микроклиматских карактеристика непосредне околине. Утичу на правац дувања кошава, те се на овом простору јавља већа учесталост и снага јужног ветра. Такође, над планином и непосредном околином се излучује више падавина, снег се дуже задржава и обично падне раније. Дневне и годишње амплитуде температуре ваздуха су ниже у непосредној близини планине.

На основу сеизмичке рејонизације Републике Србије за повратни период од 475 година, у обухвату Плана је могућ земљотрес максималне јачине VII-VIII степени сеизмичког интензитета према Европској макросеизмичкој скали (ЕМС-98).

Начин коришћења простора

Простор обухваћен Планом се налази у оквиру подручја посебне намене „Предео Вршачких планина“, у зони непосредног утицаја на заштићена природна добра.

Највећи део предметног простора чини обрадиво пољопривредно земљиште, под плантажама винове лозе, у приватној својини компаније „Swisslion-Takovo“ д.о.о., које по намени припада виноградарско-воћарској зони и зони осталог пољопривредног земљишта.

Шумско земљиште је заступљено само у малим фрагментима у северозападном делу простора обухваћеног Планом, док мањи водотоци (поток, који припада сливу потока Месић, и Јованов канал) представљају водно земљиште.

Постојеће грађевинско земљиште у обухвату Плана чине општински путеви број 102 и број 111, као и парцеле два објекта, од којих је један руиниран (приземан стамбени објекат), а други је у међувремену замењен новим објектом (кућа за краткотрајни боравак излетника, спратности По+П+1) и комплекс је ограђен и проширен на неколико суседних парцела.

Саобраћајна инфраструктура

У обухвату Плана егзистира само путни - друмски саобраћај. Путни - друмски саобраћај је основни вид саобраћаја на овом простору и својим капацитетима задовољава већину захтева за путничким и робним превозом. Такође, путни - друмски саобраћај омогућује доступност и комуникацију предметног простора са окружењем и субрегионима.

- Основни саобраћајни капацитети обухваћеног простора у домену путног - друмског саобраћаја су:

- Општински пут бр. 102/1002, Вршац – Војводинци – мост на Карашу - граница општине (Добричево),

Општински пут бр. 111/1010, од ОП бр. 102 – одмаралиште „Црвени крст“ - Планинарски дом.

Предметни општински путни правци бр. 102 и бр. 111 су основни апсорбери свих саобраћајних збивања у обухвату, омогућавају изворно-циљ-

на кретања, као и квалитетно међунасељско повезивања у обухвату Плана.

Систем општинских путева (чији су интегрални део путеви бр. 102 и бр. 111) у ширем окружењу (град Вршац) су различитог степена изграђености и омогућују доступност овом простору из свих праваца, са везама на државну путну мрежу високог ранга (ДП I и II реда).

У оквиру катастарске општине Вршац, у обухвату Плана, налазе се и некатегорисани путеви (приступни и атарски путеви), који су радијалног облика и повезују Град Вршац, насеља и садржаје ван грађевинског подручја.

Немоторни саобраћај је заступљен преко бициклических коридора локалног ранга. Локални цикло коридори су дефинисани уз путну мрежу општинског и нижег нивоа (атарски и остали некатегорисани путеви).

На основу саобраћајних анализа може се закључити да саобраћајна инфраструктура путно-друмског саобраћаја, у оквиру обухваћеног простора даје добре основе за надоградњу и реконструкцију, чиме би се омогућио брз и лак приступ овом подручју из више праваца, на нивоу високог комфора и саобраћајне услуге, као и брзе и лаке комуникације у обухвату Плана.

Водна и комунална инфраструктура

Од природних водотока најзначајнији су поток Месић и Јованов поток/канал. Водотоци Месић и Јованов поток у претходном периоду често су плавили Вршац и било је неопходно приступити регулацији ових водотока. Јованов поток формира се од три кратка потока и то два испод дела звани „Црквица“ и једног са подручја званог „Виногради“. Део слива са подручја званог „Виногради“ регулисан је и отвореним каналом пребачен је у слив водотока Месић, чиме је у значајној мери растерећен Јованов поток.

Укупна површина сливног подручја Јовановог потока износи око 200 ha или 2 km², са највишом котом у сливу 255 м.н.м. и најнижом котом око 90 м.н.м., а пад слива креће се између 5 и 30%. Јованов поток се улива у малоритски канал који се налази на источном делу насеља Вршац. Јованов поток лучно опасује падине Вршачког брега и укупна дужина му је око 2000 m. Овај водоток се некада налазио на периферији насеља, али је проширењем насеља на падине Вршачког брега практично постао интегрални садржај насеља.

На бази прорачуна рачунског протицања воде различитих појава у зависности од примењених метода усвојен је рачунски протицај воде у Јовановом потоку вероватноће појаве $P=1\%$ (стогодишња вода) и он износи $Q=7,30 \text{ m}^3/\text{s}$. Специфичан пронос наноса у сливу Јовановог потока је $V=356,00 \text{ m}^3/\text{km}^2/\text{год}$.

У самом насељу просечан ниво подземних вода креће се између 3 и 5 m, од површине терена, с тим да се на теренима са надморском висином преко 100 м.н.м ниво подземних вода налази на дубинама већим од 10 m од површине терена.

На основу изнетог може се закључити да ниво подземних вода не представља ограничавајући фактор за изградњу на вишим теренима док се на нижим теренима приликом пројектовања и градње морају применити посебне мере хидроизолационе заштите.

Градско насеље Вршац организовано снабдевање водом за пиће становништва и индустрије обавља експлоатацијом подземних вода са изворишта „Павлиш“. Данас је на изворишту у раду 17 бунара. Захваћене су подземне воде основног водносног комплекса. Просечна експлоатација подземних вода са изворишта „Павлиш“ процењена је на око $Q=150 \text{ l/s}$.

Квалитет подземних вода задовољава нормативе за воду за пиће. Квалитет захваћених подземних вода редовно се осматра. Карактеристично за Вршац је да су сви индустријски и привредни субјекти прикључени на водоводну мрежу.

Одвођење отпадних вода из насеља Вршац до сада није у потпуности решено на задовољавајући начин. У насељу се канализациони систем почео развијати као сепаратни, тако да се посебно одводе отпадне, а посебно атмосферске воде. Међутим, ни један од ових канализационих система није у потпуности развијен, тако да се развој канализационог система није могао плански спроводити, те је услед тога долазило до разних недостатака у функционисању насељског канализационог система.

Највећи недостатак канализационог система огледа се у малом броју домаћинстава прикључених на насељску канализациону мрежу. До сада је на канализациону мрежу прикључено око 65% домаћинстава, док остали део насеља своје отпадне воде третира путем септичких јама.

Септичке јаме углавном нису грађене према санитарним прописима, тако да долази до деградације прве издани, а један број становника своје отпадне воде директно упушта у поток Месић, и у

стари зидани колектор за прихват атмосферских вода, што доприноси нарушавању хигијенских и естетских вредности окружења.

Што се атмосферских вода тиче, у насељу не постоји изграђен јединствен систем каналске мреже који би контролисано прихватао и спроводио сувишне атмосферске воде. Постојећи отворени и затворени канали су нефункционални. Одвођење атмосферских вода на предметном подручју се врши помоћу затворених канала, отворених бетонских или земљаних канала, јаруга и ригола, док на једном делу не постоје никакви објекти за одвођење воде, већ се она слободно разлива по улицама и терену. Простор обухваћен овим Планом припада сливу Јовановог потока.

Простор обухваћен Планом, обзиром да је неизграђен, нема изведених инсталација водне и комуналне инфраструктуре.

Електроенергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом потрошача на простору обухваћеном Планом обезбеђено је из трафостаница ТС „Вршац 1“ трансформација 110/35/20 kV и ТС „Вршац 2“ 110/20 kV, са уграђеним трафоима снаге 2x20MVA и 31MVA.

Трансформатор 110/35 kV обезбеђује напајање трафостаница 35/10 „Вршац-Виногради“, са уграђеним трафоима 4+2,5MVA.

На подручју обухвата Плана изграђена је мрежа дистрибутивног система електричне енергије и дистрибутивне трансформаторске станице 20/0,4 kV у функцији напајања електричном енергијом постојећих садржаја у и у близини планског простора.

Термоенергетска инфраструктура

У насељу Вршац постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа, која својим положајем и капацитетом пружа могућност даљег проширења и прикључења планираних садржаја на гасоводну мрежу, са северне и/или јужне стране комплекса.

До насеља Месић је доведен гасовод ПЕ DN110 за снабдевање фабрике воде и изведена је грана према насељу Јабланка, која није прикључена на гасоводни систем.

Траса дистрибутивног гасовода за насеље Месић од ПЕ цеви пречника DN110 пролази кроз обухват Плана (јужна страна комплекса), у коридору општинског пута Вршац-Месић, на који се планирани садржаји могу прикључити.

Електронска комуникациона инфраструктура

На подручју обухвата Плана, у коридорима саобраћајница, изграђена је електронска комуникациона мрежа за потребе одвијања телекомуникационог саобраћаја, фиксне и мобилне телефоније и радиодифузног система.

Зелене површине

Зелене површине у обухвату Плана су већином заступљене у оквиру пољопривредног земљишта – у виду виноградарских засада (плантажа), док остало присутно зеленило представља остатке шума и делимично је уређено.

Неуређене зелене површине потребно је интегрисати у пејзаж заштићеног подручја које је у директном контакту са планираним виноградарским комплексом. Кроз израду Плана биће детаљно обрађена намена зелених површина (спорт, рекреација и пејзажно уређење) као и услови озелењавања.

Посебно важни делови природе

Обухват Плана лоциран је у ПИО „Вршачке планине“ и његовој припадајућој заштитној зони, а делови будућег виноградарског комплекса налазе се у подручјима од међународног значаја - IBA, IPA и EMERALD подручја.

Непокретна културна добра

Према подацима добијеним од надлежне установе за заштиту непокретних културних добара, простор у обухвату Плана се налази на локалитетима са археолошким садржајем (добро под претходном заштитом на основу члана 27. Закона о културним добрима):

- Локалитет на источном ободу града - рекогносцирањем је констатована керамика старчевачке културе и
- Капелско брдо - локалитет где је констатовано праисторијско насеље.

Такође, за потребе израде Просторног плана подручја посебне намене предела „Вршачке планине“, предметни простор валоризован је као историјски виноградарски пејзаж који је у директној вези са урбаним наслеђем Вршца, односно „Урбано наслеђе Вршца је неодвојиво од његовог окружења - вршачких планина и вековима ствараног виноградарског пејзажа“, како је наведено у Студији заштите непокретних културних добара у обухвату на-

веденог просторног плана подручја посебне намене предела „Вршачке планине“, коју је израдио Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, број 1216/2 од 22.11.2018. године.

Стање животне средине

Подручје у обухвату Плана је у постојећем стању већ под одређеним степеном деградације природних ресурса, пре свега подземних вода и земљишта услед пољопривредних активности и других антропогених фактора и деловања.

Планским документом ће се дефинисати мере заштите природних ресурса и здравља људи који ће минимизирати негативне утицаје у планском периоду, поштујући основне принципе одрживог развоја.

ПЛАНСКИ ДЕО

I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Концепт просторне организације простора у обухвату Плана заснован је на:

- смерницама из планских докумената вишег реда – Просторном плану подручја посебне намене предела „Вршачке планине“ и Просторном плану општине Вршац;
- исказаној иницијативи за изградњу на датом простору, усклађеној са прибављеним подацима и условима од надлежних органа, институција, јавних комуналних и дистрибутивних предузећа, који су законом овлашћени да их утврђују.

Основни планерски поступак који је примењен код одређивања будуће просторне организације је подела простора на функционалне целине и зоне.

Простор у обухвату Плана је према основној намени земљишта подељен на **четири карактеристичне целине**:

- грађевинско земљиште,
- пољопривредно земљиште,
- шумско земљиште и
- водно земљиште,

док је у односу на претежну намену простора, урбанистичке и друге показатеље издвојено **седам карактеристичних зона**:

- зона саобраћајних коридора,

- зона еко-туристичког комплекса,
- зона комплекса „дворац“
- зона кућа за одмор и излете,
- виноградарско-воћарска зона,
- зона шуме и
- зона потока и канала.

1.1. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Према основној намени земљишта, у обухвату Плана издвајају су четири карактеристичне целине: грађевинско, пољопривредно, шумско и водно земљиште.

Грађевинско земљиште

Овим Планом дефинише се грађевинско земљиште ван грађевинског подручја насеља Вршац, у укупној површини од око 34,45 ха, којим су обухваћени постојећи објекти, као и планирани садржаји, чија је изградња предвиђена планским документима вишег реда.

Грађевинско земљиште у обухвату Плана чине објекти и површине јавне намене, који ће бити у јавној својини: општински путеви и приступне саобраћајнице, као и садржаји остале намене, који су такође предвиђени за јавно коришћење, али који могу бити у свим облицима својине: аква парк, садржаји туризма, спорта и рекреације, еко-туристички комплекс, комплекс дворца, зелене површине и интерне приступне саобраћајнице.

Пољопривредно земљиште

Пољопривредно земљиште у обухвату Плана, чини виноградарско-воћарска зона, односно обрадиво пољопривредно земљиште под плантажама винове лозе и воћа и остало пољопривредно земљиште у виду пољозаштитног зеленила. Пољопривредно земљиште обухвата 139,21 ха и чини највећи део планског простора (73,69%).

Шумско земљиште

У обухвату Плана заступљено је постојеће и планирано шумско земљиште, у укупној површини од 12,68 ха, чији североисточни део се налази унутар ПИО „Вршачке планине“, под режимом заштите III степена.

Водно земљиште

Водно земљиште у обухвату Плана чине коридори потока и канала, који се задржавају у постојећој регулацији и површини од око 2,56 ха.

1.2. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

У обухвату Плана дефинисано је седам зона и то: зона саобраћајних коридора, зона еко-туристичког комплекса, зона комплекса „дворац“, зона кућа за одмор и излете, виноградарско-воћарска зона, зона шуме и зона потока.

Зона саобраћајних коридора: За задовољавање потреба садашњих и будућих корисника на предметном простору, а имајући у виду нарочито могућност пружања различитих туристичких услуга у наредном периоду, неопходна је квалитетна саобраћајна повезаност (међусобно и са окружењем), како планираних садржаја у обухвату Плана, тако и садржаја у контактної зони. У обухвату Плана заступљени су општински путеви, приступне саобраћајнице и интерна саобраћајна мрежа.

Зона еко-туристичког комплекса: Уз општински пут број 111, са његове источне стране, планирана је зона еко-туристичког комплекса, по површини друга по заступљености зона у обухвату Плана.

У овој зони, у њеном северном делу, планирана је изградња смештајних капацитета, у виду еко-туристичког комплекса типа „зелене куће“, у средишњем делу би био аква-парк са пратећим садржајима, а у јужном делу ове зоне планирана је приоритетно изградња отворених спортских и рекреативних терена, са могућношћу изградње и затворених спортских објеката, као и њима компатибилних угоститељских садржаја.

Зона комплекса „дворац“: Ова зона представља потпуно нови садржај, комерцијалног типа, који би имао водећу улогу у промоцији винског туризма са овог простора, односно читавог предела „Вршачке планине“.

Замишљен је као посебан комплекс, у југозападном делу обухвата Плана, са приступним путем на општински пут број 102. Власник жели да, као своју задужбину, на овој изузетно атрактивној локацији изгради репрезентативни објекат (тзв. „дворац“) у ком би се одвијале различите манифестације и пружале услуге највишег квалитета.

Зона кућа за одмор и излете: Ова зона представља уклапање затеченог стања у визију будућег виноградарског комплекса. Наиме, на месту мањег приземног објекта из ранијег периода, власник је 2018. године, на основу претходно урађеног урбанистичког пројекта, локацијских услова и грађевинске дозволе, изградио кућу за краткотрајни боравак излетника, спратности По+П+1. Накнадно су изграђени базен, помоћни објекти, приступни пут

и ограда око читавог комплекса, који је проширен и на неколико суседних парцела.

Планом је овај садржај дефинисан као кућа за одмор и излете, али је грађевинско земљиште (иако проширено у односу на постојеће стање), редукковано на мању површину унутар сада ограђеног комплекса, који обухвата поред изграђених површина и младе засаде винове лозе и воћа, који ће остати пољопривредно земљиште.

Ова зона обухвата још једну мању локацију у контактном делу са грађевинским подручјем Вршца, где је окружена шумом, парцела затеченог породичног стамбеног објекта, који се такође задржава као кућа за одмор и излете.

Виноградско-воћарска зона: Ова зона обухвата највећим делом обрадиво пољопривредно земљиште, под плантажама винове лозе и воћа, и мањим делом остало пољопривредно земљиште, под пољозаштитним зеленилом, у ободном делу обухвата Плана.

Зона шуме: Шуме и шумско земљиште представљају својеврсну тампон зону између грађевинског подручја насеља Вршац са једне стране и грађевинског земљишта ван насеља са друге стране. У зони шуме биће подигнути засади од доминантних дендролошких врста, уз избегавање монокултура ради подстицања диверзитета. Постојећи амфитеатар на отвореном се задржава, уз могућност обogaћења новим садржајима.

Зона потока и канала: Планом се задржавају постојећи коридори потока и канала.

2. ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА

Детаљна намена површина је дефинисана по зонама основне намене и одговара графичком приказу „2.2. Планирана детаљна намена површина“.

2.1. ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА

2.1.1. Зона саобраћајних коридора

У оквиру површина јавне намене задржава се регулација општинског пута бр. 102, док се за општински пут бр. 111, овим Планом (у постојећој траси) дефинише нова регулација, како би задовољила све стандарде и критеријуме, у складу са категоријом и значајем овог категорисаног пута ка Вршачким планинама.

Тakoђе, биће редефинисана регулација две приступне саобраћајнице и дати елементи за формирање две интерне приступне саобраћајнице - до комплекса „дворац“ и еко-туристичког комплекса.

За уређење и изградњу садржаја у склопу зоне саобраћајних коридора важи директна примена Плана, а према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите и
- општим правилима грађења.

2.1.2. Зона еко-туристичког комплекса

На основу исказаних захтева власника и корисника предметног простора, поред постојећих плантажа винове лозе, планира се уређење и изградња нових садржаја у функцији промовисања предела „Вршачке планине“, кроз различите видове туристичке понуде: од винског и спорско-рекреативног, преко културно-манifestационог до еколошког и ловног туризма.

У ту сврху, Планом је дефинисана зона еко-туристичког комплекса, као грађевинско земљиште ван грађевинског подручја насеља Вршац, на површини од око 19,20 ha, које обухвата различите садржаје у функцији туризма, спорта и рекреације. У оквиру ове зоне издвајају се четири основне намене, односно површине за аква-парк, спорт и рекреацију, еко-туристички комплекс и зелене површине. Ове површине су Планом дате оквирно, а тачно ће бити дефинисане урбанистичким пројектом, уз поштовање задатих урбанистичких параметара.

Аква парк

У оквиру аква парка, који ће представљати један од главних туристичких садржаја на овом простору, планира се изградња више отворених базена (оквирне површине воденог огледала 2600 m²), угоститељских и пратећих објеката (свлачионице, санитарни и технички блок, оставе и сл.), као и површина за одмор, игру и сунчање.

Овај изузетно атрактиван садржај биће осмишљен и изграђен у складу са савременим трендовима и опремљен одговарајућим прилазима, инфраструктурним прикључцима, манипулативним, паркинг и озелењеним површинама. Оквирни планирани капацитет аква парка је 2600 посетилаца.

Површине за спорт и рекреацију

Спорт и рекреација су изузетно важан садржај туристичких комплекса. У оквиру ове

површине планирана је изградња затворених и отворених спортских игралишта, као и пратећих садржаја. Оквирна планирана бруто грађевинска површина спортско-рекреативних објеката износи 7500 m². Од објеката планира се изградња затвореног олимпијског базена и мултифункционалне спортске сале, а на отвореном предвиђени су тениски, кошаркашки и одбојкашки терени.

Уз спортске садржаје могући су пратећи комерцијално-услужни садржаји, типа: „wellnes“ и „spa“ центри, теретане, сауне, кафетерије и сл.

Еко-туристички комплекс („зелене куће“)

У оквиру еко-туристичког комплекса планира се реализација различитих туристичких садржаја у форми својеврсног еко ризорта. Планирани су садржаји угоститељства, културне и забавне манифестације и пратеће делатности.

Смештајно угоститељски капацитети би били у виду вила и апартмана, типа еколошке или тзв. „зелене куће“. Оквирна планирана бруто грађевинска површина ових садржаја износи 6000 m², а планирани капацитет смештајних објеката је око 100 лежaja.

Зелене површине

У склопу зоне еко-туристичког комплекса, зелене површине ће бити заступљене на значајној површини од око 9,92 ha, а у виду два својеврсна зелена појаса. Један појас зеленила (у ширини од 25 m) би се формирао уз општински пут бр. 111, а други знатно шири, уз поток, у контактном делу са ПИО „Вршачке планине“.

Окружујући тако планиране туристичко-рекреативне садржаје, зеленило у виду засада винограда и дрвећа би значајно допринело очувању идентитета историјског виноградарског пејзажа, односно заштити предеоних одлика Вршачког виноградорја. У оквиру зелених површина формирала би се дискретна мрежа стаза, које би се повезале са постојећим и планираним саобраћајницама и стазама на овој локацији и у ширем окружењу и омогућавале додатне видове рекреације, као што су: пешачење, вожња бициклом, јахање и сл.

За реализацију зоне еко-туристичког комплекса и изградњу планираних садржаја обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, а према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;

- мерама заштите и
- општим правилима грађења.

2.1.3. Зона комплекса „дворац“

Мада је планом вишег реда (ППППН предела „Вршачке планине“) дата могућност формирања туристичких и других комплекса у оквиру планом дефинисане виноградарско-воћарске зоне, комплекс „дворац“ (чија изградња је у међувремену започета) представља потпуно нов садржај на овом простору.

С обзиром да је кроз Студију заштите непокретних културних добара у обухвату ППППН предела „Вршачке планине“ предметни простор валоризован као вековима стваран историјски виноградарски пејзаж, који је у директној вези са урбаним наслеђем Вршца, основни задатак урбаниста и пројектаната у наредном периоду је да, кроз израду урбанистичког пројекта, помире услове заштите предела са једне стране, а са друге стране амбицију инвеститора да, као своју задужбину, направи репрезентативан објекат, који би био јединствен и доминантан у окружењу.

За реализацију зоне комплекса „дворац“ и изградњу планираног садржаја обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, а према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите и
- општим правилима грађења.

2.1.4. Зона кућа за одмор и излете

Зона кућа за одмор и излете обухвата изграђене објекте на две локације, за које се овим Планом задржава затечено стање у погледу изграђености простора. Предвиђене су минималне додатне интервенције, односно, могућа је замена старог објекта новим, реконструкција, адаптација и сл., у оквиру постојећих хоризонталних и вертикалних габарита објеката.

За потребе изградње, реконструкције, доградње, адаптације и санације објеката у оквиру зоне кућа за одмор и излете важи директна примена Плана према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите и
- правилима грађења.

2.1.5. Виноградарско-воћарска зона

У виноградарско-воћарској зони није предвиђена изградња објеката, изузев објеката у функцији пољопривредне производње, који не изискују промену намене земљишта (бунари, заливни системи, противградне мреже и сл.).

За уређење виноградарско-воћарске зоне важи директна примена Плана, а према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите и
- општим правилима грађења.

2.1.6. Зона шуме

У зони шуме није предвиђена изградња објеката, изузев шумских путева и садржаја у складу са шумском основом, који не изискују промену намене шумског земљишта.

Амфитеатар на отвореном

Амфитеатар на отвореном је постојећи садржај који се задржава, уз могућност реконструкције и обogaћења садржаја, уз поштовање задатих урбанистичких параметара.

За зону шуме важи директна примена Плана, а према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите и
- општим правилима грађења.

2.1.7. Зона потока и канала

Зона потока обухвата коридоре постојећег потока и Јовановог канала, који се задржавају у постојећој регулацији.

За зону потока важи директна примена Плана, а према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите и
- општим правилима грађења.

2.2. БИЛАНС ПОВРШИНА

Биланс планиране детаљне намене површина у обухвату Плана је дат по целинама и зонама основне намене, на основу читавања површина са графичког прилога „2.2. Планирана детаљна намена површина“.

Табела 1. Биланс планиране намене површина у обухвату Плана

Планирана намена површина у обухвату Плана	Површина ha	%
Грађевинско земљиште	34,45	18,24
Зона саобраћајних коридора	11,06	5,86
- општински путеви бр. 102 и 111		
- приступне саобраћајнице	3,34	
- интерне приступне саобраћајнице	0,18	
- бициклическе стазе	0,41	
- пешачке стазе	1,20	
- зелене површине у саобраћајним коридорима	1,09	
Зона еко-туристичког комплекса	4,84	
- површина за аква парк	19,20	10,16
- површина за спорт и рекреацију		
- површина за еко-туристички комплекс	3,74	
- зелене површине у зони еко-турист. комплекса	2,56	
Зона комплекса „дворац“	2,98	
- површина за комплекс „дворац“	9,92	
Зона кућа за одмор и излете	2,61	1,38
- површине за изградњу кућа за одмор и излете	2,61	
Пољопривредно земљиште	1,58	0,84
Виноградарско-воћарска зона		
- обрадиво пољопривредно земљиште	139,21	73,69
- остало пољопривредно земљиште		
Шумско земљиште	136,80	
Зона шуме	2,41	
- шуме и шумско земљиште	12,68	6,71
- амфитеатар на отвореном	12,68	
Водно земљиште	11,51	
Зона потока и канала	1,17	
- поток/канал	2,56	1,36
Укупна површина подручја у обухвату Плана	2,56	1,36
	188,90	100

3. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

Објекти и површине јавне намене (који су намењени за јавно коришћење и чија изградња и уређење су од јавног интереса, те је предвиђено да буду у јавној својини) су:

- општински путеви број 102 и број 111,
- приступне саобраћајнице,
- поток и Јованов канал.

Површине јавне намене се образују од целих парцела и делова катастарских парцела, које су наведене у наредној табели.

Табела 2. Попис парцела за површине и објекте јавне намене

Намена	Парцела	
	цела	део
општински пут број 102		27343, 22904
општински пут број 111	22836, 22859/2, 22845	22479, 21716, 22852, 22853, 22849, 22847, 22846, 22840, 22837, 22834, 22870/1, 22890, 22888, 22859/1, 22850, 22862/2, 22862/1, 22861, 22863, 22896
приступна саобраћајница (север)		22479, 21713, 21716
приступна саобраћајница (југ)	22903	22902, 22898, 22897
поток	27544/1, 27544/2	
Јованов канал	27545/1, 27545/2	

4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ

4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ

Регулационе линије

Регулационе линије површина јавне намене су дефинисане постојећим и новоодређеним међним тачкама и приказане су у графичком прилогу „2.3. Регулациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, грађевинске линије и спратност објеката“.

Табела 3. Списак координата новоодређених међних тачака

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
1	7525317.49	4995827.08	90	7525851.63	4997165.49
2	7525328.80	4995817.20	91	7525840.15	4997161.04
3	7526835.43	4994728.54	92	7525813.37	4997139.34
4	7526208.38	4995166.11	93	7525803.23	4997129.79
5	7526213.59	4995166.26	94	7525775.12	4997100.06
6	7526218.73	4995167.72	95	7525770.52	4997088.87
7	7526223.97	4995170.25	96	7525795.42	4997048.62
8	7526228.04	4995173.34	97	7525808.40	4997028.16
9	7526232.64	4995179.32	98	7525819.02	4997011.40
10	7526234.62	4995184.07	99	7525838.20	4996981.05
11	7526235.92	4995188.81	100	7525849.69	4996961.54
12	7526237.38	4995208.59	101	7525853.83	4996951.93
13	7526241.27	4995276.37	102	7525892.21	4996854.99
14	7526244.07	4995326.80	103	7525903.29	4996828.45

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
15	7526249.41	4995402.91	104	7525918.07	4996789.59
16	7526255.68	4995478.01	105	7525928.63	4996745.91
17	7526264.76	4995577.95	106	7525932.87	4996732.86
18	7526265.77	4995588.18	107	7525936.48	4996724.24
19	7526269.12	4995621.30	108	7525943.95	4996710.17
20	7526271.17	4995656.33	109	7525948.11	4996704.27
21	7526272.84	4995676.18	110	7525954.93	4996694.59
22	7526275.48	4995705.95	111	7525971.49	4996673.72
23	7526279.93	4995755.79	112	7525988.03	4996653.05
24	7526284.52	4995805.67	113	7526019.91	4996614.41
25	7526285.28	4995815.72	114	7526034.44	4996597.01
26	7526285.66	4995830.81	115	7526042.23	4996588.13
27	7526285.90	4995855.86	116	7526047.84	4996583.09
28	7526286.04	4995880.88	117	7526051.22	4996580.47
29	7526286.08	4995905.90	118	7526070.67	4996565.07
30	7526287.01	4995930.61	119	7526090.61	4996549.52
31	7526288.22	4995955.87	120	7526097.81	4996544.03
32	7526290.41	4995988.32	121	7526105.33	4996538.97
33	7526298.37	4996029.76	122	7526114.49	4996533.87
34	7526303.17	4996054.76	123	7526128.21	4996527.22
35	7526308.87	4996086.94	124	7526145.21	4996519.51
36	7526308.85	4996089.21	125	7526151.08	4996516.52
37	7526305.04	4996129.24	126	7526155.42	4996513.92
38	7526297.89	4996178.33	127	7526160.20	4996510.60
39	7526294.62	4996190.53	128	7526164.74	4996506.95
40	7526291.12	4996202.44	129	7526168.71	4996503.30
41	7526287.37	4996214.43	130	7526172.40	4996499.44
42	7526282.80	4996226.01	131	7526176.38	4996494.66
43	7526271.53	4996253.63	132	7526180.06	4996489.49
44	7526253.93	4996295.27	133	7526189.19	4996474.52
45	7526243.40	4996320.58	134	7526215.18	4996432.19
46	7526242.10	4996326.03	135	7526226.86	4996412.40
47	7526239.49	4996335.31	136	7526231.67	4996403.47
48	7526235.01	4996349.74	137	7526235.42	4996394.08
49	7526226.88	4996373.58	138	7526239.19	4996382.28
50	7526222.94	4996385.37	139	7526242.61	4996370.39
51	7526218.27	4996397.07	140	7526242.95	4996369.24
52	7526214.31	4996406.11	141	7526248.49	4996350.60
53	7526199.05	4996431.97	142	7526254.71	4996331.31
54	7526193.93	4996440.56	143	7526258.11	4996321.39
55	7526186.35	4996453.29	144	7526260.65	4996314.82
56	7526181.19	4996461.82	145	7526293.45	4996238.54
57	7526163.55	4996487.41	146	7526298.05	4996228.43
58	7526158.26	4996492.39	147	7526302.05	4996218.07
59	7526152.60	4996496.96	148	7526305.43	4996207.49
60	7526146.69	4996501.09	149	7526308.18	4996196.73
61	7526139.98	4996504.81	150	7526312.06	4996180.45

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
62	7526133.58	4996508.07	151	7526315.95	4996164.16
63	7526113.70	4996516.71	152	7526317.33	4996156.95
64	7526104.49	4996521.44	153	7526318.13	4996148.36
65	7526096.22	4996526.65	154	7526319.68	4996127.47
66	7526088.15	4996532.37	155	7526322.93	4996109.87
67	7526063.01	4996551.49	156	7526323.81	4996101.91
68	7526041.69	4996567.58	157	7526323.61	4996093.91
69	7526035.82	4996571.93	158	7526321.26	4996075.07
70	7526033.89	4996573.79	159	7526314.06	4996037.72
71	7526031.58	4996575.65	160	7526304.12	4995985.46
72	7526027.64	4996579.84	161	7526302.39	4995955.17
73	7526026.72	4996581.24	162	7526301.36	4995930.37
74	7526020.19	4996589.22	163	7526300.29	4995906.00
75	7526005.98	4996606.80	164	7526300.51	4995832.70
76	7525989.95	4996627.26	165	7526299.28	4995808.31
77	7525972.89	4996648.93	166	7526297.13	4995783.98
78	7525954.99	4996671.10	167	7526294.63	4995758.50
79	7525937.43	4996693.16	168	7526292.61	4995738.71
80	7525929.68	4996704.66	169	7526287.73	4995688.43
81	7525923.04	4996716.64	170	7526283.58	4995644.08
82	7525918.60	4996727.44	171	7526283.14	4995620.19
83	7525915.42	4996738.55	172	7526277.76	4995571.84
84	7525914.83	4996743.41	173	7526273.02	4995527.27
85	7525781.47	4997039.89	174	7526267.40	4995463.48
86	7525757.50	4997073.49	175	7526265.34	4995438.92
87	7525749.10	4997085.21	176	7526727.81	4994855.16
88	7525923.79	4997157.71	177	7526741.33	4994853.13
89	7525904.55	4997160.11	178	7525853.71	4997187.24

Грађевинске линије

Грађевинске линије су одређене у односу на постојеће и планиране регулационе линије у обухвату Плана, дефинисане су координатама преломних тачака и приказане су такође у графичком прилогу „2.3. Регулациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, грађевинске линије и спратност објеката“.

Табела 4. Списак координата преломних тачака грађевинских линија

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
G1	7525537.98	4996152.00	G68	7526011.32	4996671.96
G2	7525555.01	4996171.04	G69	7525994.95	4996692.41
G3	7525588.32	4996205.70	G70	7525978.96	4996712.57
G4	7525622.44	4996240.34	G71	7525975.34	4996717.71
G5	7525641.08	4996259.44	G72	7526035.96	4996759.66

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
G6	7525656.05	4996243.65	G73	7526036.72	4996760.18
G7	7525687.53	4996210.79	G74	7526059.49	4996733.05
G8	7525706.52	4996183.61	G75	7526090.52	4996696.19
G9	7525691.73	4996166.39	G76	7526120.79	4996662.31
G10	7525657.41	4996135.69	G77	7526125.94	4996655.43
G11	7525623.63	4996106.11	G78	7526160.52	4996624.27
G12	7525591.43	4996099.78	G79	7526201.06	4996591.56
G13	7525565.22	4996124.98	G80	7526228.69	4996556.46
G14	7525698.01	4997035.40	G81	7526237.11	4996540.78
G15	7525703.29	4997040.02	G82	7526260.60	4996494.91
G16	7525705.22	4997041.71	G83	7526281.22	4996453.13
G17	7525706.25	4997042.61	G84	7526293.32	4996427.90
G18	7525707.74	4997041.00	G85	7526360.58	4996427.90
G19	7525712.88	4997035.42	G86	7526368.62	4996398.60
G20	7525704.59	4997028.06	G87	7526371.52	4996391.90
G21	7525699.61	4997033.61	G88	7526371.69	4996378.39
G22	7526055.13	4996524.16	G89	7526377.64	4996332.80
G23	7526060.86	4996522.19	G90	7526381.49	4996301.09
G24	7526059.66	4996518.79	G91	7526387.60	4996257.57
G25	7526053.90	4996520.84	G92	7526391.89	4996215.81
G26	7525891.81	4996558.17	G93	7526394.89	4996163.39
G27	7525902.26	4996584.04	G94	7526407.22	4995966.44
G28	7525914.66	4996579.04	G95	7526446.10	4995968.47
G29	7525904.24	4996553.21	G96	7526446.51	4995950.25
G30	7525880.13	4996649.96	G97	7526449.13	4995930.89
G31	7525881.78	4996651.67	G98	7526453.09	4995928.48
G32	7525883.10	4996652.99	G99	7526448.76	4995914.83
G33	7525890.53	4996646.32	G100	7526448.66	4995902.17
G34	7525887.48	4996643.05	G101	7526456.62	4995889.81
G35	7526308.28	4996279.70	G102	7526466.60	4995883.65
G36	7526288.43	4996326.15	G103	7526470.08	4995871.34
G37	7526286.30	4996331.66	G104	7526457.81	4995827.48
G38	7526283.18	4996340.78	G105	7526462.39	4995811.13
G39	7526277.15	4996359.48	G106	7526471.24	4995796.45
G40	7526271.71	4996377.76	G107	7526469.18	4995780.93
G41	7526271.41	4996378.77	G108	7526472.49	4995776.65
G42	7526267.90	4996390.99	G109	7526458.87	4995753.64
G43	7526263.68	4996404.23	G110	7526438.32	4995703.14
G44	7526258.89	4996416.20	G111	7526434.29	4995698.12
G45	7526252.99	4996427.14	G112	7526429.03	4995699.23
G46	7526240.88	4996447.66	G113	7526407.75	4995698.04
G47	7526214.78	4996490.18	G114	7526397.35	4995696.15
G48	7526205.12	4996506.02	G115	7526397.08	4995725.45
G49	7526200.17	4996512.98	G116	7526390.43	4995738.63
G50	7526194.80	4996519.43	G117	7526395.09	4995811.03
G51	7526189.73	4996524.74	G118	7526391.19	4995815.43
G52	7526184.31	4996529.72	G119	7526372.91	4995821.39

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
G53	7526178.16	4996534.65	G120	7526379.76	4995930.75
G54	7526171.71	4996539.13	G121	7526373.52	4995935.89
G55	7526165.63	4996542.78	G122	7526331.56	4995940.04
G56	7526158.22	4996546.56	G123	7526333.12	4995967.04
G57	7526140.95	4996554.38	G124	7526333.75	4995977.02
G58	7526128.34	4996560.50	G125	7526334.14	4995982.77
G59	7526121.03	4996564.56	G126	7526352.91	4996083.05
G60	7526115.30	4996568.42	G127	7526352.84	4996090.31
G61	7526108.92	4996573.28	G128	7526348.75	4996134.45
G62	7526089.21	4996588.66	G129	7526346.73	4996148.27
G63	7526069.73	4996604.08	G130	7526343.07	4996173.40
G64	7526067.10	4996606.12	G131	7526340.56	4996190.67
G65	7526063.61	4996609.26	G132	7526337.68	4996200.15
G66	7526057.23	4996616.53	G133	7526333.05	4996215.43
G67	7526042.99	4996633.57	G134	7526328.90	4996229.11

4.2. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Планом парцелације се образују парцеле површина јавне намене:

- A1 – грађевинска парцела за коридор општинског пута број 102,
- A2 - грађевинска парцела за коридор општинског пута број 111,
- A3 - грађевинска парцела за коридор приступне саобраћајнице (север),
- A4 - грађевинска парцела за коридор приступне саобраћајнице (југ),
- A5 - парцела потока и
- A6 - парцела Јовановог канала

као и парцеле остале намене, које се овим Планом дефинишу као грађевинско земљиште ван грађевинског подручја насеља Вршац:

- B1 - грађевинска парцела за коридор интерне приступне саобраћајнице (запад),
- B2 - грађевинска парцела за коридор интерне приступне саобраћајнице (исток) ,
- B3 - грађевинска парцела за еко-туристички комплекс,
- B4 - грађевинска парцела за комплекс „дворац“ и
- B5 - грађевинска парцела за кућу за одмор и излете.

На графичком прилогу „2.6. План грађевинских парцела“ приказане су грађевинске парцеле у граници обухвата Плана. Грађевинске парцеле дефинисане су постојећим и новоодређеним међним тачкама, које су одређене својим координатама.

Табела 5. Списак координата новоодређених међних тачака грађевинских парцела

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
179	7526301.65	4995937.29	212	7525942.22	4996523.38
180	7526321.29	4995566.48	213	7525902.80	4996514.56
181	7526336.39	4995567.85	214	7525900.56	4996514.44
182	7526368.26	4995575.02	215	7525888.39	4996514.57
183	7526394.41	4995586.69	216	7525866.31	4996522.99
184	7526418.96	4995614.52	217	7525850.05	4996531.27
185	7526424.19	4995625.51	218	7525844.29	4996536.43
186	7526442.19	4995690.79	219	7525839.46	4996540.63
187	7526447.82	4995699.02	220	7525815.84	4996561.98
188	7526450.53	4995705.83	221	7525818.05	4996564.55
189	7526467.21	4995746.00	222	7525825.18	4996574.92
190	7526486.84	4995776.46	223	7525846.56	4996606.57
191	7526313.66	4995936.79	224	7525855.18	4996616.93
192	7526321.50	4995936.14	225	7525863.00	4996615.47
193	7526344.65	4995933.61	226	7525945.24	4996570.53
194	7526371.51	4995931.06	227	7525999.29	4996547.90
195	7526374.62	4995928.50	228	7526145.92	4996495.15
196	7526372.04	4995882.84	229	7526369.47	4995843.64
197	7526183.93	4996457.56	230	7526367.74	4995819.10
198	7525644.74	4996284.66	231	7526369.24	4995817.32
199	7525669.84	4996258.16	232	7526386.27	4995811.77
200	7526156.64	4996466.58	233	7526388.34	4995811.01
201	7526133.43	4996473.90	234	7526389.98	4995809.25
202	7526107.00	4996482.58	235	7526390.13	4995806.83
203	7526079.96	4996491.43	236	7526388.28	4995781.84
204	7526024.93	4996509.45	237	7526385.35	4995737.53
205	7526004.83	4996516.03	238	7526392.09	4995724.24
206	7525997.86	4996517.74	239	7526392.46	4995700.66
207	7525969.83	4996523.42	240	7526392.13	4995681.95
208	7525960.73	4996523.93	241	7526389.37	4995678.48
209	7525955.96	4996524.15	242	7526393.78	4995675.23
210	7525951.16	4996524.22	243	7526410.17	4995678.15
211	7525946.47	4996523.97	244	7526427.35	4995679.15

4.3. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Планом нивелације (на графичком приказу „2.4. Саобраћајна инфраструктура, нивелациони план и карактеристични попречни профили јавних саобраћајних површина“) дефинисани су елементи вертикалне регулације површина јавне намене – општински путеви и приступне саобраћајнице и то:

- коте прелома нивелете саобраћајница и
- нагиби нивелете саобраћајница.

План нивелације - коте и подужни падови подложни су корекцијама при изradi пројектно-техничке документације.

5. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Површине и објекти јавне намене у обухвату Плана су:

- општински путеви број 102 и број 111,
- приступне саобраћајнице,
- поток и Јованов канал.

5.1. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ОПШТИНСКИХ ПУТЕВА

Урбанистички и други услови за уређење и изградњу општинских путева дати су у оквиру тачке „6. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре са условима за прикључење и условима за уређење зелених и слободних површина“. Детаљна намена површина у коридору општинских путева дата је у графичком прилогу „2.2. Планирана детаљна намена површина“, а положај и регулација саобраћајних површина дефинисани су у графичком прилогу „2.4. Саобраћајна инфраструктура, нивелациони план и карактеристични попречни профили јавних саобраћајних површина“.

5.2. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПРИСТУПНИХ САОБРАЋАЈНИЦА

Урбанистички и други услови за уређење и изградњу приступних саобраћајница дати су у оквиру тачке „6. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре са условима за прикључење и условима за уређење зелених и слободних површина“. Детаљна намена површина у коридору приступних саобраћајница дата је у графичком прилогу „2.2. Планирана детаљна намена површина“, а положај и регулација саобраћајних површина дефинисани су у графичком прилогу „2.4. Саобраћајна инфраструктура, нивелациони план и карактеристични попречни профили јавних саобраћајних површина“.

5.3. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ У ЗОНИ ПОТОКА И КАНАЛА

Урбанистички и други услови за уређење и изградњу у зони потока и канала (постојећи поток и Јованов канал) дати су у оквиру тачке „6. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре са условима за прикључење и условима за уређење зелених и слободних површина“.

За уређење и изградњу у зони потока и канала предвиђена је директна примена Плана, а према дефинисаним урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу, мерама заштите и општим правилима грађења датим овим Планом.

За прелаз саобраћајне и друге комуналне инфраструктуре преко коридора потока и канала важи директна примена Плана у складу са условима дефинисаним у тачки „6. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре са условима за прикључење и условима за уређење зелених и слободних површина“.

6. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ И УСЛОВИМА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

6.1.1. Услови за уређење саобраћајне инфраструктуре

Непоосредни изласци на категорисану путну мрежу-општинске путеве, положај у оквиру градског подручја Вршца, природно окружење Вршачких планина и Вршачких винограда, су елементи који овом простору дају врло добре просторно-саобраћајне предиспозиције за неометан развој.

Садржаји у оквиру виноградарског комплекса биће везани преко, приступних саобраћајница – ПС и саобраћајних прикључака на категорисану саобраћајну мрежу вишег реда - општинске путеве, ОП бр. 102, Вршац – Војводинци – мост на Карашу - граница општине (Добричево), ОП бр. 111, од ОП бр. 102 – одмаралиште „Црвени крст“ - Планинарски дом.

Преко предметних општинских путева овај комплекс ће имати индиректан саобраћајни приступ на државну путну мрежу - ДП Iб реда бр. 18, Зрењанин – Сечањ – Пландиште – Вршац –

Стража - Бела Црква - државна граница са Румунијом (гранични прелаз Калуђерово) – главну насељску саобраћајницу.

Основну везу планираних садржаја са категорисаном путном мрежом чиниће прикључци на:

ОП бр. 102

- југозападни (лево) - саобраћајни прикључак планираног комплекса „дворац“ на ОП;
- југозападни (десно) - саобраћајни прикључак постојеће винарије „Swisslion“ на ОП;
- јужни - раскрсница ОП бр. 102 и бр. 111;
- југоисточни (лево) – саобраћајни прикључак постојећег прилаза пољопривредном земљишту и воћњацима и виноградима у залеђу (ван обухвата Плана) на ОП.

ОП бр. 111

- источни (десно) - саобраћајни прикључак виноградарско-воћарске зоне и планиране зоне еко-туристичког комплекса (површине за спорт и рекреацију) на ОП;
- источни (десно) - саобраћајни прикључак планиране зоне еко-туристичког комплекса (аква парк) на ОП;
- западни (лево)- саобраћајни прикључак парцеле куће за одмор на ОП;
- источни (десно) - саобраћајни прикључак планираних садржаја еко-туристичког комплекса на ОП;

Саобраћајно решење у оквиру ове зоне је конципирано тако да се омогући квалитетан излазак на категорисану саобраћајну мрежу преко система интерних (приступних саобраћајница), са одговарајућим бројем прикључења на путну мрежу.

Планира се изградња интерних саобраћајница, са одговарајућим бројем прикључака на општинске путеве, које ће омогућити приступ туристичко-рекреативним и угоститељским садржајима и бити основа унутрашњег саобраћајног система комплекса.

Разрешавање конфликта значајних саобраћајних токова (укрштаји ОП и ПС) је предвиђено формирањем (изградња/реконструкција) постојећих раскрсница са раздвајањем саобраћајних струја у оквиру обухвата Плана, што ће уз усмеравање саобраћаја одговарајућим саобраћајно-техничким мерама, побољшати ниво услуге и саобраћајну доступност предметне зоне. Укрштај ОП бр. 111 и приступне саобраћајнице у северном делу обухвата је планиран као кружна раскрсница, што омогућава решавање саобраћајне проблемати-

ке прикључења на квалитетан, безбедан и сигуран начин. Овакав приступ, уз минималне трошкове функционисања саобраћаја, обезбеђује и одговарајући проток, минималне временске губитке и квалитетно естетско уређење простора.

Саобраћајни прикључци на општинске путеве се морају изградити са свим неопходним елементима који ће омогућити безбедно и неометано прикључивање, без утицаја на безбедност и проток саобраћајних токова. Геометријски елементи прикључења су дати у складу са меродавним возилима која се очекују унутар планираних садржаја (ПА, БУС, КВ2, ТВ).

Немоторне (пешачке и бициклистичке) комуникације ће бити важна врста кретања у оквиру обухваћеног простора, с обзиром на планирану намену са туристичким, спортским и рекреативним садржајима и значајним учешћем зеленила.

У оквиру површина за јавне намене – коридорима општинских путева и приступних саобраћајница, потребна је реконструкција/изградња и опремање са свим елементима који ће омогућити безбедно и неометано кретање свих друмских превозних средстава уз обезбеђење одговарајућег одводњавања са свих саобраћајних површина. У анализи саобраћајне тражње будућих садржаја утврђена је потреба за ширином приступних саобраћајница од 5,0 m (5,5 m општински путеви), узимајући у обзир планиране садржаје и њихове саобраћајне захтеве, као и планске премисе из планова вишег реда (ППО Вршац и ППППН Вршачке планине).

Интерни саобраћајни систем (интерне и колско-манипулативне саобраћајнице), које ће се дефинисати урбанистичко-техничком документацијом, осим своје првенствене функције саобраћајне доступности (обезбеђења приступа свим садржајима) имаће и допунску функцију за економски приступ, приступ возилима снабдевања и ургентним возилима.

Површине за стационарни саобраћај у оквиру јавне површине, односно у коридорима општинских путева и приступних саобраћајница нису предвиђене, па ће се потребе за паркирањем решавати искључиво у оквиру зона остале намене (еко-туристичких садржаја, комплекса „дворац“ и кућа за одмор).

Изградњом пешачких и бициклистичких стаза у оквиру регулације саобраћајница - траса општинских путева, омогућиће се неометано и безбедно кретање ових учесника у саобраћају, с обзиром на традицију немоторних кретања и њихову бројност и садржаје који се планирају.

С обзиром на очекивани број бициклистичких кретања, овим Планом су посебно дефинисане сепарисане површине за кретање бициклиста. Бициклистички саобраћај ће се одвијати двосмерним бициклистичким стазама, уз обавезно обезбеђење кретања одговарајућом саобраћајном сигнализацијом.

У непосредној близини (ван обухвата Плана), уз ОП бр. 102, у склопу постојеће винарије налази се и хелидром за сопствене потребе (Хелидром „Swisslion Vršac”). Приликом утврђивања садржаја у обухвату Плана, неопходно је обезбеђивање простора дефинисаног површинама за ограничавање препрека (прилазно-одлазне равни).

6.1.2. Услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре

Основни услов за изградњу саобраћајне инфраструктуре (површине јавне намене) је израда Идејних пројеката и пројеката за грађевинску дозволу за све саобраћајне капацитете уз придржавање одредби:

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18-др. закон);
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13-УС, 55/14, 96/15-др. закон, 9/16-УС, 24/18, 41/18, 41/18-др. Закон, 87/18, 23/19 и 128/20-др. закон);
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11);
- Техничких прописа из области путног инжењеринга;
- SRPS-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

Општински путеви

Заштитни појасеви:

- Заузимање земљишта за потребе заштите пута и саобраћаја на њему у заштитном појасу ширине од 5,0 m (са обе стране рачунајући од крајње тачке земљишног појаса на спољну страну);
- Појас контролисане изградње, као површина са спољне стране од границе заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објеката и исте је ширине као и заштитни појас (5,0 m).

Општински путеви (ОП бр. 102 и ОП бр. 111) са следећим програмско-пројектним елементима:

- коридор минималне ширине 20,0 m,
- рачунска брзина $V_{rac} = 60 \text{ km/h}$,
- коловоз ширине 5,5 m,
- обостране стабилисане банке 2 x 0,5 (1,0) m,
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај (осовинско оптерећење мин. 60 kN по осовини),
- једностранни нагиб коловоза,
- укрштање са категорисаном путном мрежом површинске (сигналисане) раскрснице,
- пешачке и бициклистичке стазе у оквиру регулације,
- паркирање у оквиру коридора није дозвољено.

Приступне саобраћајнице

У оквиру регулације саобраћајница потребно је обезбедити просторно-планске и саобраћајне елементе за изградњу:

- утврђена ширина регулације мин. 8,0 m,
- рачунска брзина од $V_{rac} = 40 \text{ km/h}$,
- коловоз ширине 5,0 m,
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај (осовинско оптерећење мин. 60 kN по осовини),
- једностранни нагиб коловоза,
- укрштање са категорисаном путном мрежом површинске (сигналисане) раскрснице,
- пешачке стазе ширине мин. 1,0 m.

Основни улазни просторно-пројектни елементи кружне раскрснице

- тип кружне раскрснице мини градска
- намена раскрснице мешовит саобраћај
- експлоатациони период 20 година
- оквирни капацитет 10 000 воз/24 h
- претходна брзина 25 km/h
- спољни пречник кружног тока $D=15 \text{ m}$
- ширина кружног коловоза 5,0 m
- саобраћајно оптерећење $< 500 \text{ воз/h}$

Пешачке стазе

Пешачке стазе градити са ширином од 1,0–1,5 m, са савременим застором (асфалт, бетон префабриковани елементи) у оквиру регулација саобраћајница.

Бициклическе стазе

Бициклическе стазе ће се градити по условима из планова вишег реда (ППО Вршац и ППППН Вршачке планине), у оквиру општинских путева и приступне саобраћајнице.

Основне димензије и габарити су дефинисани на основу смерница и техничких прописа, са ширином од 2,5 (2,3) m за двосмерни саобраћај и 1,5 (1,3) m за једносмерни саобраћај.

Коловозни застор стазе могуће је израдити од савремених конструкција (асфалт, бетон, бетонски елементи и др.), што зависи од избора материјала приликом израде техничке документације.

Интерна саобраћајна мрежа

- Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине унутар еко-туристичко-спортског комплекса и др. планираних садржаја изградити са различитим ширинама и свим потребним елементима за комфортно кретање (одговарајући полупречници кривина).
- Пешачке стазе и платое извести од одговарајућих материјала (савремени или природни) са различитим ширинама у зависности од просторних могућности.
- Димензије и врсту система паркирања је потребно прецизније и детаљније утврдити кроз израду техничке документације. Препоруке избора система паркирања се могу дефинисати кроз критеријуме максималне искоришћености простора (управно паркирање, под углом од 90°, са паркинг модулом од 5,0 (4,8) x 2,5 (2,3) m).
- Одводњавање са коловоза, манипулативних и паркинг површина извести путем попречних и подужних падова до реципијента.
- Коловозну конструкцију интерних саобраћајница димензионисати у складу са очекиваним саобраћајним оптерећењем, меродавним возилом (ПА/KB2).

Хелидром

При пројектовању и реализацији ових капацитета потребно је узети у обзир обезбеђивање ваздушног простора око хелидрома слободног од препрека у складу са Законом о ваздушном саобраћају и Правилником о условима и поступку за издавање сагласности за коришћење аеродрома, односно хелидрома.

6.1.3. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру

Грађевинским парцелама планираних садржаја обезбедити колски прилаз, односно причлук на јавну саобраћајницу, минималне ширине у зависности од зоне основне намене (дато у поглављу „II Правила грађења“, тачка „2. Правила грађења по функционалним зонама“), уз сагласност управљача саобраћајницама.

6.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

6.2.1. Услови за уређење водне и комуналне инфраструктуре

Техничку документацију израдити према важећим прописима и нормативима за предметну врсту објеката/радова и прописима о потпуној заштити водног режима и водних објеката у условима коришћења вода, заштите од вода и заштите површинских и подземних вода од загађења, уз усклађивање планираних објеката с постојећим водним објектима и хидромелиорационим уређењем предметног подручја.

Снабдевање водом планираних садржаја обезбедиће се прикључењем на насељски водоводни систем Вршца, тачније на постојећи магистрални вод ПЕ Ø110 којим се снабдева насељено место Јабланка, положен са десне стране општинског пута бр. 102.

За коришћење воде за потребе заливања потребно је обезбедити воду из сопствених изворишта - бунара, а воду за санитарно-хигијенске потребе прикључењем на јавни водовод.

Одвођење отпадних вода биће решено изградњом насељског канализационог система у овом делу насеља, а до тада отпадне воде прикупљати путем водонепропусних септичких јама одговарајућег капацитета, а које ће се периодично празнити ангажовањем надлежног комуналног предузећа.

Развој атмосферске канализације има задатак заштите урбанизованих површина унутар и ван насеља од плављења атмосферским водама. Кишну канализацију конципирати за меродавне услове (временски пресек, урбанизованост простора, рачунска киша, итд.), а етапно реализовати тако да се изграђена канализација делом рационално уклапа у будуће решење.

Атмосферска канализација на простору обухвата Плана подразумева мрежу канала којом ће се одводити атмосферске воде чији су протицаји током године врло променљиви, и отпадне воде од

поливања и прања платоа. Поменуте воде треба одвести са асфалтних површина (платоа, саобраћајница, тротоара, паркинг простора) гравитационо и са кровова олуцима слободним падом.

Повећана количина атмосферских вода и скраћено време концентрације, услед сталне урбанизације насеља, наводи на решење проблема отвореном каналском мрежом.

6.2.2. Услови за изградњу водне и комуналне инфраструктуре

- У зони водотока (потока/канала) обезбедити континуитет и правац радно-инспекционих стаза у обостраном појасу ширине од најмање 5,0 m од водотока/канала и сачувати за пролаз и рад механизације која одржава водоток/канал.
- Подземне објекте кроз радно-инспекциону стазу поставити најмање 1,0 m испод коте терена и обезбедити их од утицаја механизације за одржавање канала. Кота терена је кота обале у зони радно-инспекционе стазе.
- У овом појасу није дозвољена изградња надземних објеката, садња дрвећа, орање и копање земље и предузимање других радњи којима се ремети функција или угрожава стабилност водотока/канала и омета редовно одржавање канала.
- Укрштање (линијског) објекта са водотоком/каналом планирати као укрштање испод дна водотока/канала, тако да се горња ивица заштите (линијског) објекта постави најмање 1,0 m испод пројектоване коте дна водотока/канала, у пуној ширини водотока у нивоу терена.
- Укрштање са водотоком/каналом планирати што ближе углу од 90°.
- Постављање (линијског) објекта паралелно са водотоком/каналом, планирати тако да се траса инсталације води на управном растојању од ивице обале канала најмање 5,0 m.
- У површинске и подземне воде, забрањено је испустити било какве воде осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода чији квалитет обезбеђује одржавање минимално доброг еколошког статуса (II класа воде) реципијента, према Уредби о класификацији вода и Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16).
- Трасу водоводне мреже полагати између две регулационе линије саобраћајних коридора, по могућности у зелени појас (трасу полагати са једне стране коловоза или обострано, зависно од ширине профила коридора).
- Трасе ровова за полагање водоводне инсталације се постављају тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.
- Минимално растојање од других инсталација је 1,0 m, изузетак се врши у зонама где није могуће испуњење услова, али тако да не сме угрожавати стабилност осталих објеката (мин. 0,5 m).
- Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објеката износи 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.
- Водоводне инсталације се постављају изнад инсталација фекалне канализације на одстојању мин. 2 DN.
- Канализациону мрежу планирати сепаратног типа, посебно за сакупљање и одвођење атмосферских вода, санитарних вода и технолошких вода.
- Системом канализације употребљених вода покрити цело подручје у обухвату Плана и обезбедити прикључке за све кориснике.
- Планирану канализацију употребљених вода прикључити на постојеће и планиране колекторе јавне канализације. Трасе колектора употребљених вода водити у зеленом појасу дуж саобраћајница, на растојању 1,0 – 4,0 m од ивице коловоза. За изградњу користити цеви од савремених материјала.
- Минимални пречник уличних канала је Ø 300 mm. Дубина каналске мреже на најужводнијем крају мора омогућити прикључење потрошача са минималним нагибом прикључка и минималном каскадом у ревиизионом шахту.
- Дубина не може бити мања од 1,2 m од нивелете терена.
- Све радове извести уз претходно прибављене услове и сагласности надлежног комуналног предузећа.
- Атмосферске воде са јавних површина и из планираних комплекса се директно прикључују на јавну канализацију.
- Трасе колектора атмосферских вода водити

у зеленом појасу дуж саобраћајница, на растојању 1,0 – 4,0 m од ивице коловоза.

- Колектори канализације атмосферских вода могу бити отворени земљани канали, отворени бетонски канали и цеви од савремених материјала. Димензије колектора одредити према хидрауличком прорачуну.
- Сливнике радити са таложницима за песак или предвидети таложнике за песак пре улива у сепаратор масти и уља.
- Код одвођења атмосферских вода са површина на којима се могу наћи материје које угрожавају квалитет атмосферских вода (песак, уља, масти и сл.) изградити одговарајуће објекте за пречишћавање (таложнике, хватаче масти и сл.).

6.2.3. Услови за прикључење на водну и комуналну инфраструктуру

- Снабдевање водом из јавног водовода врши се прикључком објекта на јавни водовод.
- Прикључак на јавни водовод врши искључиво надлежно ЈКП.
- Прикључак на јавни водовод почиње од споја са водоводном мрежом, а завршава се у склоништу за водомер, закључно са мерним уређајем.
- Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује ЈКП, а у складу са техничким нормативима, важећом Одлуком о водоводу и Правилником ЈКП-а.
- Свака грађевинска парцела/комплекс са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.
- Прикључке новопланираних објеката на насељски водоводни и канализациони систем, извести према претходно прибављеним условима и сагласностима надлежног комуналног предузећа.
- Прикључке на јавни водовод извршити преко водомерног шахта који се поставља на парцели корисника, на приступачном месту, на 1,0 m од регулационе линије. Уколико је допуштено захватање воде и за хидрантску мрежу, пречник прикључног цевовода може бити већи, а у водомерни шахт се уграђује комбиновани водомер.
- Прикључење главног објекта на канализациону мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. До изградње јавне канализације, санитарно-фекалне отпадне воде се могу упуштати у водонепропусне септичке јаме, без упијајућег

бунара, уз одговарајући предтретман, на мин. 3,0 m од свих објеката и границе парцеле, које ће се периодично празнити, ангажовањем надлежног комуналног предузећа.

- Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску мрежу или на зелене површине унутар парцеле. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у насељски канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

6.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

6.3.1. Услови за уређење електроенергетске инфраструктуре

Да би се простор у оквиру Плана привео планираној намени и да би се стекли технички услови за прикључење купаца електричне енергије на дистрибутивни електроенергетски систем, потребно је изградити недостајуће објекте дистрибутивног електроенергетског система (средњенапонска мрежа, нисконапонска мрежа, дистрибутивна трансформаторска станица, прикључак).

Напајање електричном енергијом обезбедиће се из планиране трансформаторске станице 20/0,4 kV, монтажано-бетонске, зидане или компактне, са могућношћу уградње трафоа снаге до 630 kW. Напајање трансформаторске станице биће обезбеђено 20 kV кабловским водом са постојећег 20 kV вода у складу са условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије. Од трансформаторске станице ће се вршити развод нисконапонским 1 kV кабловским водовима за напајање корисника планског подручја.

Мрежа јавног осветљења ће се каблирати, а расветна тела поставити на стубове. За расветна тела користити изворе светлости у складу са новим технологијама развоја и мерама енергетске ефикасности.

Заштиту објеката од атмосферског пражњења извести у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“, број 11/96).

6.3.2. Услови за изградњу електроенергетске инфраструктуре

- Електроенергетска дистрибутивна мрежа (средњенапонска и нисконапонска) ће бити грађена подземно у коридорима јавних и интерних саобраћајних површина, на минималном растојању 0,5 m од регулационе линије и 1,0 m од границе парцеле.
- Код подземне електроенергетске мреже дубина полагања каблова треба да буде најмање 0,8 - 1,0 m.

Није дозвољено паралелно вођење цеви водовода и канализације испод или изнад енергетских каблова.

- Хоризонтални размак цеви водовода и канализације од енергетског кабла треба да износи најмање 0,5 m за каблове 35 kV, односно најмање 0,4 m за остале каблове.
- При укрштању, цеви водовода и канализације могу да буду положени испод или изнад енергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,4 m за каблове 35 kV, односно најмање 0,3 m за остале каблове.
- Уколико не могу да се постигну сигурносни размаци на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев, али и тада размаци не смеју да буду мањи од 0,3 m.
- На местима укрштања поставити одговарајуће ознаке.
- Није дозвољено паралелно вођење гасовода испод или изнад енергетског кабла.
- Хоризонтални размак и вертикално растојање при паралелном вођењу и укрштању гасовода од енергетског кабла треба да износи најмање 0,8 m.
- При укрштању се цев гасовода полаже испод енергетског кабла.
- Вертикално растојање при укрштању и хоризонтални размак при паралелном вођењу може да буде најмање 0,3 m, ако се кабл постави у заштитну ПВЦ цев дужине најмање 2,0 m, са обе стране места укрштања, или целом дужином паралелног вођења.
- На местима укрштања поставити одговарајуће ознаке.
- Надземни делови гасовода морају бити удаљени од стубова далековода СН (средњенапонских) и НН (нисконапонских) водова за најмање висину стубова увећану за 3,0 m.
- Приликом грађења гасовода потребно је радни појас формирати тако да тешка возила не прелазе преко енергетског кабла на местима где исти није заштићен.

- При укрштању енергетских каблова, кабл вишег напонског нивоа се полаже испод кабла нижег напонског нивоа, уз поштовање потребне дубине свих каблова, на вертикалном растојању од најмање 0,4 m.
- На местима укрштања поставити одговарајуће ознаке.
- У случају недовољне ширине коридора, међусобни размак енергетских каблова у истом рову одређује се на основу струјног оптерећења и не сме да буде мањи од 0,07 m при паралелном вођењу, односно 0,2 m при укрштању. Обезбедити да се у рову каблови међусобно не додирују, између каблова се целом дужином трасе поставља низ опека монтираних насатице на међусобном размаку од 1,0 m.
- Хоризонтални размак електронског комуникационог кабла од енергетског кабла треба да износи најмање 0,5 m за каблове до 20 kV и 1,0 m за каблове 35 kV.
- При укрштању електронски комуникациони кабл се полаже изнад енергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,5 m.
- Ако је енергетски кабл постављен у заштитну електропроводљиву цев (целом дужином паралелног вођења или најмање 3,0 m са обе стране места укрштања), а електронски комуникациони кабл постављен у електронепроводљиву цев, растојање мора да буде најмање 0,3 m.
- Угао укрштања треба да је што ближи 90°, а у насељеном подручју најмање 30°.
- Ако је угао укрштања мањи, енергетски кабл се поставља у челичну цев.
- На местима укрштања поставити одговарајуће ознаке.
- Пошто оптички кабл није осетљив на утицаје електромагнетне природе, удаљење оптичког кабла у односу на енергетски кабл је условљено једино сигурносним размаком због обављања радова.
- Забрањује се постављање шахтова електронских комуникационих каблова на трасу енергетског кабла (пролаз енергетског кабла кроз шахт);
- Није дозвољено паралелно вођење енергетског кабла испод или изнад топловода.
- Хоризонтални размак енергетског кабла од спољне ивице канала за топловод треба да износи најмање 0,6 m за каблове до 35 kV, односно најмање 0,7 m за каблове 35 kV.
- Уколико не могу да се постигну најмањи

размаци, примењују се додатне заштитне мере којима се обезбеђује да температурни утицај топловода на кабл не буде већи од 20°C, као: појачана изолација између топловода и енергетског кабла, примена каблова са изолацијом од умреженог полиетилена (XP00-ASJ, XHE 49-A), примена металних екрана између кабла и топловода, примена постељице од специјалних мешавина за затрпавање топловода и кабла, или се енергетски кабл поставља у азбестно-цементну цев дужине 2,0 m са обе стране места укрштања.

- При укрштању се енергетски кабл поставља изнад топловода, а изузетно испод топловода.
- Вертикални размак енергетског кабла од топловода треба да износи најмање 0,5 m за каблове до 1 kV, 0,6 m за каблове 10 kV, 0,8 m за каблове 20 kV, 1,0 m за каблове 35 kV.
- Укрштање се не сме извести у топоводним каналима и шахтовима.
- Између енергетског кабла и топловода се при укрштању поставља топлотна изолација од полиуретана, пенушавог бетона итд. При укрштању и паралелном вођењу растојање енергетског кабла за осветљење и топловода треба да износи најмање 0,3 m.
- На местима укрштања поставити одговарајуће ознаке.
- Приликом грађења топловода потребно је радни појас формирати тако да тешка возила не прелазе преко енергетског кабла на местима где исти није заштићен.
- Није дозвољено паралелно вођење енергетског кабла испод коловоза.
- Енергетски кабл поставити мин. 1,0 m од коловоза.
- При укрштању са путем угао укрштања треба да је што ближи 90°, а најмање 30°.
- На местима укрштања и крајевима цеви поставити одговарајуће ознаке.

Услови за изградњу јавног осветљења:

- Светиљке за осветљење саобраћајница поставити на стубове поред саобраћајница и пешачких стаза.
- Користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.
- Осветљење усмерити на приступне путеве и друге површине које захтевају осветљеност, са заштитом која спречава расипање светла ка небу и заштићеном подручју ПИО „Вр-

шачке планине“.

Услови за изградњу трансформаторских станица 20/0,4 kV:

- Трансформаторску станицу за 20/0,4 kV напонски пренос градити као монтажано-бетонску, зидану или компактну у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије.
- Трансформаторске станице се могу градити на јавној површини, или површинама остале намене, са омогућеним несметаним приступом са јавне саобраћајне површине.
- Минимална удаљеност трансформаторске станице од осталих објеката треба да буде 3,0 m.
- Трансформаторске станице ће се градити као слободностојећи објекти, а могуће је изградити једноструке (са једним трансформатором називне снаге до 1000 kVA).
- За изградњу оваквих објеката потребно је обезбедити слободан простор правоугаоног облика минималних димензија 4,3 m x 3,55 m за изградњу једноструке, а 7,1 m x 6,3 m за изградњу двоструке монтажано-бетонске трансформаторске станице, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране.
- За изградњу трансформаторске станице 2x1000 kVA обезбедити слободан простор правоугаоног облика минималних димензија 4,0 m x 5,06 m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране.
- За изградњу мерно разводног постројења 20/0,4 kV обезбедити слободан простор правоугаоног облика минималних димензија 6,0 x 5,0 m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране.
- Напајање трансформаторске станице извести кабловски са места прикључења, по условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије.

Услови за реконструкцију постојеће електроенергетске мреже:

Реконструкција постојеће електроенергетске мреже вршиће се на основу овог Плана и обухвата грађевинске радове у заштитном појасу, којима се може променити габарит, волумен, положај или опрема постојећег објекта, као и замена елемената на постојећим објектима, којима се не мења њено

целокупно функционисање.

Заштитни појас за подземне водове (кабло-ве), од ивице армирано-бетонског канала дефинисан је Законом о енергетици („Службени гласник РС“, број 145/14) и износи:

1) за напонски ниво од 1 kV до 35 kV, укључујући и 35 kV, 1,0 m.

Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са обе стране вода од крајње фазног проводника износи:

1) за напонски ниво 35 kV, 10,0 m.

Заштитни појас за трансформаторске станице на отвореном износи:

1) за напонски ниво од 1 kV до 35 kV, 10,0 m.

Свака градња испод или у близини надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV условљена је: Законом о енергетици („Службени гласник РС“, број 145/14), Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 2/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС и 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/21), Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ“, број 65/88 и „Службени лист СРЈ“, број 18/92), Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V („Службени лист СФРЈ“, број 4/74), Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 V („Службени лист СРЈ“, број 61/95), Законом о заштити од нејонизујућих зрачења („Службени гласник РС“, број 36/09) са припадајућим правилницима, од којих се посебно издваја: Правилник о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС“, број 104/09) и Правилник о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања („Службени гласник РС“, број 104/09), SRPS N.C0.105 Техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења („Службени лист СФРЈ“, број 68/86), SRPS N.C0.101 - Заштита телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од опасности, SRPS N.C0.102 - Заштита телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од сметњи („Службени лист СФРЈ“, број 68/86), као и SRPS N.C0.104 - Заштита телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских по-

стројења - Увођење телекомуникационих водова у електроенергетска постројења („Службени лист СФРЈ“, број 49/83).

6.3.3. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру

- Услов, начин и место прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије (ДСЕЕ) дефинише надлежни оператор дистрибутивног система у складу са плановима развоја ДСЕЕ, законским и другим прописима.
- За прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити прикључак, који ће се састојати од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ).
- За кориснике са предвиђеном једновременом снагом већом од 200 kW прикључење ће се вршити из трансформаторске станице 20/0,4 kV планиране у оквиру комплекса или парцеле.
- Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 500 kW, потребно је обезбедити мерно разводно постројење 20/0,4 kV са одговарајућим 20 kV разводом.

6.3.4. Коришћење обновљивих извора енергије

Соларни системи који ће се користити за сопствене потребе и/или комерцијалну производњу могу се постављати по следећим условима:

- Објекти кућа за одмор – на кровним површинама и фасадама главног и помоћног објекта, и на тлу, дозвољава се постављање соларних система.
- Објекти туризма, угоститељства, спорта и рекреације – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на постојећим и планираним објектима дозвољава се постављање соларних система на препустима у форми оgrade или надстрешнице; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима.
- Површине јавне и остале намене – на стубовима за потребе јавне и декоративне расвете, за потребе видео-надзора (зелене површине, спортско рекреативне површине, туристичко угоститељске, у оквиру де-

чијих игралишта и спортских терена), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.).

- Дозвољава се постављање фотонапонских панела, на пољопривредном земљишту за потребе пољопривредне производње.
- Објекти саобраћајне инфраструктуре – као пратећи садржај дозвољава се постављање фотонапонских панела за потребе осветљења, сигнализације и видео-надзора путева.
- Соларни панели се могу постављати на објекте, стубове или на тло преко носача.
- Електроенергетску и другу пратећу инфраструктуру за потребе соларних система који се граде на тлу градити подземно по правилима грађења инфраструктурне мреже дефинисаним овим Планом, односно унутар објеката и на објектима за потребе соларних система који се граде на кровним површинама и фасадама.

6.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

6.4.1. Услови за уређење термоенергетске инфраструктуре

У насељу Вршац постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа, која својим положајем и капацитетом пружа могућност даљег проширења и прикључења планираних садржаја на гасоводну мрежу, са северне и/или јужне стране комплекса. До насеља Месић је доведен гасовод (полиетиленских цеви) ПЕ DN110. Траса дистрибутивног гасовода за насеље Месић од ПЕ цеви пречника DN110 пролази кроз обухват Плана (јужна страна комплекса), у коридору општинског пута број 102 Вршац-Месић, на који се планирани садржаји могу прикључити.

Нову гасоводну мрежу треба градити што је више могуће у саобраћајним коридорима (регулацији постојећих и планираних саобраћајница) или зеленим површинама, до планираних потрошача природног гаса.

Дистрибутивну гасоводну мрежу са пратећим објектима везати у прстен, како би се обезбедило квалитетно снабдевање свих потрошача и омогућиле хаваријске интервенције на гасоводној мрежи без прекидања снабдевања гасом осталих потрошача.

6.4.2. Услови за изградњу термоенергетске инфраструктуре

Приликом уређења, заштите и изградње гасоводне инфраструктуре испоштовати услове који су дати у Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС“, број 86/15).

Унутрашњу гасну инсталацију пројектовати у складу са условима које прописује Правилник о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СФРЈ“, бр. 20/92 и 33/92) и Правилник о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ“, бр. 10/90 и 52/90).

Гасовод градити у регулационом појасу саобраћајница, у инфраструктурним коридорима или зеленим површинама.

Табела: Минимална дозвољена хоризонтална растојања подземних гасовода од стамбених објеката, објеката у којима стално или повремено борави већи број људи (од ближе ивице цеви до темеља објекта)

Радни притисак гасовода	MOP≤4 bar (m)	4<MOP≤10 bar (m)
Гасовод од полиетиленских цеви	1	3

Растојања дата у табели се могу изузетно смањити на минимално 1,0 m, уз примену додатних мера заштите, при чему се не сме угрозити стабилност објеката.

Табела: Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних ПЕ гасовода 4<MOP≤10 bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима

Инфраструктурни објекти	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,2	0,6
Од гасовода до водовода и канализације	0,2	0,4
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских електричних каблова	0,3	0,6
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,3	0,5
Од гасовода до шахтова и канала	0,2	0,3
Од гасовода до високог зеленила	-	1,5

Табела: Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода $MOP \leq 4 \text{ bar}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима

Инфраструктурни објекти	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,2	0,4
Од гасовода до водовода и канализације	0,2	0,4
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских електричних каблова	0,3	0,6
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,3	0,5
Од гасовода до шахтова и канала	0,2	0,3
Од гасовода до високог зеленила	-	1,5

Растојања дата у табели могу се изузетно смањити на кратким деоницама гасовода дужине до 2,0 m, уз примену физичког обезбеђења од оштећења приликом каснијих интервенција на гасоводу и предметном воду, али не мање од 0,2 m при паралелном вођењу.

Табела: Минимална хоризонтална растојања подземних гасовода од надземне електро мреже и стубова далековода

Минимално растојање		
Називни напон	при укрштању (m)	при паралелном вођењу (m)
1 kV ≥ U	1	1
1 < U ≤ 20 kV	2	2
20 < U ≤ 35 kV	5	10
35 kV < U	10	15

Минимално хоризонтално растојање се рачуна од темеља стуба далековода, при чему се не сме угрозити стабилност стуба.

Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико се мора поставити испод, неопходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.

Табела: Минимална хоризонтална растојања МРС, МС и РС од стамбених објеката и објеката у којима стално или повремено борави већи број људи

МОР на улазу	
Капацитет m^3/h	МОР ≤ 4 bar
до 160	уз објекат (отвори на објекту морају бити ван зона опасности)
од 161 од 1500	3 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)

Табела: Минимална хоризонтална растојања МРС од осталих објеката

МОР на улазу	
Објекат	МОР ≤ 4 bar
Коловоз градских саобраћајница	3 m
Локални пут	3 m
Државни пут	8 m
Интерне саобраћајнице	3 m
Јавна шеталишта	3 m
Трансформаторска станица	10 m
	0 < МОР ≤ 16 bar
Надземни електро водови	1 kV ≥ U Висина стуба + 3 m*
	1 < U ≤ 110 kV Висина стуба + 3 m**

* али не мање од 10 m
** али не мање од 15 m. Ово растојање се може смањити на 8 m за водове код којих је изолација вода механички и електрично појачана

Минимално хоризонтално растојање МРС од јавних путева мери се од ивице коловоза.

На укрштању гасовода са градским саобраћајницама, државним путевима II реда, као и водотоковима са водним огледалом ширим од 5,0 m, угао осе гасовода према тим објектима по правилу мора да износи 90°.

Угао укрштања на местима где је то технички оправдано дозвољено је смањити на минимално 60°.

За извођење укрштања гасовода са инфраструктурним објектима са углом мањим од 60° прибавити одговарајућу сагласност управљача, односно оператора над тим објектима.

Минимална дубина укопавања гасовода је 0,8 m мерено од горње ивице гасовода.

Табела: Минимална дубина укопавања челичних и ПЕ гасовода, мерена од горње ивице цеви, код укрштања са другим објектима

Инфраструктурни објекат	Минимална дубина укопавања (m)
до дна одводних канала путева	1
до горње коте коловозне конструкције пута	1,35

Од минималне дубине укопавања цеви може се одступити уз навођење оправданих разлога за тај поступак, при чему се морају предвидети повећане мере безбедности, али тако да минимална дубина укопавања не може бити мања од 0,5 m.

У зависности од притиска заштитни појас гасовода је:

- 1) за ПЕ гасоводе $MOP \leq 4 \text{ bar}$ - по 1,0 m од осе гасовода на обе стране;
- 2) за ПЕ гасоводе $4 \text{ bar} < MOP \leq 10 \text{ bar}$ - по 3,0 m од осе гасовода на обе стране.

У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности, без писменог одобрења оператора дистрибутивног система.

У заштитном појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1,0 m.

Приликом изградње гасовода, укрштање гасовода и јавних путева врши се у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bara и условима управљача јавног пута.

Ако се гасовод испод путева поставља бушењем, по правилу се поставља у заштитну цев одговарајуће чврстоће. Крајеви заштитне цеви, која се поставља на прелазу испод градских саобраћајница, морају бити удаљени мин. 1,0 m од ивице крајње коловозне траке.

Приликом извођења било каквих радова у близини гасовода, потребно је да се радни појас формира тако да тешка возила не прелазе преко гасовода где није заштићен.

Забрањено је изнад гасовода градити, као и постављати покретне и непокретне објекте.

6.4.3. Услови за прикључење на термоенергетску инфраструктуру

Прикључење потрошача природног гаса извести изградњом гасоводног прикључка на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу од ПЕ цеви притиска до 16 bar, према условима и саглас-

ности од надлежног предузећа ЈКП „ДРУГИ ОКТОБАР“ Вршац, а у складу са одредбама Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС“, број 86/15), где ће се у фази исходавања услова за прикључење од дистрибутера гаса исходовати одобрење за изградњу прикључног гасовода.

Гасни прикључак и мернорегулациони сет/сетове обезбеђује дистрибутер о трошку инвеститора.

За радове на постављању и прикључењу на дистрибутивну гасну мрежу типских мерно-регулационих сетова (МРС) капацитета до $10 \text{ m}^3/\text{h}$ није потребно прибављати акт надлежног органа.

6.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА (ЕК) ИНФРАСТРУКТУРА

6.5.1. Услови за уређење ЕК инфраструктуре

За потребе корисника планског простора потребно је изградити електронску комуникациону мрежу у саобраћајним и пешачким коридорима, како би се створили услови за примену и коришћење широкопојасних сервиса, као и видео надзора у сврху обезбеђења и других потреба корисника простора

Одвијање телекомуникационог саобраћаја, може се обезбедити путем оптичког (коаксијалног) кабла, или бежичним приступом. Потребно је изградити прикључак до постојећег оптичког кабла у складу са условима надлежног оператора.

Електронску комуникациону мрежу у потпуности каблирати.

Заштита телекомуникационих коридора и изградња инфраструктурних и других објеката у близини електронских комуникационих коридора, мора бити у складу са Правилником о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката („Службени гласник РС“, број 16/12).

6.5.2. Услови за изградњу ЕК инфраструктуре

- Електронска комуникациона мрежа обухвата све врсте каблова који се користе за потребе комуникација (бакарне, коаксијалне, оптичке и др.).
- Електронску комуникациону мрежу градити подземно у коридорима саобраћајница, и

пored пешачких стаза у јавним површинама и површинама остале намене, на минималном растојању 0,5 m од регулационе линије и 1,0 m од границе парцеле.

- Препорука је да се при изградњи нових саобраћајница постављају и цеви за накнадно провлачење електронских комуникационих каблова.
- Дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8-1,2 m код полагања каблова у ров.
- Код полагања каблова у микро ров, каблови се полажу у коловоз или тротоар асфалтне или бетонске подлоге. Дубина рова је од 0,08-0,10 m за директно полагање каблова, односно 0,15 m, ако се у ров полажу заштитне цеви.
- Ако већ постоје трасе, нове електронске комуникационе каблове полагати у исте.
- При паралелном вођењу електронских комуникационих и електроенергетских каблова до 10 kV најмање растојање треба да буде 0,5 m, а 1,0 m за каблове напона преко 10 kV.
- Удаљење оптичког кабла у односу на енергетски кабл је условљено једино сигурносним размаком због обављања радова.
- При укрштању најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,5 m, а угао укрштања око 90°.
- При укрштању електронског комуникационог кабла са цевоводом водовода и канализације вертикално растојање мора бити најмање 0,5 m.
- При приближавању и паралелном вођењу електронског комуникационог кабла са цевима водовода хоризонтално растојање мора бити најмање 0,6 m, односно 0,5 m при приближавању и паралелном вођењу комуникационог кабла са канализацијом.
- При укрштању електронског комуникационог кабла са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити најмање 0,4 m.
- При приближавању и паралелном вођењу електронског комуникационог кабла са цевоводом гасовода хоризонтално растојање мора бити најмање 0,4-1,5 m, у зависности од притиска гасовода.
- Комутациони уређаји и опрема УПС поставиће се у метално кућиште - слободностојећи орман на јавној површини у оквиру саобраћајних коридора или зелених површина, или површина остале намене са обезбеђеним приступом с јавне површине.
- За потребе удаљених корисника, може се

градити бежична (PP) електронска комуникациона мрежа.

- У складу са важећим Правилником о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућа средства, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката („Службени гласник РС“, број 16/12), унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних ЕК каблова или кабловске ЕК канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (ЕК објеката).

Услови за изградњу објеката за постављање електронске комуникационе опреме и уређаја (ИПАН)

ИПАН, МСАН, мини ДСЛАМ и ДСЛАМ уређаји се могу градити у оквиру уличних коридора (улични кабинети) и осталих јавних површина, са обезбеђеним директним приступом уређају преко јавних површина, обезбеђеним простором за паркирање и прикључењем на јавну инфраструктуру, или обезбеђењем засебне парцеле као јавне површине за изградњу ИПАН са обезбеђеним приступом уређају, обезбеђеним простором за паркирање и прикључењем на јавну инфраструктуру.

6.5.3. Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру

- Прикључење корисника на електронску комуникациону мрежу извести подземним прикључком по условима надлежног предузећа.
- У циљу обезбеђења потреба за новим ЕК прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области ЕК потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ЕК канализације, од планираног ЕК окна до просторије планиране за смештај ЕК опреме унутар парцеле корисника, или до објекта на јавној површини.

6.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

На простору обухвата Плана потребно је унапредити затечено стање зелених и слободних

површина које се налазе у оквиру границе обухвата Плана, уз истовремену заштиту биодиверзитета овог дела урбаног подручја.

6.6.1. Зелене и слободне површине јавног коришћења

Зелене површине у оквиру коридора саобраћајница

Уз саобраћајнице је неопходно очувати постојеће зеленило доброг здравља. Уколико има потребе за формирањем линијског зеленила, служити се комбинацијом листопадног дрвећа средње висине и жбунастих врста. У овом случају би зеленило требало да употпуни визуелни угођај корисника саобраћајница.

При избору врста зеленила, водити рачуна да сем декоративних својстава оне буду прилагођене и условима раста у саобраћајним коридорима (издувни гасови, отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове).

6.6.2. Зелене и слободне површине ограниченог коришћења

Зелене површине у оквиру зоне еко-туристичког комплекса

Не рачунајући два велика зелена појаса у којима није предвиђена изградња (на источном и западном ободу зоне еко-туристичког комплекса), зеленило у оквиру аква парка, спортско-рекреативних површина и еко-туристичког комплекса треба да чини 40% од укупне површине комплекса и треба да буде решено као парковско зеленило.

Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим површинама у обухвату Плана.

Површине планиране за туризам и рекреацију треба да садржи високу и декоративну вегетацију укомпоновану у планиране садржаје и објекте. Линијским зеленилом издиференцирати поједине сегменте у простору. Избор врста треба прилагодити површинама с тим да зеленило већином чине аутохтоне биљке које немају токсичне сегменте ради безбедности свих корисника овог простора.

Колско-манипулативне површине озелењавати тако да не ометају саобраћај и кориснике простора, а паркинг просторе озелењавати по принципу садње једног стабла лишћара средњег раста после сваког трећег паркинг места.

Стазе у оквиру еко-туристичког комплекса треба да буду означене и осветљене, а озеленити их

по ивицама са ниским орнаменталним травама.

Простор око аква парка и угоститељских објеката потребно је партерно уредити и предвидети зелене површине у пејзажном стилу које ће повећати естетски квалитет простора.

Зелене површине у оквиру зоне комплекса „дворац“

Зелене површине у оквиру зоне комплекса „дворац“ треба да чине 60% парцеле/комплекса. Све слободне површине унутар комплекса треба парковски озеленити у пејзажном стилу и опремити вртним мобилијаром.

Избор врста треба да буде оријентисан ка томе да се исте стопе са природним окружењем у којем се налазе. Такође, неопходно је оријентисати се ка врстама које захтевају мању количину воде за свој опстанак, како би одрживост била на оптималном нивоу.

Врсте које имају високи декоративни ефекат и имају већу потребу за водом и одржавањем позиционирати у простору на начин да им је лако приступити ради заливања или одржавања, али се у сваком случају препоручује увођење система за наводњавање.

Ободом комплекса формирати линијско зеленило од садница ниских и високих лишћара. Пешачке стазе у оквиру комплекса формирати тако да повезују планиране садржаје, да буду добро осветљене и по ободу их озеленити ниским жбунастим врстама и украсним травама.

Зелене површине у оквиру зоне кућа за одмор

На зеленим површинама у оквиру зоне кућа за одмор треба формирати врт и простор намењен мирном одмору.

Индивидуалне парцеле кућа за одмор је потребно оивичити високим и ниским листопадним врстама, у зависности од расположивог простора, чиме ће се зелене површине комплекса повезати са осталим зеленим површинама.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејзажом и општим условима средине. Све садржаје и пратећи материјал усмерити ка мирном одмору и рекреацији.

6.6.3. Општи услови озелењавања

Озелењавање вршити у складу са циљевима заштите природних вредности ПИО „Вршачке планине“, очувања биодиверзитета и функционалности екосистема.

У спрату дрвећа учешће листопадних врста треба да буде минимално 80%. У саставу зеленила дати предност аутохтоним врстама везаним за припадајући део подручја Вршачких планина, које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима.

Вештачке површине (поплочане стазе, паркинг простор и сл.) у што већем проценту треба да буду засенчене крошњама високих лишћара.

Обавезна је израда пројекта озелењавања за појединачне комплексе и садржаје који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, потребну количину воде, предмер и предрачун.

Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина.

Дрвеће и шибље у планираним коридорима садити на следећој удаљености од инсталација:

	Дрвеће	Шибље
Водовода	мин. 1,5 m	
Канализације	мин. 1,5 m	
Електрокаблова	мин. 2,5 m	мин. 0,5 m
ЕК и КДС мреже	мин. 2,0 m	

При избору садног материјала водити рачуна о одрживости, не постављати травне површине тамо где неће добити довољну количину воде, као и дрвенасте врсте које траже већу количину воде. Промисљено постављати садржаје у простор и бирати издржљиве материјале за засторе и урбани мобилијар. Избежавати коришћење цветних једногодишњих врста већ се одредити за дугорочне опције – перене, жбунасте врсте и вишегодишње украсне траве.

Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте, уз максимално избегавање примене инвазивних. Све дрвенасте врсте треба да буду I класе, школоване 4-5 година.

Забрањено је уносити инвазивне врсте унутар ПИО „Вршачке планине“, као и на растојању мањем од 250 m од овог заштићеног подручја и еколошких коридора.

На нашим подручјима инвазивно се по-

нашају следеће врсте: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Frcocinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), сибирски брест (*Ulmus pumild*). На датом простору и багрем (*Robinia pseudoacid*) може бити инвазиван. На граници предметног простора са околним ораницама избежавати врсте дрвећа и жбуња које представљају прелазне домаћине одређених паразита пољопривредних култура или воћака. То су врсте: *Berberis sp.*, *Cotoneaster sp.*, *Pyracantha sp.*, *Sorbus sp.*, *Acer negundo*).

Очувати постојеће шумско зеленило и травну вегетацију која постоји дуж границе ПИО „Вршачке планине“ у што је могуће ширем појасу. Планирати трајно очување и неговање овог појаса као заштитног зеленила блиско-природног састава.

7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

7.1. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Подручје обухваћено Планом детаљне регулације за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама делимично се преклапа са заштићеним подручјем ПИО „Вршачке планине“ и еколошки значајним подручјем „Вршачке планине и ливаде“.

Мере заштите природних добара

- Уређење простора, изградња и реконструкција објеката у целокупном обухвату Плана морају бити у складу са Просторним планом подручја посебне намене предела „Вршачке планине“.
- Уређење простора, изградња и реконструкција објеката у обухвату кат. парцела бр. 21714, 21715, 21716, 22851, 22852, 27544/1 и 27544/2 КО Вршац, које се налазе унутар подручја ПИО „Вршачке планине“, заштићеног законом, морају бити у складу са мерама заштите утврђеним Студијом заштите ПИО „Вршачке планине“ за простор са режимом заштите III степена. У погледу садржаја предвиђених Планом, Студијом заштите

ПАО „Вршачке планине” су забрањени:

- Промена намене простора;
- Грађење надземних енергетских и других водова;
- Изградња производних објеката и одлагање свих врста отпадних и опасних материја;
- Изградња јавних путева;
- Коришћење шумских путева за јавни саобраћај
- Изградња постројења за коришћење енергије ветра и инфраструктуре која би угрозила еколошке и предеоне карактеристике подручја;
- Уништавање, затрпавање, загађивање или исушивање водених и влажних станишта;
- Испуштање непречишћених или непотпуно пречишћених вода;
- Кретање возила на моторни погон, других возила и превозних средстава изван путева, стаза и простора који су за то намењени, осим за службене потребе;
- Радови који могу имати неповољан утицај на геоморфолошке, хидролошке и педолошке карактеристике, живи свет, животну средину, еколошки интегритет и естетска обележја предела.
- Уређењем простора између аква парка, еко-туристичког комплекса и других планираних садржаја у обухвату Плана, а који представљају вештачке површине (путеви, паркинг, стазе, базени и сл.), обезбедити континуирани заштитни зелени појас према заштићеном подручју ПАО „Вршачке планине”, односно очувати постојеће зеленило на следећи начин:
 - Планирати појас заштитног зеленила аутохтоног састава у ширини од најмање 50,0 m према заштићеном подручју ПАО „Вршачке планине”;
 - Зелени појас у целини треба да садржи најмање 50% аутохтоних дрвенастих врста (жбуња и дрвећа) уз одговарајућу разноврсност врста и физиогномије, тј. спратовности дрвенастих врста и појас травне вегетације;
 - Користити претежно лишћаре, при чему у спрату дрвећа учешће листопадних врста треба да буде минимално 80%;
 - Пројектовање приступних путева не планирати преко заштитног зеленила;
 - Очувати природност и континуитет по-

тока са приобаљем, избегавати његово поплочавање или бетонирање, а за утврђивање обала (уколико је неопходно) користити природне материјале (камен, шљунак).

- Осветљење усмерити на приступне путеве и друге површине које захтевају осветљеност, са заштитом која спречава расипање светла ка небу и заштићеном подручју ПАО „Вршачке планине”.
- У складу са Законом о заштити животне средине, правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом”.
- У зони непосредног утицаја на заштићено подручје ПАО „Вршачке планине”, односно станишта обухваћена заштићеним подручјем, у појасу ширине од најмање 200m од границе заштићеног подручја не планирати складиштење свих врста опасних материја, непрописно одлагање отпада и других загађујућих материја. На овом делу простора неопходно је планирати мере за спречавање, односно смањење, контролу и санацију свих облика загађивања.
- Планирати примену одговарајућих мера за очување квалитета вода, у складу са Законом о водама, поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода из уређаја за биолошко аеробно пречишћавање отпадних вода у крајњи реципијент, при чему квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предtretмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање.
- Планирати одвођење зауљене воде са манипулативних асфалтних површина до места одговарајућег предtretмана истих (преко сепаратора уља и таложника брзоталожних примеса) пре упуштања у реципијент.

- Планирати рецикулацију воде у максимално могућем обиму, у складу са Законом о заштити животне средине, чиме се поштује одредба наведеног члана према којој свака активност мора бити планирана и спроведена на начин којим се смањује потрошња ресурса. Обезбеђивање рецикулације се превасходно односи на воду која би се користила за снабдевање база у оквиру аква парка, уз примену неопходног степена пречишћавања, а у случају повремених испуштања у природни реципијент квалитет пречишћеног ефлуента обезбедити у складу са захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање.
- Поред забрана и ограничења која се односе на доспевање загађујућих материја у водно тело, у природни реципијент не планирати испуштање вода неодаговарајућег минералног састава, као и термички загађених вода у складу са Законом о водама.
- Приликом обављања радова испоштовати и друге обавезе везане за члан 97. Закона о водама који се, између осталог, односи на забрану угрожавања подземних вода, те се на нижим теренима приликом пројектовања и градње морају применити посебне мере хидроизолационе заштите.
- Одлагање евентуалног вишка биомасе са виноградарског комплекса планирати ван зоне утицаја на заштићено подручје и друге еколошки осетљиве делове простора, а у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом према коме се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује контрола и примена мера смањења: а) загађења вода, ваздуха и земљишта; б) опасности по биљни и животињски свет; в) опасности од настајања удеса, експлозија или пожара; г) негативних утицаја на пределе и природна добра посебних вредности; д) нивоа буке и непријатних мириса;
- У случају коришћења енергетског потенцијала отпадних материја или као секундарних сировина, управљање отпадом планирати према одредбама Правилника о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије и сродних законских аката. Привремено одлагање отпада, који се не може искористити као секундарна сировина, вршити у посудама/уређајима одговарајућег капацитета, који обезбеђују изолацију отпадних материја од околног простора.
- Предвидети одговарајуће мере за очување квалитета земљишта у окружењу предметног комплекса у складу са Законом о пољопривредном земљишту који се односи на забрану испуштања и одлагања штетних материја на пољопривредном земљишту и у каналима за одводњавање и наводњавање, као и поштовањем осталих мера за заштиту земљишта од деградације.
- Правна лица и предузетници дужни су да планирају примену мера у циљу смањења емисије загађујућих материја, у складу са чланом Законом о заштити ваздуха који се односи на предузимање мера за максимално могуће смањење загађивања ваздуха (спречавање распрострањања загађујућих материја, одстрањивање емитованих гасовитих и честичних материја на безбедан начин).
- Обезбедити поштовање и осталих одредби везаних за безбедност по животну средину у обављању предметних активности примењујући друге позитивне прописе, нпр. Закон о заштити од пожара, као и осталу референтну регулативу.
- Ниво емитоване буке усагласити са захтевима Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини.
- У складу са Законом о заштити животне средине, правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом”.
- За објекте је потребно прибавити услове за пројектовање и прикључење од стране имаоца јавних овлашћења, у складу са чланом 27. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС”, број 68/19).

7.2. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту на предметном простору, у обухвату Плана детаљне регулације за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама, важе следећи услови:

- инвеститори су у обавези да за све урбанистичке пројекте и локацијске дозволе за све грађевинске објекте (пословне, производне, складишне, економске, услужне, инфраструктурне и сл.) на целом обухвату Плана прибаве појединачно археолошке услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву;
- обезбедити вршење сталног археолошког надзора Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења свих земљаних радова (на изградњи грађевинских и инфраструктурних објеката и комуналне и друге инфраструктурне мреже) о трошку инвеститора, а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза, а на рачун инвеститора;
- извођач је обавезан да благовремено обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова и склопи Уговор са Заводом о вршењу сталног археолошког надзора;
- 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;
- формирање различитих зона туристичке понуде планирати тако да се дуж постојеће саобраћајнице задржи „зелени појас” који чине постојећи засади винограда и дрвећа, како би се визуелно очувао идентитет историјског виноградарског пејзажа; формирање комплекса „дворца” планирати у сведеним габаритима, у складу са важећим планским документима.

8. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Енергетска ефикасност изградње за крајњи циљ има смањење потрошње свих врста енергије, уз обезбеђење истих или бољих услова коришћења и функционисања објеката. Смањење потрошње не-обновљивих извора енергије (фосилних горива) и коришћење обновљивих извора енергије доприноси заштити животне средине и климатских услова.

Основне мере за унапређење енергетске ефикасности односе се на смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење и производњу енергије.

У планском периоду радити на развоју и коришћењу нових и обновљивих облика енергије где год је то могуће, као и применити мере енергетске ефикасности код свих корисника енергије, како за загревање и хлађење објеката, тако и за активности које захтевају енергију на пољопривредним и зеленим површинама и аква парку.

С обзиром да на подручју Плана постоје велике површине са виноградарско-воћарским, пољопривредним и шумским културама, препоручује се коришћење биомасе, која настаје на простору у обухвату Плана, за задовољавање топлотних потреба, нарочито у туризму. Такође се препоручује примена соларне енергије у обухвату Плана и то за погон пумпи за заливне системе на пољопривредним и зеленим површинама, као и за припрему топле потрошне воде у туристичким комплексима.

С обзиром да на подручју Града Вршца постоји гасна инфраструктура препоручује се, у складу са стратегијом развоја енергетике Републике Србије и прикључење објеката на гасну мрежу, с обзиром да је природни гас, од свих конвенционалних видова енергије, енергент који најмање загађује животну средину.

Енергетски ефикасна градња подразумева изградњу објеката на начин да се обезбеди удобан и комфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије. Без обзира да ли је реч о техничким или нетехничким мерама или о променама у понашању, све мере подразумевају исти или чак и виши, степен оствареног комфора и стандарда. Важно је истаћи међутим, да мере за даље побољшавање енергетских карактеристика објекта не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су квалитет изградње (конструкција и обликовање) и трајност, економска и еколошка прихватљивост, приступачност, рационалност и намеравамо коришћење објекта.

Ради повећања енергетске ефикасности, при пројектовању, изградњи и касније експлоатацији објекта, као и при опремању енергетском инфраструктуром, применити следеће мере:

- максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње и употребе објекта;
- користити потенцијал обновљивих извора енергије локације - енергију сунца, подземних вода, ветра и сл., применом стаклених башти, фотонапонских панела, соларних колектора, топлотних пумпи и сл. (топлотне пумпе код ових система могу радити у режиму грејања зими, а у режиму хлађења у току лета тако да се постиже угодна и равномерна клима током читаве године);
- оријентацијом и функционалним концептом објекта максимално искористити сунчеву енергију за загревање објекта (оријентација према јужној, односно источној страни света), груписати просторије сличних функција и сличних унутрашњих температура (нпр. помоћне просторије оријентисати према северу), и сл;
- пројектовати облик објекта са којим се обезбеђује што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача објекта у односу на климатске факторе и намену зграде;
- обезбедити максимално коришћење природног осветљења, као и коришћење пасивних добитака топлотне енергије зими, односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем;
- величину прозора оптимализовати како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;
- зеленилом и другим мерама заштитити делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу (на јужној и западној страни садити листопадно дрвеће, а на северној зимзелено);
- пожељно је и постављање тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- користити систем природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буду што мањи;
- при пројектовању термотехничких система предвидети елементе система грејања, климатизације и вентилације са високим степеном корисности;

- системе централног грејања пројектовати и изводити тако да се омогући централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање;
- употребљавати енергетски ефикасна расветна тела.

9. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

9.1. МЕРЕ У ТОКУ ИЗГРАДЊЕ ПОЈЕДИНАЧНИХ ОБЈЕКТА

Изградња објеката и извођење радова, односно уређење простора у обухвату Плана може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградација животне средине. Такође, коришћење планираних садржаја мора се одвијати на такав начин да се максимално умање потенцијални негативни утицаји на природне вредности, ваздух, воду и земљиште, на становништво и свеукупне услове живота у непосредном окружењу.

Током извођења радова на припреми терена, изградњи и реконструкцији објеката потребно је планирати и применити следеће мере заштите:

- Вршити редовно квашење запрашених површина и спречити расипање грађевинског материјала током транспорта;
- Утврдити обавезу санације земљишта, у случају изливања уља и горива током рада грађевинских машина и механизације;
- Отпадни материјал који настане у процесу изградње (комунални отпад, грађевински материјал и метални отпад, пластика, папир, старе гуме и сл.) прописно сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену и одобрену локацију;
- Материјал из ископа одвозити на унапред дефинисану локацију, за коју је прибављена сагласност надлежног органа;
- Транспорт ископаног материјала вршити возилима која поседују прописане кошеве и систем заштите од просипања материјала;
- Применити опште и посебне санитарне мере и услове предвиђене законом и другим прописима којима се уређују послови санитарног надзора, као и прибављене услове/сагласности надлежних органа и организација.

9.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ РЕСУРСА

Мере заштите ваздуха

Заштита ваздуха ће се обезбедити кроз примену следећих мера:

- Применити Закон о заштити ваздуха и пратећа подзаконска акта;
- Спроводити одговарајуће мере заштите, односно инсталирати опрему и извести одговарајућа техничка и технолошка решења, којима се обезбеђује да емисија загађујућих материја у ваздуху задовољава прописане граничне вредности;
- Коришћење еколошких енергената (електрична енергија, соларна енергија, биомаса, геотермална енергија) за грејање.
- Дефинисање и других мера заштите квалитета ваздуха кроз поступак процене утицаја на животну средину.

Мере заштите вода

У циљу заштите вода (површинских и подземних) успостављају се следеће мере заштите:

- Забрањено је испуштање отпадних вода у површинске и подземне воде које прелазе граничне вредности емисије - квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у планирани канализациони систем насеља односно крајњи реципијент;
- Забрањено је испуштање отпадних вода које су прекомерно термички загађене;
- Вршити прихват зауљених отпадних вода преко сепаратора уља и масти;
- Вршити биохемијско и механичко испитивање параметара квалитета отпадних вода;
- Обавезно очување квалитета површинских и подземних вода у складу са захтеваном класом;
- Контрола квалитета воде за пиће (физичко-хемијски и микробиолошки стандарди) од стране стручних служби на локалном нивоу;
- Поштовање услова и критеријума за унапређење и заштиту животне средине при уређењу водотока, а у зонама посебних природних вредности тежити остварењу „натуралне регулације“;
- Приликом непосредне реализације пројекта изградње водопривредних и других објеката и захвата у коришћењу водних ресурса или коришћењу водних система обавезна је израда студије о процени утицаја на животну средину, а пре свега са становишта:

процене ризика од свих врста и степена загађења вода и тла и процене и прогнозе потребне количине воде као основног чиниоца опстанка живота у постојећим екосистемима, у зонама утицаја;

- Санација и ревитализација објеката и опреме водоводне инфраструктуре и изградња нових објеката у складу са санитарно-техничким условима изградње и уређења;
- Решавање снабдевања свих корисника водом у обухвату Плана упоредо са решавањем питања одвођења и третмана отпадних вода;
- До изградње уређаја за пречишћавање отпадних вода, могућа је изградња водонепропусних септичких јама;
- Забрана трајног депоновања отпада на целом подручју обухвата Плана због потенцијалног посредног загађивања подземних вода.

Мере заштите земљишта

Заштита земљишта најуже је повезана са заштитом ваздуха и воде, јер се многи од загађивача преко падавина, нагиба и пукотина у тлу и сл. преносе из вода у земљиште.

- Посебни услови и мере у функцији заштите земљишта су:
- Применити биоразградиве материјале у зимском периоду за одржавање паркинга, саобраћајница и манипулативних платоа;
- Примењивати мере којима се спречава расипање и развејавање прашкастих материја и отпада по околини, приликом манипулација или привременог чувања:
- У случају изливања опасних материја (гориво, машинско уље и сл.), загађени слој земљишта мора се отклонити и исти ставити у амбалажу која се може празнити само на, за ту сврху, предвиђеној локацији. На месту акцидента нанети нови, незагађени слој земљишта;
- забрана стихијског одлагања отпада на територији обухвата Плана у циљу заштите земљишта.

Заштиту земљишта од потенцијалне деградације обезбедити адекватним одвођењем отпадних вода, као и предузимањем превентивних мера при претакању или претовару материја које имају загађујући карактер.

Привредна друштва, друга правна лица и предузетници који у обављању делатности утичу

или могу утицати на квалитет земљишта дужни су да обезбеде техничке мере за спречавање испуштања загађујућих, штетних и опасних материја у земљиште, прате утицај своје делатности на квалитет земљишта, обезбеде друге мере заштите у складу са Законом о заштити земљишта и другим законима.

Власник или корисник земљишта или постројења чија делатност, односно активност може да буде узрок загађења и деградације земљишта, дужан је да пре почетка обављања активности изврши испитивање квалитета земљишта.

Забрањено је испуштање и одлагање загађујућих, штетних и опасних материја и отпадних вода на површину земљишта и у земљиште. Особине земљишта могу да се мењају само у циљу побољшања квалитета, у складу са његовом наменом.

На основу Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/08) за објекте еко-туристичког комплекса, комплекса „дворац“, и друге објекте инвеститори се обавезују да током израде пројектне документације поднесу Захтев за утврђивање потребе израде студије о процени утицаја на животну средину надлежном органу заштите животне средине, а у складу са Законом о заштити животне средине, Законом о процени утицаја на животну средину и наведеном Уредбом, као и пратећим подзаконским актима.

Изградња објекта и обављање делатности у објекту, може се вршити под условом да се не изазивају загађења или да се на други начин деградира животна средина.

Отпад који се генерише на парцелама у обухвату Плана јесте комунални отпад (настао у зони кућа за одмор, зони еко-туристичког комплекса, комплекса „дворац“, виноградарско-воћарској зони, као и органски биоразградиви отпад. Одлагање комуналног отпада врши се у контејнеру за комунални отпад. Контејнере је потребно сместити у оквиру парцела, у оквиру бетонираног простора, или постављањем подземних контејнера, а тако да је омогућен лак приступ комуналној служби. Отпад се празни периодично према распореду за одвоз смећа јавног комуналног предузећа. Биоразградиви отпад је могуће компостирати и користити као ђубриво у виноградарско-воћарској зони или пак као гориво, али поштујући Закон о заштити ваздуха и подзаконска акта за ову врсту постројења, минимизирајући негативне утицаје на овај природни ресурс.

1. Прибављени подаци и услови за израду планског документа
2. Прибављени подаци и услови за израду планског документа
3. Прибављени подаци и услови за израду планског документа

Приоритетну меру у циљу заштите живота и здравља људи у границама обухвата Плана представља одрживо управљање природним вредностима и заштитом животне средине.

Мере заштите живота и здравља сваког појединца проистичу из Закона о здравственој заштити.

У циљу одговарајуће друштвене бриге о здрављу становништва, дефинисано је да се на нивоу републичких програма у области заштите здравља од загађене животне средине дефинишу мере заштите и превентиве од:

- штетних утицаја проузрокованих опасним материјама у ваздуху, води и земљишту,
- одлагања отпадних материја,
- опасних хемикалија,
- извора јонизујућих и нејонизујућих зрачења,
- буке и вибрација.

Осим редовних мера за заштиту живота и здравља људи, дефинисаних овим Законом, на територији Републике и јединице локалне самоуправе неопходно је дефинисати и мере заштите у случају ванредних ситуација и пожара.

10. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈА И УСЛОВИ И ЗАХТЕВИ ЗА ПРИЛАГОЂАВАЊЕ ПОТРЕБАМА ОДБРАНЕ ЗЕМЉЕ

10.1. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Заштита од елементарних непогода подразумева планирање простора у односу на могуће природне и друге појаве које могу да угрозе здравље и животе људи или да проузрокују штету већег обима на простору за који се План ради, као и прописивање мера заштите за спречавање елементарних непогода или ублажавање њиховог дејства.

Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама установљене су обавезе, мере и начини деловања, проглашавања и управљања у ванредним ситуацијама.

Подручје обухваћено Планом може бити угрожено од: земљотреса; метеоролошких појава: атмосферских падавина (киша, град, снег), ветрова, атмосферског пражњења, пожара;

Према подацима Републичког сеизмолошког завода, на карти сеизмичког хазарда за повратни период од 475 година, у обухвату Плана је утврђен VII-VIII степен сеизмичког интензитета према Европској макросеизмичкој скали (ЕМС-98). У односу на структуру тј. тип објекта дефинисане су класе повредивости, односно очекиване деформације. За VII-VIII степен сматра се да ће се у смислу интензитета и очекиваних последица манифестовати „силан земљотрес“.

Мере заштите од **земљотреса** подразумевају правилан избор локације за градњу објеката, примену одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др., као и строго поштовање и примену важећих грађевинско техничких прописа за изградњу објеката на сеизмичком подручју. При пројектовању и утврђивању врсте материјала за изградњу или реконструкцију објеката обавезно је уважити могуће ефекте за наведене степене сеизмичког интензитета према ЕМС-98, како би се максимално предупредила могућа оштећења објеката под сеизмичким дејством. Мере заштите од земљотреса обезбедиће се и поштовањем регулационих и грађевинских линија, односно, прописане минималне ширине саобраћајних коридора и минималне међусобне удаљености објеката, како би се обезбедили слободни пролази у случају зарушавања.

Одвођење сувишних атмосферских вода предвиђа се преко атмосферске канализације.

У оквиру обухвата Плана не налазе се метеоролошке станице државне мреже, хидролошке станице површинских вода, нити хидролошке станице подземних вода.

Појава **града** је најчешћа у периоду од априла до септембра.

Заштиту од града обезбеђују лансирне (противградне) станице са којих се током сезоне одбране од града испуштају противградне ракете. У оквиру обухвата Плана не налазе се противградне станице.

Најучесталији **ветрови** на посматраном подручју дувају из источног односно југоисточног правца (кошава) и северозападног правца. Најчешћи ветрови имају истовремено и највеће средње брзине које се крећу у дијапазону од 1,7 m/s до 3,2 m/s. Основне мере заштите од ветра су дендролошке мере које су планиране као ветрозаштитни поја-

севи уз саобраћајнице.

Заштита објеката од **атмосферског пражњења** обезбеђује се извођењем громобранске инсталације у складу са одговарајућом законском регулативом.

Настајање **пожара**, који могу попримити карактер елементарне непогоде, не може се искључити без обзира на све мере безбедности које се предузимају на плану заштите. Планирани објекти морају имати адекватно изведене инсталације за заштиту објеката од пожара и атмосферског пражњења, у складу са Законом о заштити од пожара и правилницима који уређују заштиту од пожара.

Заштита од пожара се обезбеђује:

- поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија,
- дефинисањем изворишта за снабдевање водом и обезбеђивањем капацитета насељске водоводне мреже, односно довољне количине воде за ефикасно гашење пожара,
- градњом саобраћајница према датим правилима (потребне минималне ширине, минимални радијуси кривина и сл.),
- обезбеђивањем услова за рад ватрогасне службе (приступних путева и пролаза за ватрогасна возила),
- поштовањем прописа при пројектовању и градњи објеката (безбедносни појасеви између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, као и сигурносна удаљеност између објеката),
- у складу са Законом о заштити од пожара, правилницима и важећим техничким прописима који уређују ову област.

Такође, неопходно је да надлежни орган у процедури издавања локацијских услова, за објекте који су обухваћени Планом, прибави посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија од Министарства унутрашњих послова (Управе и Одељења у саставу Сектора за ванредне ситуације).

10.2. ЗАШТИТА ОД АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈА/ТЕХНИЧКО ТЕХНОЛОШКИХ УДЕСА

Према подацима Министарства заштите животне средине на простору обухвата Плана нема евидентираних севесо постројења/комплекса. На територији Града Вршца егзистира севесо постројење нижег реда Хемофарм а.д., али нема утицаја на обухват предметног Плана и објекте у оквиру граница обухвата Плана.

У случају изградње нових севесо постројења, у контактної зони плана која би могла имати утицаја на планско подручје, а у складу са Правилником о садржини политике превенције удеса и садржини методологије израде Извештаја о безбедности и Плана заштите од удеса („Службени гласник РС“, број 41/10), као полазни основ за идентификацију повредивих објеката разматра се удаљеност од минимум 1000 m од границе севесо постројења, односно комплекса, док се коначна процена ширине повредиве зоне - зоне опасности одређује на основу резултата моделовања ефеката удеса.

Такође, идентификација севесо постројења/комплекса врши се на основу Правилника о листи опасних материја, њиховим количинама и критеријумима за одређивање врсте документа који израђује оператер севесо постројења, односно комплекса („Службени гласник РС“, бр. 41/10, 51/15 и 50/18).

10.3. УСЛОВИ И ЗАХТЕВИ ЗА ПРИЛАГОЂАВАЊЕ ПОТРЕБАМА ОДБРАНЕ ЗЕМЉЕ

За простор који је предмет израде Плана, **нема посебних услова и захтева** за прилагођавање потребама одбране земље коју прописује надлежни орган.

У случају непосредне ратне опасности и у рату, све мере цивилне заштите (заштита људи и материјалних добара, померање становништва, збрињавање становништва и др.) спроводиће се у складу са Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“, број 87/18) и прописима који регулишу ову област.

Центар за разминирање нема потпуне податке о прецизним локацијама на којима је дејствовано током НАТО бомбардовања 1999. године., али не искључује могућност постојања ЕОР (експлозивних остатака рата) у обухвату Плана, услед чињенице да база података није потпуна и да се континуираним процесом допуњује сазнањем нових чињеница о постојању ЕОР.

Према одредби Правилника о заштити на раду при извођењу грађевинских радова, када се земљани радови изводе на старим ратним поприштима, пре почетка радова проверава се постојање неексплодираних пројектила и других опасних предмета и материја. Члановима 113. и 114. Закона о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама, дефинисан је појам прекршаја

за физичко и правно лице, као и прекршајне казне, односно предвиђена је обавеза да се казни лице које о откривеном ЕОР не обавести најближу полицијску станицу или оперативни центар 112, не обележи видљивим знаком, или не обезбеди место где се налазе ЕОР док не дођу овлашћена лица.

11. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

За обезбеђење несметаног кретања особа са инвалидитетом по површинама јавне намене (јавних површина и објеката јавне намене за које се утврђује јавни интерес) и у објектима за јавно коришћење, а у складу са стандардима приступачности, Планом се дају услови за њихово уређење и изградњу.

Приступачност обезбедити применом техничких стандарда у планирању, пројектовању, и грађењу јавних објеката и јавних површина, помоћу којих се свим људима, без обзира на њихове физичке, сензорне и интелектуалне карактеристике или године старости осигурава несметан приступ, кретање, коришћење услуга, боравак и рад.

При планирању, пројектовању и грађењу јавних простора - саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката, као и пројектовање објеката јавне намене и других објеката за јавно коришћење, обезбедити обавезне елементе приступачности за све будуће кориснике у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15).

У том контексту треба предвидети пешачке стазе са рампама (одговарајућег нагиба и ширине) на местима денивелације између разних категорија саобраћајних површина. Из истих разлога, обезбедити и одређени минимални број паркинг места за хендикепирана лица на планираним паркинг површинама.

Поред ових мера, приликом израде одговарајуће пројектно техничке документације за објекте намењене за јавно коришћење, треба предвидети уобичајене мере за заштиту инвалидних лица у самом објекту, као што су прилагођавање улазне партије и омогућавање несметане комуникације унутар објекта.

12. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Планом су дефинисани услови за прикључење планираних садржаја на саобраћајну и комуналну инфраструктуру: водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску мрежу, гасоводну мрежу и електронску комуникациону мрежу.

Поред тога, прикључци на јавну комуналну мрежу се обавезно изводе према техничким условима и уз прибављену сагласност предузећа надлежног за одређену комуналну инфраструктуру.

За потребе издавања локацијских услова и грађевинске дозволе, неопходно је обезбедити одређени минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, односно обезбедити прикључке на ону комуналну инфраструктуру која је неопходна за оптимално функционисање планираних садржаја и уређених површина.

За грађевинску парцелу/комплекс у зони еко-туристичког комплекса, зони комплекса „дворац“ и зони кућа за одмор потребно је минимално обезбедити:

- приступ на јавну саобраћајну површину,
- прикључење на јавну мрежу дистрибутивног система електричне енергије по условима надлежне електродистрибуције, или снабдевање енергијом из сопственог извора (агрегат, обновљиви извор енергије),
- прикључење на јавну водоводну мрежу по условима надлежног комуналног предузећа, односно дистрибутера, или снабдевање водом из сопственог извора (извориште или бушени бунари);
- решење евакуације отпадних вода у јавну канализациону мрежу по условима надлежног комуналног предузећа или до сопственог постројења за пречишћавање у склопу комплекса, одакле се након третмана одводе до реципијента;
- одвијање електронског комуникационог саобраћаја по условима надлежног оператера.

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења, која важе за све целине и зоне у обухвату Плана, су следећа:

- При пројектовању конструкције објеката

високоградње придржавати се норматива дефинисаних Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, број 89/18), а конструкцију објеката прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине VII-VIII степена сеизмичког интензитета према Европској макросеизмичкој скали (ЕМС-98), за повратни период од 475 година.

- Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09-др. закон, 43/11-УС, 14/16, 76/18 и 95/18-др. закон).
- Уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, као и да предузме мере да се налази не униште и не оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.
- Инвеститори су у обавези да за све урбанистичке пројекте и локацијске дозволе за све грађевинске објекте (пословне, производне, складишне, економске, услужне, инфраструктурне и сл.) на целом обухвату Плана прибаве појединачно археолошке услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.
- Извођач је обавезан да благовремено обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова и склопи Уговор са Заводом о вршењу сталног археолошког надзора.
- Уколико се у току радова наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.), а која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да то пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и да предузме мере њихове заштите од уништења, оштећивања или крађе.
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара.
- Јавне површине и објекти јавне намене и за јавно коришћење морају се пројектовати и градити у складу са Правилником о

техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15).

- Објекат високоградње у зависности од врсте и намене, мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.
- За објекте са делатностима које су под санитарним надзором - објекти дефинисани чланом 8. Закона о санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 125/04), важе општи услови дефинисани Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 47/06).
- При пројектовању и грађењу објекта придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.
- Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза.
- Ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом, за конкретну зону, односно намену.
- Ако је постојећа парцела већа од максимално дозвољене може се задржати постојећа парцелација, уз услов, да се индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле рачунају у односу на површину парцеле максимално дозвољене овим Планом за одређену намену, односно врсту објеката.
- Уз примену правила грађења дефинисаних овим Планом за одређену зону и целину, реконструкција и доградња постојећих објеката је дозвољена под условом да се тиме не нарушава урбанистички индекси и други параметри дефинисани Планом.
- Изузетно, реконструкција и доградња може се дозволити и ако нису испуњени услови прописани овим Планом, ако се тиме обезбеђују основни минимални санитарно-хигијенски услови за живот (нпр. за купатило и санитарни чвор).
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена и других услова датих овим Планом.
- Постојећи, легално изграђени објекти, који

су у супротности са наменом површина утврђеном овим Планом, могу се, до привођења простора планираној намени, санирати, адаптирати и реконструисати у склопу постојећег габарита и волумена објекта, у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.

- За изградњу и уређење површина и објеката јавне намене, поред наведених општих правила грађења, примењују се правила дефинисана у поглављу „I Правила уређења“, у тачки „5. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене“.
- На свакој грађевинској парцели обезбедити простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад, у складу са важећим прописима за прикупљање истог. Бетонирани простор за контејнере на парцели лоцирати тако да се омогући лак приступ комуналне службе, а у складу са условима заштите животне средине.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ФУНКЦИОНАЛНИМ ЗОНАМА

Планом су дата правила грађења по функционалним зонама, за директну примену Плана, односно за разраду урбанистичким пројектима.

2.1. ЗОНА САОБРАЋАЈНИХ КОРИДОРА

У оквиру зоне саобраћајних коридора, коридори општинских путева и приступних саобраћајница представљају површине јавне намене, за које су правила уређења и грађења дата у тачки „5. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене“.

Интерне приступне саобраћајнице су садржаји остале намене и у обухвату Плана су заступљене на две локације:

- интерна приступна саобраћајница (запад) - приступ комплексу „дворац“ и
- интерна приступна саобраћајница (исток) - приступ еко-туристичком комплексу.

Урбанистички и други услови за уређење и изградњу интерних приступних саобраћајница дати су у оквиру тачке „6. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре са условима за прикључење и условима за уређење зелених и слободних површина“, у подтачки „6.1. Саобраћајна инфраструктура“.

2.2. ЗОНА ЕКО-ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА

Зона еко-туристичког комплекса је овим Планом дефинисана као грађевинско земљиште ван грађевинског подручја насеља Вршац. Простор је оквирно подељен на четири основне намене:

- аква парк,
- површине за спорт и рекреацију,
- еко-туристички комплекс и
- зелене површине у зони еко-туристичког комплекса.

Ова подела ће у наредном периоду бити прецизније дефинисана кроз израду једног или више урбанистичких пројеката, у складу са конкретним захтевима инвеститора, односно будућих корисника простора.

Планом дефинисано грађевинско земљиште у виду јединствене грађевинске парцеле је могуће у будућности делити према функционалним захтевима, а кроз израду пројеката парцелације и/или препарцелације.

Приликом израде урбанистичких пројеката и пројеката парцелације и/или препарцелације морају се испоштовати урбанистички параметри дефинисани овим Планом.

Врста и намена објеката

У зони еко-туристичког комплекса могу се градити спортско-рекреативни терени и објекти, туристички и угоститељски објекти, као и трговински, пословни и услужни објекти компатибилне намене, који задовољавају услове заштите предеоних одлика и животне средине.

Могућа је изградња следећих главних објеката:

- **Објекти за спорт и рекреацију** - отворени и затворени спортски терени и објекти (отворени и затворени базени, аква паркови, спортске сале, терени за мале спортове, тениски и голф/мини голф терени, теретане, куглане, јахалишта, итд.), као и пратећи садржаји у функцији спорта и рекреације (пословне просторије, свлачионице и гардеробе, купатила, сауне, соларијуми и др.);
- **Туристичко-угоститељски објекти** за пружање услуге смештаја и/или исхране (хотели, хостели, виле, апартмани, бунгалови, ресторани, кафетерије, посластичарнице и сл.);

Други објекти на парцели

- **помоћни објекти:** портирнице, гараже, оставе, надстрешнице и сенила и сл.

- **инфраструктурни објекти:** бунари, трафостанице, мерно-регулационе станице, агрегати, пумпе, хидранти, уређаји за пречишћавање отпадних вода и сл.

У овој зони компатибилни садржаји су: објекти културе, пословни објекти, као и рекреативно-забавни садржаји (забавни и тематски паркови, објекти за авантуристичке активности, летње позорнице, дечја игралишта, видиковци и сл.), а није дозвољена изградња стамбених, производних, складишних и економских објеката.

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у прекинутом низу.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

За еко-туристичку зону Планом се образује јединствена грађевинска парцела БЗ (графички приказ „2.6. План грађевинских парцела“ и тачка „4.2. План парцелације“). То је уједно и максимална величина парцеле.

У складу са потребама, могуће су парцелација и препарцелација, при чему је минимална величина парцеле у овој зони 4500 m², са ширином уличног фронта од минимално 30,0 m.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле

Грађевинским линијама је ограничена површина унутар које је могућа изградња објеката. Објекти се граде до грађевинске линије или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинске линије су дефинисане координатама преломних тачака и приказане су у графичком прилогу „2.3. Регулациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, грађевинске линије и спратност објеката“.

У случају накнадне парцелације/препарцелације, предња грађевинска линија је увучена у односу границу парцеле интерног приступног пута за мин. 5,0 m, а грађевинска линија у односу на остале границе парцеле са суседима је увучена за мин. 3,0 m.

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле

У зони еко-туристичког комплекса треба испоштовати максимални индекс заузетости или максимални индекс изграђености парцеле:

- Индекс заузетости парцеле је максимално 25%, односно 60%, ако се рачунају и отворени базени, спортско-рекреативни терени,

игралишта, саобраћајне и паркинг површине.

- Индекс изграђености парцеле је максимално 0,5.
- У склопу парцеле/комплекса/зоне обезбедити минимално 40% зелених површина.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

За објекте у зони еко-туристичког комплекса треба испоштовати максималну дозвољену спратност или максималну висину објеката, које за одређену намену објеката износе:

- Објекти у функцији спорта и рекреације су спратности макс. П+Пк (приземље и поткровље) или укупне висине макс. 8,0 m, а изузетно могу бити и виши, ако то изискују функционални и обликовни захтеви (спортска сала, базен, тобогани и сл.), али не виши од 12,0 m;
- Угоститељски, услужни и пословни објекти су спратности макс. П+Пк (приземље и поткровље) или укупне висине макс. 8,0 m;
- Помоћни објекти су макс. спратности П (приземље) или макс. висине 4,0 m.
- Инфраструктурни објекти су макс. спратности П (приземље), а висине у складу са технолошким потребама.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта (кота заштитног тротоара) и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно нижа од нулте коте објекта (кота заштитног тротоара);
- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута односно од нулте коте објекта (кота заштитног тротоара).

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели може бити изграђено више од једног главног објекта за спорт и рекреацију, угоститељске и компатибилне услужне делатности, са одређеном наменом и по правилима грађења из овог Плана.

Такође, се могу градити помоћни и инфраструктурни објекти, који су у функцији главних објеката.

Објекти (у оквиру парцеле) могу да се граде као слободностојећи и у прекинутом низу, у зависности од функционалних захтева и задовољавања прописаних услова заштите.

Међусобна удаљеност два слободностојећа објекта и објеката у прекинутом низу је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ свакој грађевинској парцели/комплексу мора бити решен са јавног пута, односно интерне приступне саобраћајнице. За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,5 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,5 m.

Интерне саобраћајнице, саобраћајно-манипулативне и пешачке површине унутар парцеле/комплекса извести у зависности од функције, врсте очекиваних возила и расположивог простора и са свим потребним елементима за комфортно кретање.

У оквиру грађевинске парцеле ширина пешачке стазе је мин. 1,2 m, а ширина колске саобраћајнице мин. 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно мин. 7,0 m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите. Коловозну конструкцију интерних саобраћајница и платоа димензионисати у зависности од врсте возила која се очекују.

За паркирање возила (за запослене, госте и посетиоце) мора се, у складу са потребама, обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и евентуално друга очекивана возила у оквиру зоне, односно сопствене парцеле/комплекса.

Величина једног паркинг места за путничко возило је мин. 2,5 m x 5,0 m, а за аутобус мин. 3,5 m x 10,0 m.

За конкретне садржаје и случајеве паркинзи се прорачунавају/димензионишу у зависности од изабраног система паркирања, врсте и величине очекиваних возила, претпостављеног броја корисника и расположивог простора, као и у складу са важећим прописима, који уређују конкретне садржаје.

Нормативи паркирања за све туристичко-угоститељске и спортско-рекреативне садржаје зависе од броја и различитости садржаја који се планирају, степена привлачења - генерисања паркинг потреба и других саобраћајно-економских параметара. Коначан број површина за стационарни саобраћај захтева детаљнију анализу уз врло прецизне улазне параметре, који ће бити познати приликом израде урбанистичких пројеката. Опште препоруке се могу дефинисати кроз нормативне референце од: 0,5-1,0 ПГМ/100 m² корисног простора, тј. нето површине за хотелске и остале смештајне капацитете (у зависности од класификације објеката), 1 ПГМ/4-12 седишта за угоститељске садржаје, 1 ПМ/18 седишта + 1 ПГМ БУС/400 седишта за спортско-рекреативне садржаје. За садржаје пословног типа основна препорука која произилази из степена моторизације (СМ) и локалних услова је 1 ПМ/70 m² корисне (нето) површине пословног простора.

Паркинге за бицикле изводити по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 1,0 m² по бициклу.

При изградњи површина намењених јавном коришћењу морају се обезбедити обавезни елементи приступачности за све потенцијалне кориснике, као и одговарајући број паркинг места за паркирање возила којима управљају особе са инвалидитетом.

Заштита суседних објеката

Изградњом објеката и планираном активношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина, нити на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама и њихово нормално функционисање.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника парцеле.

Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним

падом, према риголама, односно према рецепијенту.

Архитектонско обликовање и материјализација

Архитектонско обликовање објеката, њихова материјализација, међусобни односи, као и целокупан карактер еко-туристичког комплекса мора бити у складу са савременом интерпретацијом архитектуре поднебља, која ће допринети вредности ма карактера предела и дати додатну вредност коришћењу обронака Вршачких планина.

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан начин (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената). При обликовању објеката тежити ка савременом архитектонском изразу, који задовољава критеријуме функционалности и естетског изгледа, при чему је неопходно успоставити хармоничан однос са окружењем (историјски предео Вршачких винограда).

Фасаде објеката могу бити слободно третиране, али у погледу архитектонског обликовања, као и при избору боја и материјала, пожељно је да сви објекти у овој зони, а обавезно сви објекти у склопу појединих просторних и функционалних целина, буду међусобно усаглашени и уз одговарајуће партерно решење (поплочавање, озелењавање и урбани мобилијар) чине привлачну, атрактивну и хармоничну целину.

Врсту кровне конструкције и нагиб крова треба ускладити са врстом кровног покривача.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, која уређује конкретну област/садржај, а избор материјала вршити имајући у виду конкретну намену објекта, уз обезбеђивање техничких, санитарно-хигијенских и противпожарних услова.

Парцеле, односно комплекси, се могу ограђивати живом зеленом, транспарентном или комбинованом оградом, максималне висине до 2,0 m. Забрањује се постављање пуне, тешке и масивне ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације, пуни део ограде не може бити виши од 0,9 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле или комплекса, уз услов да висина те ограде не може бити

већа од висине спољне оgrade и да су обезбеђени проточност саобраћаја и услови противпожарне заштите.

Такође, дозвољено је и засебно оградивање спортских терена заштитном транспарентном оградом, уколико то захтева врста спортских активности, које се на њима одвијају, у складу са нормативима за конкретни спорт.

На улазима у аква парк, ако-туристички комплекс и др. целине, испред главне фасаде објекта или према јавној површини – општинском путу број 111) могуће је поставити јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или поплочане површине, тако да не ометају саобраћај, висине макс. 10,0 m.

2.3. ЗОНА КОМПЛЕКСА „ДВОРАЦ“

За уређење и изградњу у зони комплекса „дворац“ обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде, а према дефинисаним урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу, мерама заштите и општим правилима грађења датим овим Планом.

Врста и намена објеката

Главни објекат

- „дворац“ је вишенамени туристички објекат, који може да садржи: конгресну салу, ресторан, апартмански и собни смештај, мини спа центар и сличне садржаје, који ће се допуњавати и мењати у складу са потребама корисника и условима из овог Плана.

Други објекти на парцели (у функцији главног објекта)

- помоћни објекти: портирница, гараже, оставе, надстрешнице и сенила и сл.,
- инфраструктурни објекти: бунар, трафостаница, мерно-регулациона станица, агрегати, пумпе, хидранти, уређај за пречишћавање отпадних вода и сл.

У овој зони компатибилни садржаји су: објекти културе, пословни, угоститељски објекти, отворени спортско-рекреативни терени и игралишта, а није дозвољена изградња стамбених, производних, складишних и економских објеката.

Објекти могу да се граде као слободностojeћи (атријумски) и у прекинутом низу.

Услови за формирање грађевинске парцеле

За комплекс „дворац“ Планом се образује јединствена грађевинска парцела Б4 (графички приказ „2.6. План грађевинских парцела“ и тачка „4.2. План парцелације“). Није дозвољена накнадна парцелација, тј. уситњавање парцеле предвиђене за ову намену.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Грађевинским линијама је ограничена површина унутар које је могућа изградња објеката. Објекти се граде до грађевинске линије или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинске линије су дефинисане координатама преломних тачака и приказане су у графичком прилогу „2.3. Регулациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, грађевинске линије и спратност објеката“.

Највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености парцеле

У зони комплекса „дворац“ треба испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле:

- Индекс заузетости парцеле је максимално 20%, односно 40%, ако се рачунају и отворени базени, спортско-рекреативни терени, игралишта, саобраћајне и паркинг површине.
- Индекс изграђености парцеле је максимално 0,4.
- У склопу парцеле обезбедити минимум 60% зелених површина (у зелене површине се рачунају и отворени травнати спортски терени).

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

За објекте у зони комплекса „дворац“ треба испоштовати максималну дозвољену спратност или максималну висину објеката, које за одређену намену објеката износе:

- Главни објекат је спратности макс. П+Пк (приземље и поткровље) или укупне висине макс. 14,0 m. Изузетно, поједини делови објекта могу бити и виши, ако то изискују функционални и обликовно-естетски захтеви (наглашене вертикале, видиковци и

сл.), али укупне висине не веће од 20,0 m и површине у основи не веће од 20% укупне површине хоризонталног габарита објекта;

- Помоћни објекти су макс. спратности П (приземље) или макс. висине 4,0 m.
- Инфраструктурни објекти су макс. спратности П (приземље), а висине у складу са технолошким потребама.

Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта (кота заштитног тротоара) и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно нижа од нулте коте објекта (кота заштитног тротоара);
- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута, односно од нулте коте објекта (кота заштитног тротоара);
- уколико се испод приземне етаже налази подрум или сутерен, могућа је изградња високог приземља, при чему кота пода високог приземља може бити највише 3,0 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута, односно од нулте коте објекта (кота заштитног тротоара).

С обзиром да је дворац специфичан објекат, чијем се визуелном изразу мора посветити нарочита пажња, висина назитка поткровне етаже, као и укупан број етажа, нису лимитирани, али се приликом обликовања објекта, спратност (укупан број етажа) и висина појединих делова објекта морају уклопити у максималну дозвољену висину за корпус објекта, односно његове наглашене делове.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели може бити изграђен само један главни објекат – «дворац».

Могу се градити помоћни и инфраструктурни објекти, који су у функцији главног објекта.

Објекти (у оквиру парцеле) могу да се граде као слободностојећи и у прекинутом низу, у зависности од функционалних захтева и задовољавања прописаних услова заштите.

Међусобна удаљеност два слободностојећа објекта је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m, а од објекта «дворац» минимална удаљеност других објеката је 15,0 m.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Планом је дефинисана интерна приступна саобраћајница, од општинског пута број 102 до комплекса «дворац», са коловозом ширине мин. 3,5 m са минималним унутрашњим радијусом кривине мин. 7,0 m.

Интерне саобраћајнице, саобраћајно-манипулативне и пешачке површине унутар комплекса «дворац» могу се извести са различитим ширинама (у зависности од функције, врсте очекиваних возила и расположивог простора) и свим потребним елементима за комфортно кретање.

У оквиру грађевинске парцеле комплекса «дворац» ширина колске саобраћајнице је мин. 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно мин. 7,0 m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите. Коловозну конструкцију интерних саобраћајница и платоа димензионисати у зависности од врсте возила која се очекују.

За паркирање возила за сопствене потребе (за запослене, госте и посетиоце) мора се обезбедити одговарајући паркинг простор у оквиру комплекса «дворац», изван површине јавног пута. Величина једног паркинг места за путничко возило је мин. 2,5 m x 5,0m, док је за аутобус мин. 3,5 m x 10,0 m.

Паркинзи се прорачунавају/димензионишу у зависности од изабраног система паркирања, врсте и величине очекиваних возила, претпостављеног броја корисника и расположивог простора, као и у складу са важећим прописима, који уређују конкретне садржаје.

Нормативи паркирања за све туристичко-угоститељске и спортско-рекреативне садржаје зависе од броја и различитости садржаја који се планирају, степена привлачења - генерисања паркинг потреба и других саобраћајно-економских параметара. Коначан број површина за стационарни саобраћај захтева детаљнију анализу уз врло прецизне улазне параметре, који ће бити познати приликом израде урбанистичког пројекта. Опште препоруке се могу дефинисати кроз нормативне референце од: 0,5-1,0 ПГМ/100 m² корисног простора,

тј. нето површине за хотелске и остале смештајне капацитете (у зависности од класификације објеката), 1 ПГМ/4-12 седишта за угоститељске садржаје, 1ПМ/18 седишта + 1 ПГМ БУС/400 седишта за спортско-рекреативне садржаје. За садржаје пословног типа основна препорука која произилази из степена моторизације (СМ) и локалних услова је 1 ПМ/70 m² корисне (нето) површине пословног простора.

Паркинзи за бицикле се изводе по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 1,0 m² по бициклу.

Ширина пешачке стазе у оквиру комплекса је мин. 1,5 m. При изградњи површина намењених јавном коришћењу морају се обезбедити обавезни елементи приступачности за све потенцијалне кориснике.

Архитектонско обликовање и материјализација

Амбициозно замишљен, објекат „дворац“ представља потпуно нов садржај на овом простору, који је валоризован као вековима стваран историјски виноградарски пејзаж и који је у директној вези са урбаним наслеђем Вршца. Стога се обликовању и материјализацији овог објекта мора посветити изузетна пажња. Са једне стране мора се максимално сачувати идентитет предела Вршачког виноградорја, а са друге стране тежити савременој интерпретацији архитектуре поднебља, која ће допринети новом укупном визуелно-естетском доживљају.

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан или савременији начин, али архитектонско обликовање и материјализација објекта морају тежити успостављању хармоничног односа са окружењем.

У погледу архитектонског обликовања, при избору боја и материјала за фасаде, усагласити све објекте у комплексу међусобно, тако да са одговарајућим партерним решењем (попличавање, озелењавање и урбани мобилијар) чине привлачну, атрактивну и хармоничну целину.

Испред главне фасаде објекта (према јавној површини – општинском путу број 102) могуће је поставити јарболе и рекламни тотем у оквиру зелене или попличане површине, тако да не ометају саобраћај, висине макс. 10,0 m.

Такође, сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, а избор материјала вршити имајући у виду специфичну намену објекта/простора и са становишта коришћења,

одржавања и обезбеђивања санитарно-хигијенских услова, као и услова противпожарне заштите.

Парцела, односно комплекс, се могу ограда живом зеленом или транспарентном оградом, максималне висине до 1,5 m. Забрањује се постављање пуне, тешке и масивне ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине макс. 0,5 m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградајује. Врата и капије не могу се отварати ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле, односно комплекса, уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да су обезбеђени проточност саобраћаја и услови противпожарне заштите.

Кроз израду урбанистичког пројекта, уз архитектонско-урбанистичку разраду локације, извршиће се и анализа архитектонског обликовања и материјализације објекта „дворац“, као и других радова, који утичу на архитектонске и визуелно-естетске карактеристике целине (заштитна ограда, партерно и хортикултурно уређење), што ће кроз претходно прибављање услова, а потом и прибављање сагласности надлежне установе за заштиту споменика културе, потврдити његову компатибилност са окружењем.

2.4. ЗОНА КУЋА ЗА ОДМОР И ИЗЛЕТЕ

Ова зона обухвата две локације, а у оба случаја се ради о уклапању затеченог стања у шире окружење, тако да нису предвиђени изградња нових објеката и садржаја на овом простору. Могући су реконструкција, адаптација и санација постојећих објеката, директном применом урбанистичких параметара, односно правила уређења и грађења из овог Плана.

Врста и намена објеката

Главни објекат - кућа за одмор и излете (кућа за одмор и повремене боравак власника, односно туристички објекат за одмор и ноћење, тј. зграда за краткотрајни боравак излетника).

Други објекти на парцели (у функцији главног објекта)

- помоћни објекти: портирница, гаража, остава, базен, надстрешница и сл.,
- инфраструктурни објекти: бунар, агрегат, пумпа, и сл.

Објекти могу да се граде као слободностojeћи.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Задржава се постојећа парцела (к.п. 22848 КО Вршац), односно парцела Б5 дефинисана овим Планом (графички приказ „2.6. План грађевинских парцела“ и тачка „4.2. План парцелације“). Није дозвољена накнадна парцелација, тј. уситњавање парцела предвиђених за ову намену.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле

Грађевинским линијама је ограничена површина унутар које је могућа изградња објеката. Објекти се граде до грађевинске линије или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинске линије су дефинисане координатама преломних тачака и приказане су у графичком прилогу „2.3. Регулациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, грађевинске линије и спратност објеката“.

Највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености парцеле

Индекс заузетости парцеле је дефинисан грађевинским линијама постојећих објеката, које се задржавају:

- за к.п. 22848 КО Вршац индекс заузетости је макс. 24%,
- за ГП Б5 индекс заузетости је макс. 3%.

Индекс изграђености парцеле је дефинисан грађевинским линијама и спратношћу постојећих објеката, који се задржавају:

- за к.п. 22848 КО Вршац индекс изграђености је макс. 0,24,
- за ГП Б5 индекс изграђености је макс. 0,05.

Грађевинске линије и спратност објеката су приказани у графичком прилогу „2.3. Регулациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, грађевинске линије и спратност објеката“.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

Задржава се затечено стање, тј. постојећа спратност и висина објеката:

- за к.п. 22848 КО Вршац главни објекат је спратности макс. П (приземље) или укупне

висине макс. 7,0 m.

- за ГП Б5 главни објекат је спратности макс. По+П+1 (подрум+приземље+спрат) или укупне висине макс. 10,0 m.

Помоћни објекти су макс. спратности П (приземље) или макс. висине 4,0 m.

Инфраструктурни објекти су макс. спратности П (приземље), а висина у складу са технолошким потребама.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели у оквиру зоне кућа за одмор и излете дозвољена је изградња само једног главног објекта. У суштини, задржавају се постојећи главни и помоћни објекти, а евентуална изградња инфраструктурних објеката, могућа је у складу са потребама и условима из овог Плана.

Обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Задржавају се постојећи приступи парцелама. Паркирање возила за сопствене потребе обезбедити у оквиру своје парцеле.

Архитектонско обликовање и материјализација

Архитектонски облици, употребљени материјали и боје, заједно са партерним уређењем, треба да допринесу успостављању јединствености целине у оквиру грађевинске парцеле и афирмишу високе амбијенталне вредности окружења у ком се грађевинска парцела налази.

Грађевинска парцела се може ограђивати само живом зеленом или транспарентном оградом, максималне висине до 2,0 m. Забрањује се постављање пуне, тешке и масивне ограде. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије не могу се отварати ван регулационе линије.

Правила за реконструкцију, адаптацију и санацију постојећих објеката

Реконструкција, адаптација и санација постојећих објеката су дозвољени, у оквиру планиране намене, правила грађења и других услова дефинисаних овим Планом.

У случају објекта на к.п. 22848 КО Вршац могућа је замена постојећег објекта новим објектом истог хоризонталног и вертикалног габарита,

уз поштовање урбанистичких параметара и других услова датих овим Планом.

2.5. ВИНОГРАДАРСКО-ВОЋАРСКА ЗОНА

У виноградарско-воћарској зони, односно на пољопривредном земљишту у обухвату Плана, није дозвољена изградња објеката, који изискују промену намене земљишта.

Евентуално, могућа је изградња инфраструктурних објеката и објеката у функцији побољшања услова виноградарско-воћарске производње (трафостанице, бунари, заливни системи, противградне мреже, и сл.), који не изискују промену намене земљишта.

Парцеле пољопривредног земљишта, односно функционалне целине у оквиру плантажа, се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално 2,0 m. Ограда и стубови ограде се постављају на парцели власника ограде, на удаљености од минимум 1,0 m од границе суседне парцеле, а изузетно и мањој, односно на међи, уколико се прибави сагласност суседа. Постављање ограде од границе парцеле некатегорисаног/атарског пута мора бити на удаљености која обезбеђује слободни профил пута за меродавно возило (радна машина) од мин. 7,0 m. Забрањује се постављање пуне, тешке и масивне ограде.

2.6. ЗОНА ШУМЕ

У зони шуме (на шумском земљишту у обухвату Плана) није дозвољена изградња објеката, који изискују промену намене земљишта. Дозвољена је изградња само инфраструктурних објеката у складу са условима из овог Плана, као и уређење излетничких стаза на трасама шумских путева и стаза, уз евентуално отварање нових траса само на неопходним краћим деоницама. Стазе уредити за потребе кретања пешака, јахача и планинских бициклиста.

На делу шумског земљишта се налази амфитеатар на отвореном.

Амфитеатар на отвореном

Амфитеатар на отвореном је уређена зелена површина у виду летње позорнице, односно учионице отвореног типа. Уколико се простор амфитеатра на отвореном уређује и допуњава урбаним мобилијаром потребно је користити природне материјале, како се фокус у простору не би пребацивао на „нове“ елементе. Уколико се буду формирале стазе у простору формирати их од декоративног

ломљеног камена укопаног у тло. Уколико се у простор амфитеатра уводи осветљење користити соларно осветљење које јачином неће ометати живи свет.

На шумском земљишту у обухвату Плана није дозвољена изградња спортских терена од непорозног застора, спортских хала, балона и других објеката које подразумева Закон о спорту („Службени гласник Републике Србије“, број 10/16).

2.7. ЗОНА ПОТОКА И КАНАЛА

У зони потока и канала (на водном земљишту), није дозвољена изградња објеката, који изискују промену намене земљишта. Коридор потока/канала представља површину јавне намене, за коју су правила уређења и грађења дата у тачки „6. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене“.

У складу са условима заштите природних добара, неопходно је очувати природност и континуитет потока са приобаљем, избегавати његово попличавање или бетонирање, а за утврђивање обала (уколико је неопходно) користити природне материјале (камен, шљунак).

3. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Примењена инжењерско-геолошка-геотехничка истраживања обавезно се врше за потребе просторног и урбанистичког планирања, пројектовања и изградње грађевинских и других објеката ради дефинисања инжењерско-геолошких-геотехничких услова изградње и/или санације, као и других карактеристика геолошке средине.

Уз пројекат за грађевинску дозволу, зависно од врсте и класе објекта, прилаже се елаборат о геотехничким условима изградње, израђен према прописима о геолошким истраживањима. За подручје обухвата Плана нема детаљних података о инжењерско-геолошким истраживањима.

При пројектовању конструкције објекта високоградње обавезно је уважити могуће ефекте за земљотрес јачине VII- VIII степени сеизмичког интензитета према ЕМС-98, како би се максимално предупредила могућа оштећења објеката под сеизмичким дејством.

У складу са надлежностима Покрајинског секретаријата за енергетику, грађевинарство и саобраћај, Сектора за инвестиције и енергетику, у области геолошких истраживања, рударства и енергетике, у складу са одредбама Закона о рударству и

геолошким истраживањима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 101/15, 95/18 - др. закон и 40/21), увидом у катастар активних истражних простора; лежишта и биланса минералних сировина и других геолошких ресурса и катастар експлоатационих простора и поља утврђено је да, на простору обухвата Плана детаљне регулације за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама, одобрење за истраживање има:

НИС АД Нови Сад

- локалитет: јужни Банат - истражни простор бр. 6176
- решење бр. 143-310-453/2020-03 од 31.12.2020. године - рок важења: 31.12.2023.
- решење издао: Покрајински секретаријат за енергетику, грађевинарство и саобраћај
- минерална сировина/геолошки ресурс: нафта и гас

Овај истражни простор обухвата цео простор јужног Баната, а ова истраживања се могу вршити само у складу са важећом планском документацијом, односно тамо где су ове активности дозвољене. Активности на истраживању нафте и природног гаса на простору обухвата Плана детаљне регулације за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама нису планиране и нису дозвољене.

4. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА

Израда пројекта парцелације, односно препарцелације неопходна је ради формирања једне или више грађевинских парцела, од одређеног броја катастарских парцела, за сваки од планираних садржаја/комплекса на грађевинском земљишту.

Планом су дефинисане локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације и то за:

- зону еко-туристичког комплекса и
- зону комплекса „дворац“.

Урбанистички пројекат се може радити и по потреби, на захтев инвеститора.

Није предвиђена израда урбанистичко архитектонског конкурса у обухвату Плана.

5. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Планом детаљне регулације постигнути су следећи урбанистички параметри и капацитети:

Планским решењем дефинисано је грађевинско земљиште за различите еко-туристичке садржаје и саобраћајне коридоре. Удео грађевинског земљишта у обухвату Плана је 18,24%.

Зона еко-туристичког комплекса заузима 19,20 ha, што је око 55,73% укупне површине грађевинског земљишта, односно око 10,16% површине обухвата Плана.

Унутар зоне, површина за аква парк је око 19,48%, за спорт и рекреацију 13,33%, за еко-туристички комплекс 15,52%, а за зелене површине 51,67%, што ће уз зеленило унутар осталих садржаја од 40%, чинити укупно 13,63 ha зелених површина, тако да ће укупна озелењеност еко-туристичке зоне бити чак 70,99%.

Зона комплекса „дворац“ заузима 2,61 ha, што је око 7,58% укупне површине грађевинског земљишта, односно око 1,38% површине обухвата Плана.

Зона кућа за одмор и излете заузима 1,58 ha, што је око 4,59% укупне површине грађевинског земљишта, односно око 0,84% површине обухвата Плана.

Изван планираних грађевинских парцела/зона (еко-туристичких и др. садржаја), саобраћајне површине (коридори општинских путева, приступних и интерних приступних саобраћајница) заузимају 5,86%, пољопривредне површине 73,69%, шуме и шумско земљиште 6,71%, а водотоци (поток и канал) 1,36% од укупне површине обухвата Плана.

6. ПРИМЕНА ПЛАНА

Спровођење Плана детаљне регулације за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама вршиће се:

- израдом пројекта парцелације и препарцелације,
- израдом урбанистичких пројеката за поједине садржаје и
- издавањем локацијских услова, грађевинских дозвола и решења о одобрењу извођења радова за које се не издаје грађевинска дозвола за садржаје за које су овим Планом утврђена правила уређења и грађења (директно спровођење).

Могућа је етапност (фазност) реализације Плана. Потребном пројектно-техничком документацијом ће се дефинисати обим изградње у свакој од планираних етапа.

Након усвајања од стране Скупштине града Вршца, План се објављује у Службеном листу града Вршца.

Овај План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Вршца“.

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ГРАД ВРШАЦ
СКУПШТИНА ГРАДА

Број: 011-5/2024-II-01 ПРЕДСЕДНИК
Датум: 13.02.2024. СКУПШТИНЕ ГРАДА
Вршац, Трг победе 1 др Предраг Мијатовић, с.р.

САДРЖАЈ СЛУЖБЕНОГ ЛИСТА БР. 2/2024

Бр.	Стр.
I – СКУПШТИНА	
1. План детаљне регулације дела блока 13 у Вршцу	15
2. План детаљне регулације за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама	39

ИЗДАЈЕ СКУПШТИНА ГРАДА ВРШЦА - Редакција и администрација: Бојана Заркула Попов саветник у Одељењу за послове органа града и управљање људским ресурсима. Рачун код управе за јавно плаћање бр. 840-742351843-94, приходи градских органа управе са позивом на број одобрења модел 97 54-241. Тираж 100 примерака.