

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ВРШАЦ
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВРШАЦ**

Председник Скупштине Општине: _____
Бранислав Дангубић

Број:
Дана:

**ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН
ВРШЦА**



ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ - НОВИ САД



Е - 2157

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ДИРЕКТОР

Оливера Сенковић, дип.инж.арх.

Перица Манојловић, дип.инж.сао.

Нови Сад, јул, 2007. год.

НАЗИВ
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ: ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН ВРШЦА

НАРУЧИЛАЦ: ОПШТИНА ВРШАЦ

ИНВЕСТИТОР: ОПШТИНА ВРШАЦ

ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ: Јовица Заркула

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: ЈП Завод за урбанизам Војводине, Нови Сад
ПЛАНА Железничка 6/III

ДИРЕКТОР: Перица Манојловић, дипл.инж.саобр.

Е –БРОЈ: 2157

ОДГОВОРНИ

УРБАНИСТА: Оливера Сенковић, дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ: Оливера Сенковић, дипл.инж.арх.
Јелена Кезуновић, дипл.инж.арх.
Љиљана Јовичић Малешевић, дипл.екон.
Зоран Кордић, дипл.инж.саобр.
Милко Бошњачић, инж.геод.
Далибор Јурица, дипл.инж.геод.
Зорица Санадер, дипл.инж.елек.
Милан Жижич, дипл.инж.маш.
Бранко Миловановић, дипл.инж.мелио.
мр Љубица Протић Еремић, дипл.инж.хорт.
Тамара Зеленовић Васиљевић, дипл.биол.
Славица Пивнички, дипл.инж.пејз.арх.
Злата Хома-Будински, геод.техн.
Радослава Икрашевић, грађ.техн.
Драгана Матовић, оператер
Душко Ђоковић, копирант

КОНСУЛТАЦИЈЕ: **СО Вршац, Одељење за урбанизам и комуналне делатности**
Дамир Средић, дипл.инж.арх.

ЈП "Варош" Вршац

Радмило Ђурчић, дипл.инж.арх.
Гордана Милојковић, дипл.прост.планер
Илдико Немет, дипл.инж.шум.
Небојша Радић, дипл.инж.арх.
Стеван Токин, дипл.инж.саобр.
мр Орхидеја Штрбац, дипл.инж.шум.

РГЗ Служба за катастар непокретности општине Вршац

САДРЖАЈ

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД	1
1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ ГЕНЕРАЛНИМ ПЛАНОМ ВРШЦА.....	3
1.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА ВРШЦА.....	3
1.2. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА ВРШЦА.....	3
1.3. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ИЗВАН ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА ВРШЦА (КОМПЛЕКС АЕРОДРОМА "ВРШАЦ" И ПРИВРЕМЕНА РЕГИОНАЛНА ДЕПОНИЈА)	11
1.4. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО	12
1.4.1. ПОСТОЈЕЋЕ ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	13
1.4.2. ПЛАНИРАНО ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	13
2. ДУГОРОЧНА СТРАТЕГИЈА РАЗВОЈА И КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ОРГАНИЗАЦИЈЕ ПРОСТОРА И ГРАЂЕЊА НАСЕЉА	13
2.1. СТАНОВНИШТВО	14
2.2. ПРИВРЕДА И ОСТАЛЕ АКТИВНОСТИ	14
2.3. ИНФРАСТРУКТУРА.....	15
2.4. КОНЦЕПЦИЈА ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ НАСЕЉА	17
3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРНЕ СТРУКТУРЕ НАСЕЉА ПРЕМА ПЛАНИРАНИМ НАМЕНАМА И ФУНКЦИЈАМА.....	19
3.1. СТАНОВАЊЕ	20
3.1.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА (ЗОНА СТАНОВАЊА МАЛИХ И СРЕДЊИХ ГУСТИНА)	21
3.1.1.1. Породично становање.....	21
3.1.1.2. Породично становање са делатношћу мале привреде	22
3.1.1.3. Резиденцијално становање.....	22
3.1.2. ВИШЕПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА (ОПШТЕ СТАМБЕНЕ ЗОНЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА И ГРАДСКЕ СТАМБЕНЕ И ОПШТЕ ЗОНЕ ВЕЋИХ ГУСТИНА)	23
3.1.3. МЕШОВИТА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА (ОПШТЕ СТАМБЕНЕ ЗОНЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА И ГРАДСКЕ СТАМБЕНЕ И ОПШТЕ ЗОНЕ ВЕЋИХ ГУСТИНА)	23
3.2. ГРАДСКИ ЦЕНТРИ СА МРЕЖОМ ЈАВНИХ ОБЈЕКТАТА	25
3.2.1. ПРИМАРНИ ГРАДСКИ ЦЕНТАР	26
3.2.2. СЕКУНДАРНИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ.....	27
3.2.3. СПЕЦИЈАЛИЗОВАНИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ	27
3.3. РАДНЕ ЗОНЕ	28
3.3.1. ЈУЖНА РАДНА ЗОНА	28
3.3.2. СЕВЕРНА РАДНА ЗОНА.....	30
3.4. ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ТУРИЗМА	30
3.5. КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ.....	33
3.6. ПРАВЦИ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ	34
3.6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	34
3.6.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА	38
3.6.3. ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	43
3.6.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	45
3.6.5. ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ НАСЕЉА.....	46
3.7. ГЕНЕРАЛНА РЕГУЛАЦИОНО, НИВЕЛАЦИОНА И ТЕХНИЧКА РЕШЕЊА	47

3.7.1. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	47
3.7.2. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ НИВЕЛАЦИЈЕ	47
3.8. НАМЕНА И БИЛАНС ПОВРШИНА.....	48
4. ПРОСТОРИ СА ПОСЕБНИМ ОСОБНОСТИМА, ОГРАНИЧЕЊИМА, РЕЖИМИМА И ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА У ОБУХВАТУ ПЛАНА	50
4.1. ЗОНЕ ЗАШТИТЕ ПОСЕБНО ВРЕДНИХ ДЕЛОВА ПРИРОДЕ	50
4.2. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА	51
4.2.1. ИСТОРИЈСКИ РАЗВОЈ ВРШЦА	51
4.2.2. ЗАШТИЋЕНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА	53
4.3. ЗОНА ЗАШТИТЕ ИЗВОРИШТА ВОДЕ ЗА ПИЋЕ.....	57
4.4. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ УРБАНОГ ПЕЈЗАЖА НАСЕЉА.....	58
4.5. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	58
4.5.1. ЗАШТИТА ВОДА	58
4.5.2. ЗАШТИТА ВАЗДУХА	58
4.5.3. ЗАШТИТА ЗЕМЉИШТА	59
4.5.4. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	59
4.6. ПРАВИЛА И УСЛОВИ КОМУНАЛНОГ И УРБАНОГ РЕДА	60
4.7. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА ЗА ОДБРАНУ И ЗАШТИТУ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ ВЕЋИХ ОПАСНОСТИ.....	60
4.8. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ КРЕТАЊА ДЕЦЕ, СТАРИХ, ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА	62
5. МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА	62
5.1. ОПИС БЛОКОВА	65
6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	71
6.1. ЗОНА СТАНОВАЊА	72
6.1.1. ЗОНА ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ.....	72
6.1.1.1. Зона породичне стамбене изградње – Зона 1 и Зона 2	77
6.1.1.2. Зона породичне стамбене изградње – Зона 3 и Зона 11.....	79
6.1.1.3. Зона породичне стамбене изградње – Зона 4	82
6.1.1.4. Зона породичне стамбене изградње – Зона 5, Зона 6 и Зона 7	83
6.1.1.5. Зона породичне стамбене изградње – Зона 8	85
6.1.1.6. Зона породичне стамбене изградње – Зона 9, Зона 10 и Зона 12	87
6.1.1.7. Зона породичне стамбене изградње – Зона 13 и Зона 14	90
6.1.2. ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ	90
6.1.3. ЗОНА МЕШОВИТЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ	96
6.1.3.1. Зона мешовите стамбене изградње – Зона 15	102
6.1.3.2. Зона мешовите стамбене изградње – Зона 16	103
6.1.3.3. Зона мешовите стамбене изградње – Зона 17	105
6.1.3.4. Зона мешовите стамбене изградње – Зона 18 и Зона 19	106
6.1.3.5. Зона мешовите стамбене изградње – Зона 20.....	107
6.1.3.6. Зона мешовите стамбене изградње – Зона 21, Зона 22 и Зона 23	108
6.1.3.7. Зона мешовите стамбене изградње – Зона 24 и Зона 25	109
6.2. РАДНЕ ЗОНЕ	109
6.3. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ЈАВНИХ ОБЈЕКТА	114
6.4. ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНАМА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ТУРИЗМА.....	116
6.5. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	117
6.6. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ВОДОПРИВРЕДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	121

6.7. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	123
6.7.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	123
6.7.2. ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	126
6.8. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКАТА ПТТ, РТВ И КДС ИНФРАСТРУКТУРЕ	128
6.9. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ КОМУНАЛНИХ ОБЈЕКАТА И ПОВРШИНА.....	131
6.10. ПРАВИЛА ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ПРОСТОРА	138
6.10.1. ОПШТИ УСЛОВИ.....	138
6.10.2. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНОГ КОРИШЋЕЊА.....	139
6.10.3. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ ОГРАНИЧЕНОГ КОРИШЋЕЊА.....	141
6.10.4. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ	143
6.11. ПРАВИЛА ЗА ЛЕГАЛИЗАЦИЈУ ОБЈЕКАТА ИЗГРАЂЕНИХ БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАЂЕЊЕ.....	143

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

Ред. бр.	Назив карте	Размера
0.	Положај насеља и општине Вршац у Републици Србији	
1.	Постојећа функционална намена простора	1:10000
2.	Преовлађујућа намена простора са поделом на функционалне целине (зоне)	1:10000
3.	Подела становања на урбане подцелине / зоне	1:10000
4.	Заштита непокретних културних и природних добара, правила грађења и уређења простора	1:10000
4.1.	Заштићена непокретна културна добра и режими заштите просторних целина	1:10000
5.	Подела грађевинског земљишта на јавно и остало	1:10000
6.	Саобраћајна инфраструктура са генералном регулацијом и нивелацијом	1:10000
7.	Водопривредна инфраструктура – снабдевање водом и одвођење отпадних вода	1:10000
8.	Електроенергетска и ТТ инфраструктура	1:10000
9.	Гасна инфраструктура	1:10000

На основу члана 54. став 1. тачка 4. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003), Закона о изменама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 34/2006) и члана 20 тачка 3 Статута општине Вршац ("Службени лист општине Вршац", бр.3/2002, 6/2002, 7/2003, 4/2004, 10/2004, 11/2004-пречишћени текст, 2/2005, 2/2006 и 3/2007) Скупштина општине Вршац на седници одржаној дана 20. јуна 2007. године доноси:

ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН ВРШЦА

УВОД

Генерални урбанистички план Вршца који је усвојен 1995. године је временом губио актуелност јер је у међувремену дошло до значајних промена у друштву и донет је велики број нових закона и подзаконских аката који условљавају другачији приступ у решавању изградње и уређења простора. Међу њима су најзначајнији следећи:

- Промене у друштвено-економској структури, а нарочито у својинским односима - изједначавању свих облика својине, што је нужно изискивало и другачији приступ решавању новонасталих односа у простору и насељима.
- Нов Закон о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник РС", бр. 44/95, 16/97 и 46/98), те читав низ других закона и подзаконских аката, који на нов начин третирају проблематику планирања појединих градских и ванградских структура и функција.
- Просторни план Републике Србије из 1996. године, који је поред осталог, на нов начин дефинисао место и улогу Вршца у мрежи града Србије.

На основу горе наведеног, надлежни органи Скупштине општине Вршац одлучили су да се приступи изради новог Генералног плана Вршца, а посао израде овог планског документа поверен је ЈП "Завод за урбанизам Војводине" из Новог Сада.

Стручни тим ЈП "Завода за урбанизам Војводине" (у даљем тексту: Завод) је приступио изради Генералног плана Вршца у свему према одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003) и пратећих правилника, као и свих осталих Закона и подзаконских аката који регулишу област урбанистичког планирања.

Генерални план Вршца ради се на основу Одлуке Скупштине општине Вршац о приступању изради Генералног плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 3/06).

У складу са горе изнетим, Завод је, у сарадњи са надлежним органима Општине Вршац, након прибављања одговарајућих подлога, услова и података извршио анализу постојећег стања са оценом, проценом развојних могућности и концепта будуће просторне и функционалне организације у наредном планском периоду.

У односу на Програм за израду Генералног плана Вршца, поступајући у складу са захтевима општинске управе, а ради усклађивања са Генералним планом, дошло је до мањих промена, (дефинисања подзона) у Предлогу плана у односу на намену површина у Програму:

- зона становања је у Предлогу плана подељена на неколико подзона: зона вишепородичног становања, мешовитог становања, породичног становања и породичног становања са делатностима мале привреде,
- површине специјалне намене које припадају Војсци Србије у Предлогу плана су дефинисане као површине за бањско-рекреативни туризам,
- предложена граница грађевинског реона уз јужну радну зону је усаглашена са трасом обилазнице,
- предложена граница грађевинског земљишта изван границе грађевинског реона у којој се налази Комплекс аеродрома Вршац је усаглашена са Мастер планом за аеродром Вршац.

На основу овако прикупљених и обрађених података, као и на основу смерница Плана вишег реда - Просторног плана Републике Србије, конципиран је Генерални план Вршца.

Концепт Генералног плана Вршца за основни принцип развоја града Вршца (базиран на распложивим потенцијалима и ресурсима Вршца и усклађен са Просторним планом Републике Србије) узима позиционирање Вршца као индустријског и туристичког регионалног центра. Као резултат тога неопходно је обезбедити и преиспитати потребе за простором за смештај, проширење или изградњу:

- радних зона *Вршца* (изградња и проширење северне радне зоне и изградња јужне радне зоне, као и изградња појединачних просторних радних јединица),
- спортско-туристичко-рекреативне зоне (изградња градског спортског центра, изградња комплекса намењеног бањи са пратећим садржајима, угоститељством и смештајним капацитетима, спортским објектима и спортским отвореним теренима).

Такође, у генералном плану *Вршца* преиспитује се и обезбеђује простор за смештај, проширење или изградњу:

- централне зоне насеља (уређење централне зоне *Вршца* и промена карактера изградње у централној зони подизањем дозвољене спратности, степена изграђености и индекса искоришћености простора),
- карактер стамбене изградње у *Вршцу* (формирање мешовите стамбене зоне која у себи садржи и породично и вишепородично становање и изградња посебне зоне породичног становања са делатностима мале привреде),
- проширење стамбених зона једнопородичног становања (укључивање у грађевински реон постојећих нелегално изграђених комплекса породичног становања и планско проширење површина намењених становању за очекивано повећање потребе Вршца у планском периоду).

Као резултат свега наведеног, неопходно је било преиспитивање и проширење границе грађевинског реона Вршца.

Генералним планом Вршца приступа се решавању инфраструктурних проблема:

- путног, железничког и ваздушног саобраћаја (изградња обилазнице око Вршца, модернизација пруге и реконструкција аеродрома),
- водоснабдевања (изградња уређаја за пречишћавање отпадних вода, реконструисање водоводне мреже и мреже фекалне канализације),
- електроенергетске мреже (реконструисање мреже и увећање капацитета, примарно у радним зонама),
- гасна и топловодна мрежа (реконструисање и проширење капацитета мреже)

Плански период за Генерални план Вршца је 20 година, односно до 2027. године. Укупно грађевинско земљиште у Обухвату Генералног плана износи 2050,03 ha.

Након усвајања Генералног плана Вршца од стране СО Вршац, он постаје важећи законски акт који се примењује и спроводи, као основ за изградњу и уређење простора.

Такође, усвајањем Плана произилази обавеза израде просторно-планске документације која представља даљу разраду и конкретизацију поставки Генералног плана Вршца (Планови општег уређења, Планови генералне регулације, Планови детаљне регулације, Урбанистички пројекти и Актови о урбанистичким условима).

Према члану 55. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003) потребно је да се најмање сваке четврте године врши провера решења и утврђује потреба да се приступи измени и допуни урбанистичког плана.

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ ГЕНЕРАЛНИМ ПЛАНОМ ВРШЦА

У овом поглављу биће дефинисане две врсте граница које су од значаја за израду и спровођење Генералног плана Вршца, а то су:

- граница грађевинског реона Вршца,
- граница грађевинског земљишта изван грађевинског реона Вршца.

1.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА ВРШЦА

- **Генералним планом Вршца дефинисано је подручје у граници обухвата у површини од сса 2050,03 ha.** Граница подручја обухвата Генералног плана Вршца укључује грађевински реон и грађевинско земљиште изван грађевинског реона.

Граница обухвата Генералног плана Вршца се поклапа са границом грађевинског реона града Вршца и границом грађевинског земљишта изван границе грађевинског реона.

1.2. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА ВРШЦА

Почетна тачка описа границе грађевинског реона насеља Вршац је тачка број 1, која се налази на тремеђи железничке пруге, парцела број 27467 и парцела бр. 14082/4 и 14082/6.

Од тачке број 1 граница у правцу истока прати северну међу парцела бр. 14082/2 и 14082/7 до тачке број 2, која се налази на тремеђи парцела бр. 14082/1, 14082/6 и 14082/7.

Од тремеђе граница у правцу југоистока прати источну међу парцеле број 14082/7, пресеца пољски пут, парцела број 14082/2 и даље ка југоистоку прати северну међу парцела број 14067, 14062/1, 14056/2, 14055/1 и 14046 и долази до тачке број 3, која се налази на тремеђи парцела бр. 27565/1, 14046 и 14045/2.

Од тачке број 3 граница у правцу југоистока пресеца насип, парцела број 27665/1 и канал, парцела број 27566/1 и долази до тачке број 4, која се налази на тремеђи канала, парцела број 27566/1, пољског пута, парцела бр. 18843 и парцеле број 18844.

Од тромеђе граница у правцу југоистока прати северну међу пољског пута, парцела број 18843 до тачке број 5, која се налази на тромеђи канала, парцела број 27534, пољског пута, парцела број 18843 и парцеле број 18846.

Од тачке број 5 граница у правцу североистока прати западну међу канала, парцела број 27534 до тачке број 6, која се налази на тромеђи канал, парцеле бр. 27534 и 27566/2 и парцеле број 18846.

Од тромеђе граница у правцу југоистока прати западну међу канала, парцела број 27566/2, источну међу канала, парцела број 27535 и пресецајући пут, парцела број 27313/3 долази до тачке број 7, која се налази на међи пољског пута, парцела број 27313/3 и парцеле број 19095/1 на одстојању од 10 м североисточно од тромеђе путева, парцеле број 27313/3 и 19045 и парцеле број 19095/1.

Од тачке број 7 граница у правцу североистока прати западну међу парцела бр.19095/1 и 19097, пресеца канал, парцела број 27537 и западном међом парцеле број 19114 долази до тачке број 8, која се налази на тромеђи пољског пута, парцела број 19106 и парцела бр. 19114 и 19115/1.

Од тромеђе граница у правцу југоистока прату западну међу парцеле број 19115/1 и долази до тачке број 9, која се налази на тромеђи парцела бр. 19114, 19115/1 и 28127.

Од тромеђе граница у правцу северозапада прати западну међу парцела бр.28127, 28126, 28120, 28231, 28119/2, 28107, 28106, 28105, 28098, 28096, 28094, 28230 и 27972 и долази до тачке број 10, која се налази на четворомеђи путева, парцеле бр. 27972 и 19120/1 и парцела бр. 19132/1 и 27971.

Од четворомеђе граница наставља у правцу североистока и пратећи западну међу парцела бр.27971, 27967, 27965, 27963, 27961, 27959, 27957, 27955, 27952, 27950, 27948, 27946, 27944, 27942, 27941, 27940, 27938, 37933, 27932, 28229, 27658, 27656, 27653, 27650, 27648, 27646, 27645, 27642, 27640, 27638, 27638, 27634, 27632, 27630, 27628, 27626, 27624, 28228, 27621, 27618, 27615, 27613, 27612, 27610, 27608, 27606, 27605 и 27604 и долази до тачке број 11, која се налази на тромеђи канала, парцела број 27523 и парцела бр. 19185/1 и 27604.

Од тачке број 11 граница у правцу североистока пресеца парцеле бр.27523, 19187/1, 19187/2, 19187/24, 19187/3, 19187/4, 19187/5, 19187/17, 19187/10, 19187/14, 19187/16, 19187/18, 19187/11, 19188/1, 19188/4, 19188/5, 19188/6 и 19188/8 и долази до тачке број 12, која се налази на међи канала, парцела број 27522 и парцеле број 19188/8 на одстојању од 75 м северозападно од тромеђе канала, парцела број 27522 и парцела бр. 19188/7 и 19188/8.

Од тачке број 12 граница наставља у правцу североистока пресеца канал, парцела број 27522 и прати западну међу парцела бр.19197/3, 19197/4, 19198/3, 19198/4, 19199/2, 19203/9, 19203/10, 19203/11, 19203/12, 19203/13, 19203/14, 19202/6, 19202/5, 19201/2, 19200/3, 19200/4, 19204/2, 19206/2, 19209/2, 19210/2, 19211/5, 19211/6, 19213/2, 19214/2, 19215/4, 19215/5, 19215/6, 19217/4, 19217/5 и 27521/2 долази до тачке број 13, која се налази на четворомеђи канала, парцеле бр. 27521/1 и 27521/2 и парцела бр. 19218/1 и 19218/2.

Од тачке број 13 граница у правцу североистока прати западну међу парцела бр.19218/2, 19219/2, 19220/5, 19221/2, 19224/2, 19225/2, 19227/2, 19228/2, 19230/3, 19230/4, 19231/3, 19231/4, 19234/2, 19236/2, 19238/2, 19240/2, 19241/2, 19244/2, 19245, 19247/2, 19250/2, 19251/3, 19251/4, 19252/2, 19254/2, 19255/2, 19256/3, 19256/4, 19257/3, 19258/2, 19259/2, 19260/2, 19261/2, 19262/2, 19263/5, 19263/6, 19264/2, 19265/3 и 19266/3 до тачке број 14, која се налази на тромеђи пута, парцела број 27281 и парцела бр. 19266/2 и 19266/3.

Од тачке број 14 граница наставља у правцу североистока и пресецајући парцеле бр. 27281, 27526, 19266/2, 19278, 19281, 19285, 19286, 19287/5, 19287/6, 19287/1, 19287/7 и 19287/8 долази до тачке број 15, која се налази на међи парцела бр.19287/8 и 19293 на одстојању од 75 м северозападно од тромеђе парцела бр. 19287/8, 19290 и 19293.

Од тачке број 15 граница у правцу истока прати јужну међу парцела бр. 19293 и 19294 до тачке број 16, која се налази на тромеђи канала, парцела број 27519 и парцела бр. 19291/2 и 19294.

Од тромеђе граница у правцу југоистока прати источну међу парцеле број 19291/2 до тачке број 17, која се налази на међи канала, парцела број 27519 и парцеле број 19291/2 на одстојању од 20 м северозападно од тромеђе пута, парцела број 27276/1, канала, парцела број 27519 и парцеле број 19291/2.

Од тачке број 17 граница у правцу истока пресеца канал, парцела број 27519 и пратећи северну међу парцела бр. 27276/4 и 27276/5 долази до тачке број 18, која се налази на тромеђи локалног пута Вршац – Велико Средиште, парцела број 27276/1 и парцела бр. 19302 и 27276/5.

Од тромеђе граница у правцу југа пресеца локални пут до тачке број 19, која се налази на тромеђи локалног пута, парцела број 27276/1, канала, парцела број 19401 и парцеле број 19400.

Од тачке број 19 граница у правцу југозапада прати јужну међу локалног пута Вршац – велоко Средиште, парцела број 27276/1 до тачке број 20, која се налази на тромеђи локалног пута, канала, парцела број 27520/1 и парцеле број 21818/1.

Од тромеђе граница у правцу југоистока прати западну међу парцеле број 27520/1 и 21780/1 до тачке број 21, која се налази на источној међи парцеле број 21780/2 и парцеле број 21780/2.

Од тачке број 21 граница у правцу запада прати западну међу парцела бр. 21780/2, 21769, 21766 и 21864 до тачке број 22, која се налази на тромеђи парцела бр. 21864, 21851/5 и 21867.

Од тромеђе граница у правцу југозапада прати северну међу парцела бр. 21867 и пресецајући парцеле бр. 21876 и 27315 до тачке број 23, која се налази међи парцела бр.27315 и 21994/3 на одстојању од 16 м северно од тромеђе парцела бр. 27315, 21944/3 и 21944/4.

Од тачке број 23 граница наставља у правцу запада пратећи јужну међу пута, парцела број 27315 до тачке број 24, која се налази на тромеђи путева, парцеле бр. 27315 и 21696 и парцеле број 27729.

Од тромеђе граница у правцу југа прати западну међу парцеле број 21696 до тачке број 25, која се налази на тромеђи пута, парцела број 21696 и парцела бр. 21971 и 27739.

Од тачке број 25 граница у правцу југа прати западну међу парцела бр. 21971 и 22189/1 до тачке број 26, која се налази на јужној међи парцеле 27782 и парцеле број 22189/1.

Од тачке број 26 граница у правцу запада прати јужну међу парцела бр. 27782, 27839, пресеца парцелу број 22189/1 и јужном међом парцеле 27842 долази до тачке број 27, која се налази на тромеђи парцела бр. 22044/1, 28232 и 27842.

Од тромеђе граница у правцу запада пресеца јаругу до тачке број 28, која се налази на тромеђи парцела бр. 22044/1, 22170/1 и 22189/1.

Од тачке број 28 граница у правцу запада прати источну међу парцеле број 22189/1, јужну међу парцеле број 27883 и у продужетку међе парцела бр. 27883 и 22189/1 пресеца парцелу број 22189/1 до међе са парцелом 28020 а затим јужном међом парцеле број 28020 долази до тачке број 29, која се налази на тромеђи парцела бр. 28020, 28023 и 22073/1.

Од тачке број 29 граница у правцу запада пресеца јаругу до тачке број 30, која се налази на тромеђи парцела бр. 28023, 28031 и 22081/1.

Од тромеђе граница наставља у правцу запада и пратећи северну међу парцела бр.22081/1, 22189/1 и 22152 долази до тачке број 31, која се налази на тромеђи пута, парцела број 28235 и парцела бр. 28057 и 22152.

Од тачке број 31 граница у правцу запада прати северну међу парцела бр. 22152 и 22151/1 до тачке број 32, која се налази на тромеђи пута, парцела број 28235 и парцела бр. 22151/1 и 28167.

Од тачке број 32 граница у правцу југа прати западну међу парцела бр. 22151/1, 22151/4 до тачке број 33, која се налази на међи парцела број 28220 и 22151/1 на одстојању од 9 м јужно од тромеђе парцела бр. 22151/1, 28220 и 28219.

Од тачке број 33 граница у правцу југа пресеца парцелу број 22142/1 до тромеђе парцела бр.22142/1, 22194 и 22192/1 а затим западном међом парцела бр. 22142/1, 22189/1 и 22352/3 долази до тачке број 34, која се налази на међи парцела бр. 5370 и 22352/3 (постојећа међна камена белега број 44).

Од тачке број 34 граница у правцу југа пресеца јаругу до тачке број 35, која се налази на тромеђи парцела бр. 22352/3, 5371 и 5378.

Од тачке број 35 граница у правцу југозапада пресеца парцелу број 5378 до северне међе парцеле број 5380, прати њену западну и јужну међу а затим према југоистоку прати јужну међу парцеле број 5378 до тачке број 36, која се налази на тромеђи парцела бр. 22352/3, 5378 и 5376.

Од тромеђе граница наставља у правцу истока, пресеца парцелу број 22352/3 и јужном међом парцела бр. 22455, 22466, 22467/1, 22467/4, 22467/3, 22468/1, 22468/2 и пресецајући пут, парцела број 22479 долази до тачке број 37, која се налази на међи пута, парцела број 22479 и парцеле број 21716.

Од тачке број 37 граница у правцу југозапада прати северну међу парцела бр. 21716, 22852, 22853, 22839, 22849, 22847 и 22502 и долази до тачке број 38, која се налази на тромеђи парцела бр. 22500, 22502 и 6645.

Од тачке број 38 граница у правцу југа прати западну међу парцеле број 22502 и долази до тачке број 39, која се налази на тромеђи парцела бр.22502, 27545 и 6670/2.

Од тромеђе граница наставља у правцу југозапада и прати западну међу парцеле број 27545 до тачке број 40, која се налази на тромеђи улице Јанка Халабуре, парцела број 9879 и парцела бр. 6730 и 27545.

Од тромеђе граница у правцу југозапада прати западну међу парцеле број 27545 до тачке број 41, која се налази на четворомеђи путева, парцеле бр. 9894 и 22870/1 и парцела бр. 6797 и 27545.

Од тачке 41 граница у правцу југозапада пресеца пут до тачке број 42, која се налази на четворомеђи путева, парцеле бр. 9894 и 22870/1 и парцела бр. 6949/1 и 22875/1.

Од четворомеђе граница у правцу запада прати северну и западну међу парцеле број 6949/1, мења правац ка северотопу и северном међом локалног пута Вршац Сочица,

парцела број 27343 долази до тачке број 43, која се налази на тромеђи пута, парцеле број 9912/1 (улица Димитрија Туцовића) и 27343 и парцеле број 6949/3.

Од тромеђе граница у правцу југозапада пресеца пут до тачке број 44, која се налази на четворомеђи пута, парцеле број 9912/1 (улица Димитрија Туцовића), 27343 (локални пут за Сочицу) и 9994 (улица Виноградарска) и парцеле број 24554/2.

Од тачке број 44 граница у правцу југозапада прати источну међу Виноградарске улице, парцела број 9994 до тачке број 45, која се налази на тромеђи Виноградарске улице, парцела број 9994 и парцела бр. 24561/1 и 24561/2.

Од тромеђе граница у правцу југоистока прати северну међу парцела бр. 24561/2, 24562/2 – 12, северну међу локалног пута Вршац – Куштиљ, парцела број 27342/1 до тачке број 46, која се налази на међи локалног пута, парцела број 27342/1 и парцеле број 22953 на одстојању од 120м југозападно од тромеђе локалног пута, парцела број 27342/1, пољског пута, парцела број 22952 и парцеле број 22953.

Од тачке број 46 граница у правцу југозапада пресеца локални пут, парцела број 27342/1, прати западну међу пољског пута, парцела број 24470 и пресецајући пољски пут, парцела број 24456 долази до тачке број 47, која се налази на тромеђи пољских путева, парцеле број 24456 и 24321 и парцеле број 24332.

Од тромеђе граница у правцу северозапада прати јужну међу пољског пута, парцела број 24456 до тачке број 48, која се налази на тромеђи пољских путева, парцеле бр. 24456 и 24371 и парцеле број 24346/1.

Од тачке број 48 граница у правцу југа прати источну међу пољског пута, парцела број 24371 до тачке број 49, која се налази на тромеђи пољских путева, парцеле бр. 24371 и 24345 и парцеле број 24348.

Од тромеђе граница у правцу запада пресеца пољски пут, парцела број 24371, парцелу број 24372, прати северну међу парцеле број 24373, пресеца пољски пут, парцела број 24386 и даље ка западу прати северну међу пољског пута, парцела број 24427 и пресецајући канал, парцела број 24670 долази до тачке број 50, која се налази на међи канала, парцела број 24670 и пољског пута, парцела број 24665.

Од тачке број 50 граница у правцу југа прати западну међу канала, парцела број 24670, пресеца га и даље ка југу прати источну међу парцеле број 24664/2 до тачке број 51, која се налази на тромеђи потока Месић, парцела број 27572/1 и парцела бр. 24664/1 и 24664/2.

Од тачке број 51 граница у правцу северозапада прати северну међу потока до тачке број 52, која се налази на тромеђи потока Месић, парцела број 27572/1, државног пута II реда Р – 126, Вршац – Стража, парцела број 27341 и парцеле број 24671/2.

Од тромеђе граница у правцу југа пресеца поток Месић и прати источну међу државног пута II реда Р – 126, Вршац – Стража, парцела број 27359/2 до тачке број 53, која се налази на четворомеђи државног пута II реда Р – 126, Вршац – Стража, парцеле бр. 27359/1 и 27359/2, локалног пута Вршац – Добричево, парцела број 27360 и парцеле број 24244/2.

Од тачке број 53 граница у правцу запада пресеца државни пут II реда Р – 126, Вршац – Стража до тачке број 54, која се налази на четворомеђи државног пута II реда Р – 126, Вршац – Стража, парцеле бр. 27359/1 и 27359/2, пољског пута, парцела број 24688 и парцеле број 24695.

Од четворомеђе граница у правцу северозапада прати јужну међу пољског пута, парцела број 24688 до тачке број 55, која се налази на тромеђи пољских путева, парцеле бр. 24688 и 24733 и парцеле број 24734.

Од тачке број 55 граница у правцу југа прати источну међу парцеле број 24734 до тачке број 56, која се налази на тромеђи пољских путева, парцеле број 24733 и 24751 и парцеле број 24734.

Од тромеђе граница у правцу запада прати северну међу пољског пута, парцела број 24751 до тачке број 57, која се налази на тромеђи пољских путева, парцеле бр. 24751 и 24799 и парцеле број 24750.

Од тачке број 57 граница у правцу севера прати источну међу пољског пута, парцела број 24799 до тачке број 58, која се налази на међи пољског пута, парцела број 24799 и парцеле број 24750.

Од тачке број 58 граница у правцу запада пресеца пољски пут и пратећи северну међу пољског пута, парцела број 24822 долази до тачке број 59, која се налази на међи пољског пута, парцела број 24822 и парцеле 24837 на одстојању од 8 м источно од тромеђе пољског пута, парцела број 24822 и парцела бр. 24838 и 24837.

Од тачке број 59 граница у правцу југа на одстојању од 50 м источно од железничке пруге Бела Црква – Вршац, парцела 27427, пресеца парцеле бр.24821, 24820, 24819, 24818, 24817, 24816, 24815, 24813, 24812, 24811, 24810, 24809, 24808, 24807 и 24806 до тачке број 60, која се налази на међи парцела бр. 24806 и 24805.

Од тачке број 60 граница у правцу запада прати јужну међу парцеле број 24806 а затим наставља у правцу југа и пратећи источну међу железничке пруге Бела Црква – Вршац, парцела 27427 долази до тачке број 61, која се налази на тромеђи железничке пруге и парцела бр. 24800 и 24801.

Од тромеђе граница у правцу запада пресеца железничку пругу, парцела 27427, пољски пут, парцела 27362 до тачке број 62, која се налази на међи пољског пута, парцела број 27362 и парцеле број 24894 на одстојању од 15 м јужно од тромеђе пољског пута и парцела бр. 24893 и 24894.

Од тачке број 62 граница у правцу запада пресеца парцелу број 24894 и пољски пут, парцела број 24897 до тачке број 63, која се налази на тромеђи пољског пута, парцела број 24897 и парцела број 24899 и 24900.

Од тромеђе граница у правцу запада прати јужну међу парцеле број 24900 до тачке број 64, која се налази на тромеђи пољског пута, парцела број 24928 и парцела бр. 24899 и 24900.

Од тачке број 64 граница у правцу запада пресеца пољски пут, парцела број 24928, пресеца парцелу број 24961 до тромеђе пољског пута, парцела број 24964 и парцела бр. 24961 и 24962 и пресецајући пољски пут, парцела број 24964 долази до тачке број 65, која се налази на тромеђи пољског пута, парцела број 24964 и парцела 24987 и 24988.

Од тромеђе граница у правцу запада прати јужну међу парцеле број 24987 и пресецајући пољски пут, парцела број 27366 долази до тачке број 66, која се налази на западној међи пољског пута, парцела број 27366 и граници катастарских општина Вршац и Павлиш.

Од тачке број 66 граница грађевинског реона прелази у К.О.Павлиш и пресецајући парцелу број 1200 долази до тачке број 67, која се налази на међи железничке пруге Београд - Вршац, парцела број 1199 и парцеле број 1200 на одстојању од око 190 м југозападно од тромеђе железничке пруге, парцела број 1199, парцеле број 1200 и границе са катастарском општином К.О.Вршац.

Од тачке број 67 граница у правцу северозапада пресеца парцелу 1198, пољски пут, парцела број 4435 и северном међом парцеле број 1197 долази до тачке број 68, која се налази на северној међи парцеле број 1197 и парцеле број 1196.

Од тачке број 68 граница наставља у правцу северозапада и пресецајући парцеле бр.1196, 1195/6, 1195/5, 1195/4, 1195/3, 1195/2 и 1195/1 долази до тачке број 69, која се налази на међи државног пута I реда М – 1.9, парцела број 4438 и парцеле број 1195/1 на одстојању од око 150 м југозападно од тромеђе државног пута I реда М – 1.9, парцела број 4438 и парцеле 1195/2 са границом катастарске општине К.О.Вршац.

Од тачке број 69 граница у правцу северозапада пресеца парцелу државног пута I реда М – 1.9, парцела број 4438 до тачке број 70, која се налази на међи државног пута I реда М – 1.9, парцела број 4438 и парцеле број 1194 на одстојању од око 140 м југозападно од тромеђе државног пута I реда М – 1.9, парцела број 4438 и парцеле 1194 са границом катастарске општине К.О.Вршац.

Од тачке број 70 граница наставља у правцу северозапада и пресецајући парцеле бр. 1194, 1193 и 1192 долази до тачке број 71, која се налази на међи парцела бр. 1190 и 1192 на одстојању од око 43 м североисточно од тромеђе парцела бр. 1190, 1191 и 1192.

Од тачке број 71 граница у правцу северозапада пресеца парцеле бр. 1190, 1189, 1187, 1186/1, 1185, 1184 и 1183 и долази до тачке број 72, која се налази граници катастарских општина Павлиш и Вршац (постојећа међна тачка пољског пута, парцела број 27336 у К.О.Вршац).

Од тачке број 72 граница грађевинског реона прелази у К.О.Вршац и пресецајући пољски пут, парцела број 27336 долази до тачке број 73, која се налази на тромеђи пољских путева, парцеле бр. 27366 и 27338/1 и парцеле број 18156.

Од тромеђе граница у правцу северозапада пресеца парцеле бр.18156, 18157, 18158, 18159, 18160 и 18161 и долази до тачке број 74, која се налази на тромеђи парцела бр. 18161, 18162 и 1863.

Од тромеђе граница у правцу северозапада пресецајући парцеле бр. 18163, 18164 и 18165 долази до тачке број 75, која се налази на међи парцела бр. 18185 и 18166 на одстојању од 140 м југоисточно од тромеђе пољског пута, парцела број 27337/1 и парцела бр. 18185 и 18166.

Од тачке број 75 граница наставља у правцу северозапада и пресецајући парцеле бр. 18166, 18168, 18169, 18171, 18173, 18174, 18175, 18176, 18177, 18178 и 18179 долази до тачке број 76, која се налази на тромеђи пољског пута, парцела број 27337/1 и парцела бр. 18179 и 18180.

Од тромеђе граница у правцу северозапада пресеца пољски пут, парцела број 27337/1 до тачке број 77, која се налази на тромеђи пољског пута, парцела број 27337/1 и парцела бр. 18129 и 18130.

Од тромеђе граница у правцу севера пресеца парцеле бр.18129, 18128, 18127, 18126, 18125, 18124, 18123, 18122, 18121, 18120, 18119, 18118, 18117, 18116, 18115, 18114, 18113, 18112, 18111, 18110, 18109, 18108, 18107, 18106, 18105, 18104, 18103, 18102, 18101, 18100, 18099, 18098 и пресецајући пољски пут, парцела број 27335 долази до тачке број 78, која се налази на међи пољског пута, парцела број 27335 и парцеле број 18088 на одстојању од 10 м југоисточно од тромеђе пољског пута, парцела број 27335 и парцела бр. 18087 и 18088.

Од тачке број 78 граница наставља у правцу севера и пресецајући парцеле бр. 18088, 18087, 18086, 18085, 18084, 18083, 18082, 18081, 18080, 18079, 18078, 18077, 18076, 18075, 18074, 18073, 18072, 18071, 18070, 18069, 18068, 18067, 18066, 18065, 18064

и 18063 долази до тачке број 79, која се налази на међи пољског пута, парцела број 27334 и парцеле број 18063 на одстојању од 80 м југозападно од тромеђе пољских путева, парцела бр. 27334 и 17996 и парцеле број 18063.

Од тромеђе граница у правцу истока прати јужну међу локалног пута Вршац – Павлиш, парцела број 27333/1 до тачке број 81, која се налази на четворомеђи локалног пута Вршац – Павлиш, парцеле 27333/1 и 27333/2 и парцела бр. 17912 и 17913.

Од тачке број 81 граница у правцу севера пресеца локални пут до тачке број 82, која се налази на четворомеђи локалног пута Вршац – Павлиш, парцеле 27333/1 и 27333/2 и парцела бр. 17884 и 17883.

Од четворомеђе граница у правцу севера прати источну међу у парцеле број 17884 до тачке број 83, која се налази на међи железничке пруге Зрењанин – Бела Црква, парцеле број 27444/1 и 27444/2 и парцела број 17884, 17869 и 17870.

Од тачке број 83 граница у правцу севера пресеца железничку пругу до тачке број 84, која се налази на тромеђи железничке пруге Зрењанин – Бела Црква, парцеле број 27444/1 и 27444/2 и парцеле број 17753.

Од тромеђе граница у правцу североистока прати северну међу железничке пруге Зрењанин – Бела Црква, парцела број 27444/2 до тачке број 85, која се налази на тромеђи железничке пруге Зрењанин – Бела Црква, парцела број 27444/2, пољског пута, парцела број 27331 и парцеле број 17762.

Од тачке број 85 граница у правцу севера прати источну међу пољског пута, парцела број 27331 до тачке број 86, која се налази на тромеђи пољског пута, парцела број 27331 и парцела бр.17785/3 и 17785/2.

Од тачке број 86 граница у правцу североистока прати северну међу парцеле број 17785/2 пресеца пољски пут, парцела број 27330 и даље ка североистоку прати северну међу парцеле број 17838 до тачке број 87, која се налази на тромеђи железничке пруге Ватин – Вршац, парцела број 27453/2 и парцела број 17837 и 17838.

Од тачке број 87 граница у правцу истока пресеца железничку пругу, парцела број 27453/2 до тачке број 88, која се налази на међи железничке пруге, парцела број 27453/2 и парцеле број 9711/2.

Од тачке број 88 граница у правцу севера прати источну међу железничке пруге Ватин – Вршац, парцела број 27453/2 и парцеле број 27453/4 до тачке број 89, која се налази на тромеђи железничке пруге Ватин – Вршац, парцела број 27453/2, улице Дејана Бранкова, парцела број 9714/1 и парцеле број 3090/83.

Од тачке број 89 граница у правцу севера пресеца улицу Дејана Бранкова, парцела број 9714/1 до тачке број 90, која се налази на тромеђи железничке пруге Ватин – Вршац, парцела број 27453/2, улице Дејана Бранкова, парцела број 9714/1 и парцеле број 3088/2.

Од тромеђе граница у правцу севера прати источну међу железничке пруге Ватин – Вршац, парцела број 27453/2 до тачке број 91, која се налази на тромеђи железничке пруге Ватин – Вршац, парцела број 27453/2, железничке пруге Вршац – Велико Средиште, парцела број 27458 и парцеле број 3063/1.

Од тачке број 91 граница у правцу севера пресеца железничку пругу Вршац – Велико средиште, парцела број 27458 до тачке број 92, која се налази на тромеђи железничке пруге Ватин – Вршац, парцела број 27453/2, железничке пруге Вршац – Велико Средиште, парцела број 27458 и парцеле број 18795.

Од тачке број 92 граница у правцу севера прати западну међу железничке пруге Вршац – Велико Средиште, парцела број 27458 до тачке број 83, која се налази на тромеђи железничке пруге Вршац – Велико Средиште, парцела број 27458, пољског пута, парцела број 18791 и парцеле број 18784.

Од тромеђе граница у правцу запада прати северну међу пољског пута, парцела број 18791 до тачке број 94, која се налази на тромеђи пољског пута, парцела број 18791 и парцела број 18790 и 27453/3.

Од тачке број 94 граница у правцу севера прати источну међу парцеле 27453/3 до тачке број 95, која се налази на тромеђи канала Бегеј, парцела број 27551 и парцела бр. 27453/3 и 18831.

Од тачке број 95 граница у правцу североистока пресеца поток Месић до тачке број 96, која се налази на тромеђи канала Бегеј, парцела број 27551, потока Месић, парцела број 27556 и парцеле број 27557.

Од тромеђе граница у правцу североистока пресеца канал, парцела број 27563 до тачке број 97, која се налази на тромеђи канала Бегеј, парцела број 27551, канала, парцела број 27563 и парцеле број 27562.

Од тачке број 97 граница наставља у правцу североистока и прати источну међу канала Бегеј, парцела број 27551 до тачке број 98, која се налази на тромеђи канала Бегеј, парцела број 27551, железничке пруге Вршац – Велико Средиште, парцеле бр. 27467 и 27465/2.

Од тромеђе граница у правцу севера пресеца железничку пругу Вршац – Велико Средиште и прати њену источну међу, парцела број 27467 до тачке број 1, која је уједно и почетна тачка описа границе грађевинског реона насеља Вршац.

Укупна површина грађевинског реона насеља Вршац износи сса 1832,18 ha.

1.3. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ИЗВАН ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА ВРШЦА (КОМПЛЕКС АЕРОДРОМА "ВРШАЦ" И ПРИВРЕМЕНА РЕГИОНАЛНА ДЕПОНИЈА)

Грађевинско земљиште ван граница грађевинског реона чини комплекс аеродрома "Вршац" и привремене регионалне депоније, а дефинисано је на следећи начин:

Почетна тачка описа грађевинског земљишта ван граница грађевинског реона је тачке број 1, која се налази на тромеђи железничке пруге, парцела број 27467 и парцела бр.14082/4 и 14082/6.

Од тачке број 1 граница дужином од сса 2950 м у правцу североистока прати западну међу парцела бр.14082/6 и 14082/1 до тачке број 99, која се налази на тромеђи парцеле број 27467, канала, парцела број 14685 и пољског пута парцела број 27275.

Од тромеђе граница дужином од сса 40 м у правцу југоистока прати западну међу пољског пута, парцела број 27275 до тачке број 100, која се налази на међи пољског пута, парцела број 27275 и парцеле број 14082/1.

Од тачке број 100 граница се ломи под правим углом и дужином од 320 м у правцу југозапада пресеца парцелу број 14082/1 до тачке број 101.

Од тачке број 101 граница у правцу југа пресеца парцеле бр.14082/1 и 14032 и пресецајући пут, парцела број 14040 долази до тачке број 102, која се налази на међи пута, парцела 14040 и парцеле број 14041 на одстојању од 240 м северозападно од тромеђе пута парцела број 14040, канала, парцела број 14042 и парцеле број 14041.

Од тачке број 102 граница у правцу запада пресеца парцелу 14041 до тачке број 103, која се налази на међи канала, парцела број 14042 и парцеле број 14041 на одстојању од 330 м северозападно од тромеђе пута парцела број 14040, канала, парцела број 14042 и парцеле број 14041.

Од тачке број 103 се ломи под правим углом и дужином од 205 м у правцу југа пресеца парцеле бр.14042 и 14043 до тачке број 104.

Од тачке број 104 граница се ломи под правим углом и дужином од 80 м у правцу запада пресеца парцелу број 14043 до тачке број 105.

Од тачке број 105 граница се ломи под правим углом и дужином од 225 м у правцу севера пресеца парцелу број 14043 до тачке број 106.

Од тачке број 106 граница у правцу северозапада пресеца парцелу број 14043 и канал, парцела број 14039 и долази до тачке број 107, која се налази на међи канала, парцела број 14039 и парцеле број 14032 на одстојању од 170 м западно од тромеђе канала, парцела број 14039 и парцела бр.14032 и 14037.

Од тачке број 107 граница у правцу југозапада прати северну међу канала, парцела број 14039 и насипа, парцела број 27565 и долази до тачке број 3, која се налази на тромеђи парцела бр.27565/1, 14046 и 14045/2.

Од тромеђе граница у правцу северозапада прати северну међу парцела бр. 14046, 14055/1, 14056/2, 14062/1, 14067 пресеца пољски пут, парцела број 14082/2 и источном међом парцеле број 14082/7 долази до тачке број 2, која се налази на тромеђи парцела бр.14082/1, 14082/6 и 14082/7.

Од тачке број 2 граница наставља у правцу северозапада и пратећи јужну међу парцеле број 14082/6 долази до тачке број 1, која је уједно и почетна тачка описа грађевинског земљишта ван граница грађевинског реона.

Укупна површина грађевинског реона ван граница грађевинског реона износи сса 217,85 ха.

1.4. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО

У оквиру границе грађевинског реона града Вршца су заступљене две основне категорије грађевинског земљишта: јавно и остало грађевинско земљиште.

Основа за одређивање јавног грађевинског земљишта у Вршцу треба да буде Одлука Скупштине Општине Вршац о одређивању јавног грађевинског земљишта у Вршцу ("Службени лист Општине Вршац", бр. 5/05) и Генерални План Вршца, односно Планови детаљне регулације који су основ за решавање имовинско правних односа на јавном грађевинском земљишту, а који се израђују искључиво на ажурираним и овереним топографским подлогама.

Јавно грађевинско земљиште (у складу са Законом о планирању и изградњи) у Вршцу је:

1. Постојеће јавно грађевинско земљиште – проглашено Одлуком Скупштине Општине Вршац о одређивању јавног грађевинског земљишта у Вршцу ("Службени лист Општине Вршац", бр. 5/05); а то је земљиште на којем су изграђени јавни објекти од општег интереса и јавне површине, и које је у државној својини; као и
2. Планирано јавно грађевинско земљиште - земљиште које је одговарајућим планом (Генералним планом Вршца и Плановима детаљне регулације) намењено изградњи јавних објеката од општег интереса и за јавне површине, и које је, или ће бити, у државној својини.

Дефинисање јавног грађевинског земљишта у Вршцу треба да обухвати већ дефинисано јавно грађевинско земљиште, грађевинско земљиште које се користи као јавно али се као такво не појављује у катастру (није укњижено), и оно које је будућим Генералним планом Вршца намењено за јавно грађевинско земљиште.

Остало грађевинско земљиште јесте изградњено земљиште, као и земљиште намењено за изградњу објеката, у складу са Законом, а које није одређено као јавно грађевинско земљиште.

1.4.1. ПОСТОЈЕЋЕ ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

У постојеће јавно грађевинско земљиште спадају све парцеле које су проглашене као јавно грађевинско земљиште Одлуком Скупштине Општине Вршац о одређивању јавног грађевинског земљишта у Вршцу и Одлуком о измени одлуке о одређивању јавног грађевинског земљишта ("Службени лист Општине Вршац", бр. 5/05 и 6/05).

1.4.2. ПЛАНИРАНО ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ*

Планирано јавно грађевинско земљиште је земљиште које је Планом донетим у складу са Законом намењено за изградњу јавних објеката од општег интереса и за јавне површине и које је у државној својини. Планирано јавно грађевинско земљиште које је приказано у графичком прилогу бр. 4 представља:

1. јавне површине у постојећој структури насеља које су или треба да буду у државној својини и треба да буду Одлуком проглашене за јавно грађевинско земљиште (објекти за одгој и образовање, социјалне установе, паркови, скверови и делови улица);
2. јавне површине које су важећим Плановима детаљне регулације планиране за јавно грађевинско земљиште;
3. јавне површине које су Генералним планом одређене за главне правце саобраћајница.

2. ДУГОРОЧНА СТРАТЕГИЈА РАЗВОЈА И КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ОРГАНИЗАЦИЈЕ ПРОСТОРА И ГРАЂЕЊА НАСЕЉА

Кроз Генерални план извршено је усклађивање плана са Законом о планирању и изградњи и Просторним планом Републике Србије.

Кроз планска решења у потпуности су испоштоване и спроведене Одредбе Просторног плана Републике Србије које се односе на:

- основну стратегију у организацији и коришћењу простора
- функцију овог подручја у систему градских центара
- концепт развоја за ово подручје:
 - концепт развоја индустрије
 - концепт развој туризма
- утврђивање основних критеријума уређења насеља
- критеријуме коришћења природних ресурса и заштите животне средине
- дефинисање коридора основних инфраструктурних система.

Просторним планом Републике Србије Вршцу је додељена функција **регионалног центра**, са развијеним административно-управним функцијама и спада у индустријски центар средње величине (5000 – 10000 запослених), те спада у појас потенцијалног

* Ово поглавље има факултативни карактер. Основ за одређивање јавног грађевинског земљишта, експропријације и проглашења јавног грађевинског земљишта на свим просторима предвиђеним за детаљну урбанистичку разраду је План детаљне регулације.

индустријског развоја. Развијени регионални центар има за функцију да рационалније организује и обезбеди ефикасније обављање послова из домена свакодневних потреба грађана из региона, организује јавне службе у складу са потребама, могућностима и интересима локалних заједница и ефикасније координира активности и програм локалних заједница. Генералним планом Вршца предлаже се унапређење и развој јавних функција тако да Вршац у потпуности задовољи зацртану функцију развијеног регионалног центра.

Налази се уз појас интензивног развоја Србије и представља један од простора који својим развојем треба да буду противтежа метрополизацији Београда. Вршац се налази у подручју утицаја макрорегионалног центра Београда.

Други битан концепт на коме се заснива развој Вршца је **туризам и пољопривреда** (Вршац припада сточарско – воћарско - виноградарском макрорегиону). Према просторном плану Републике Србије Вршац спада у туристичку регију другог степена, кроз коју пролази друмски транзитни туристички правац, а налази се уз магистрални пут М-1.9 и међународни пут Е-70 (правац Хрватска – Румунија). Уз друмски, важан сегмент развоја представља унапређење железничког (пруге за велике брзине правац Београд - Румунија) и ваздушног саобраћаја (модернизација аеродрома Вршац).

Основни принципи развоја града Вршца, који се утврђују Генералним планом Вршца (базирани на потенцијалима Вршца и смерницама Просторног плана Републике Србије), су позиционирање Вршца као индустријског и туристичког регионалног центра.

2.1. СТАНОВНИШТВО

На основу утврђених биодинамичких карактеристика популације, досадашњих развојних тенденција, планираних мера демографске политике, као и прогнозираног привредног и укупног друштвеног развоја, у периоду 2002-2021. год. је прогнозиран веома благ пад укупног броја становника, тако да ће 2021. године у Вршцу живети 35950 становника. Не треба очекивати да ће ово незнатно смањење популације значајније реметити укупан развој града. Значајнији ће бити утицај квалитета становништва, јер негативни природни прираштај значи његово старење, погоршавање виталних карактеристика и у дужем периоду проблеме обезбеђивања довољног броја радно способног становништва. Просечна величина домаћинства износиће 2,7 чланова по домаћинству, а укупан број домаћинстава биће 13300.

	Број становника		Индекс 2021/02	Прос. стопа раста 2002/21	Број домаћинстава		Просечна величина домаћинства	
	2002.	2021.			2002.	2021.	2002.	2021.
Вршац	36623	35950	98,1	-0,09	12893	13300	2,8	2,7

2.2. ПРИВРЕДА И ОСТАЛЕ АКТИВНОСТИ

Општина Вршац се према одредбама ПП Републике Србије налази у појасу интензивног развоја другог значаја, што ствара значајне развојне могућности у наредном периоду (са перспективом да центар општине у будућности постане индустријски центар средње величине, до 10000 запослених).

Потенцијали планског подручја у области индустрије темеље се на расположивим природним ресурсима и радом створеним вредностима. Основни циљ будућег развоја привреде је ревитализација производње и динамизирање развојних процеса, при чему су основни развојни приоритети динамизирање агроиндустријског комплекса и даљи развој хемијског комплекса. Потенцијали у индустрији су: прехранбена индустрија и производња пића, хемијска индустрија, металопрерађивачка, текстилна, а и други видови индустрије.

Постоје изузетне могућности и за динамичнији развој мале привреде у циљу повећања степена запослености и прихода становништва (прерађивачке делатности, занатство и личне услуге, домаћа радиноћ).

У досадашњем привредном развоју Вршца, **туризам** није третиран на адекватан начин у просторно планској организацији града.

Међутим, постојећи природни и антропогени фактори на подручју града и његовој ужој околини пружају реалне могућности за развој више облика туризма.

То се односи пре свега на Вршачке планине које, захваљујући својим природним (рељефне, хидролошке) - пејзажним и културно-историјским вредностима (остаци вршачког града, кула на брегу, манастир Месић...) представљају једну интересантност и привлаче пажњу посетилаца. Уз то њихова добра саобраћајна повезаност, близина Београда и других већих центара као и близина границе према Румунији, пружа услове за развој туризма, посебно транзитног, излетничког и викенд туризма. Међутим, за то је потребно организовати бољу туристичку пропаганду и побољшати понуду Вршачких планина. Поред тога, треба радити и на развоју стационарног туризма - боравку посебно деце предшколског узраста. Простор Вршачких планина са значајним површинама под шумама омогућава и развој ловног туризма, коме се мора посветити више пажње, како узгоју дивљачи, тако и увођењу њихових станишта.

Сигурно је да се туризам Вршачких планина неће и не може развијати одвојено од града Вршца који обилује антропогеним туристичким мотивима (Двор епархије банатске, Народни музеј, Стеријине куће, Успенска и Саборна црква, Катедрала римокатоличке цркве, каштели и сл.). Подрум "Хелвечије" представља највећи подрум Вршца који би се уз додатне елементе могао укључити у туристичку понуду.

Такође, културно-уметничке манифестације "Дани бербе грожђа" и "Фестивал фолклорних традиција Војводине" у организацији Туристичког савеза Општине, представљају значајну туристичку понуду и доприносе развоју туризма.

Постојећа материјална база туризма - смештајни капацитети (осим хотела "Србије"), се јавља као ограничавајући фактор развоја туризма, јер туристичко-угоститељски објекти не задовољавају потребе у капацитету и опремљености.

Имајући у виду напред изнето, у наредној планској документацији потребно је посветити више пажње развоју туризма.

2.3. ИНФРАСТРУКТУРА

Саобраћајна инфраструктура

Урбани простор насеља Вршац у оквиру планског хоризонта Генералног плана карактерисаће улични коридори одговарајућих ширина у које ће се сместити сви објекти и површине саобраћајне и друге инфраструктуре.

Ново саобраћајно решење предвиђа задржавање свих постојећих коридора, формирање нових, условљених новом просторном организацијом, као и новом концепцијом намене површина у оквиру грађевинског реона Вршца.

Значајни саобраћајни правци (који омогућују везе са субрегионима, регионалним центрима и макрорегионалним центром) у саобраћајној мрежи Вршца су државни путеви I реда (магистрални путеви) бр. 7.1 и бр. 1.9 (Е-70), који са новим решењем имају тангенцијално пружање у правцу север – запад – југ, у односу на насеље, у облику сегмента обилазнице.

Други важан саобраћајни капацитет - државни пут II реда бр. 126, такође је део овог саобраћајног решења, са везом на предметни сегмент обилазнице, омогућиће не само везу са ближим окружењем, већ и брзо укључивање радне зоне у општинску и саобраћајну мрежу јужнобанатског региона.

Сви саобраћајни капацитети (постојећи и нови) и саобраћајна мрежа унутар насеља (са кружним прстеновима око централне зоне) чиниће нову саобраћајну саобраћајну матрицу, која ће донети нов квалитет одвијања саобраћаја на нивоу насеља.

Коридор сегмента обилазнице (државних путева I и II реда), предвиђен је у одговарајућој ширини (30 m). Реализацијом овог саобраћајног капацитета транзитни токови који су у значајној мери угрожавали функционисање насељских саобраћајних система и комуникација, ће бити дислоцирани на обод насеља. Овим мерама квалитет урбаног живљења узимајући у обзир специфичност насеља Вршац са наслеђеном саобраћајном мрежом (мешовита, нетипична, у неким елементима неуређена са уским коридорима) значајно ће се побољшати и негативни утицаји саобраћаја смањити.

Коридори свих постојећих пруга у оквиру се задржавају у својим ширинама, уз резервацију простора за други колосек магистралне пруге, Београд Центар-Панчево главна станица – **Вршац** - државна граница – (Stamora Moravita) и за издвајање коридора за индустријске колосеке.

Условне изградње унутар пружног појаса прописује ЈП "Железнице Србије".

Узимајући у обзир просторну дисперзију, густину железничке и путне мреже у обухвату Генералног плана, као и постојеће и перспективно саобраћајно оптерећење (посебно у делу сегмента обилазнице) све укрштаје значајних саобраћајних капацитета, насељских саобраћајница са железничком пругом неопходно је решавати у денивелацијама, или ако то није просторно изводиво укрштања обавезно опремити безбедносно-сигурносним уређајима.

Водопривредна инфраструктура

У области комуналних функција планира се следеће:

Према Водопривредној основи Републике Србије, Општина Вршац припада Јужнобанатском регионалном систему за водоснабдевање. За водоснабдевање овог региона предвиђене су, поред постојећих локалних изворишта, и велико алувијално извориште поред Дунава на потесу Ковин-Дубовац-Банатска Паланка. У перспективи може се остварити пребацивање одређене количине воде са "Годоминско-Шалиначког" изворишта у овај систем, као и коришћење вода реке Дунав (непосредно или упуштањем у подземље), уколико исте имају одговарајући квалитет. Из овог система вршило би се водоснабдевање насеља у следећим општинама: Ковин, Панчево, Опово, Ковачица, Алибунар, Вршац, Пландиште и Бела Црква. Постоји могућност слања вода из овог система даље на север, у правцу Зрењанина и Сечња.

Локална изворишта остају у употреби до рационалних лимита.

Насеље ће се и у наредном периоду снабдевати водом са изворишта у Павлишу, које ће се по потреби дограђивати и евентуално ширити у складу са потребама.

Канализациони систем у насељу развија се као сепаратни тако да се посебно прихватају атмосферске, а посебно отпадне воде из домаћинства и индустријских погона.

Атмосферске воде у централном делу насеља у највећој мери се прихватају и одводе затвореним системом, док се у осталим деловима насеља одводе отвореним каналима. Реципијенти за прихват атмосферских вода су: Јованов поток и поток Месић.

Отпадне воде из домаћинстава и индустријских погона прихватају се и одводе зацељеном канализационом мрежом, док један значајан број корисника отпадне воде и даље решава преко индивидуалних септичких јама. Досадашњи ниво покривености насеља канализационом мрежом износи око 65% с тим да су у току радови на проширењу канализационог система.

У наредном планском периоду обезбедиће се могућност да се сви потрошачи воде прикључе на насељску канализациону мрежу. У складу са концепцијским решењем на општинском нивоу велики индустријски загађивачи морају решавати и пречишћавати своје отпадне воде одвојено.

Електроенергетска инфраструктура

Постојећи капацитети електроенергетских објеката и мреже неће бити довољни за задовољење планираних садржаја у наредном периоду, те се морају обезбедити нови капацитети изградњом нове ТС 110/20 kV, потребног броја дистрибутивних трафостаница 20/0,4kV и пратеће средњенапонске и нисконапонске мреже у циљу обезбеђења квалитетног и сигурног напајања потрошача електричном енергијом.

Гасоводна инфраструктура

Постојећа гасоводна инфраструктура (гасовод МГ-01 и ГМРС "Вршац") пројектовани су тако да задовоље потребе свих постојећих индустријских, комуналних потрошача и широке потрошње, као и свих потенцијалних нових потрошача који се могу јавити на предметном подручју.

Гасоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање гасом свих потрошача на простору обухвата плана.

Постојећа дистрибутивна гасоводна мрежа 1-3 bar у овом тренутку потпуно задовољава све потребе за природним гасом и у складу са ширењем насеља она се повремено продужава и допуњава тако да покрива и реоне који су тренутно у фази изградње и том погледу се не предвиђају нека већа инвестициона улагања у овај део мреже, већ би се као и до сада мрежа ширила сагласно захтевима нових корисника.

Постојећа дистрибутивна гасоводна мрежа у насељу ће се проширивати сагласно захтевима нових корисника, без великих инвестиционих улагања.

У новопланираним улицама планира се изградња дистрибутивне гасоводне мреже.

Телекомуникациона инфраструктура

Постојећи капацитети телекомуникационих објеката (телефонске централе, РБС) и мреже неће бити довољни за задовољење планираних садржаја у наредном периоду, те се морају обезбедити нови капацитети изградњом нових УПС-а, РБС-а и потребне телекомуникационе мреже у циљу квалитетног одвијања телекомуникационог саобраћаја.

2.4. КОНЦЕПЦИЈА ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ НАСЕЉА

Градови Србије, међу њима и Вршац, треба да препознају новостворене услове и нову ситуацију која се отвара пред њима, и која ће се још више отворати са даљим укључивањима државне заједнице у међународне токове, и преузети иницијативу. Потребно је формирати основне правце и принципе глобалног пласирања и привлачења капитала (директних инвестиција, домаћих и страних, мултинационалних компанија и туриста), оптималним коришћењем расположивих потенцијала насеља.

Вршац је показао у претходном периоду разумевање новог глобалног тржишта градова и иницијативу за активно укључивање у борбу за део глобалног капитала.

Расположиви потенцијали за развој града Вршца су:

- геосаобраћајни положај,
- повезаност са регионом и градовима,
- тржиште,
- олакшице и погодности за инвестирање,
- развијене услужне делатности и привреда,
- изграђена инфраструктура,
- расположиви индустријски комплекси и зоне,
- природни ресурси,
- људски ресурси и
- институције.

Геосаобраћајни положај Вршца има изузетне погодности и позитиван утицај на његов будући развој. Налазећи се на раскрсници великих европских транзитних праваца, на правцу главних транзитних веза Западне Европе са Источном Европом и Азијом, представља једну од изузетних локација за позиционирање производње и пословања различитих компанија.

Вршац се налази на 86 км од Београда- великог тржишта потрошача. Такође, развијена мрежа са околним насељима у општини и суседним општинама је активна и снажна. Поред локалног тржишта, захваљујући чињеници да Србија припада Југо-источној трговинској зони, има закључен споразум о слободној трговини са Русијом, и олакшице за трговину са САД и ЕУ, лоцирањем пословања у Вршцу, потенцијалним инвеститорима се отвара тржиште од 65 милиона потрошача.

Развијеност услужних делатности у насељу има значајан утицај на трошкове функционисања привредних капацитета, будући да омогућује ефикасно функционисање комуналне инфраструктуре, одвијање платног промета, система пословних веза, а у непривредној сфери задовољавање потреба породица запослених, условљених савременим начином живота и рада. Вршац као регионални центар, пружа све ове услове, а близина државног и регионалног центра (Београда и Новог Сада) унапређује понуду. Развијена привредна мрежа са великим бројем фирми, углавном у приватном власништву, обезбеђује већ добро уиграну пословну средину.

Вршац има развијену инфраструктуру, и пружа могућност повезивања привредних капацитета на конкретном локалитету у мрежу инфраструктуре.

На подручју планираних радних зона, раван рељеф благог нагиба пружа идеалне услове за изградњу индустријских комплекса. Поред близине Вршачких планина и Делиблатске пешчаре, термални извор је основни природни ресурс Вршца за развој туризма.

Институције су једна од веома значајних развојних предности Вршца, у односу на друге општинске центре у региону. Иницијативна градска управа је препознала нове услове и могућности које се налазе пред градовима у глобализацији, препознала је потенцијално место Вршца у глобалној хијерархији градова и активно кренула у борбу за део глобалног капитала. Место једног од водећих покретача ове иницијативе у Војводини, представља велику предност Вршца и развојну могућност.

Основни принципи развоја града Вршца, (базирани на горе наведеним погодностима, и усклађени са Просторним планом Републике Србије), су позиционирање Вршца као индустријског и туристичког регионалног центра.

Привлачење и развој индустрије (средње и мале), домаће и стране, осамдесетих година резултирало је формирањем југоисточне и североисточне радне зоне. Опремање

постојећих радних зона као и проширење северне и јужне радне зоне заједно са адекватним комуналним опремањем и осмишљеним маркетингом предуслов су за лоцирање развојне индустрије, а самим тим основа интензивног развоја града.

Закључује се да Вршац има изузетно повољан скуп ресурса и погодности за развој, како на регионалном тако и на глобалном нивоу.

Ове основне развојне могућности Вршца, мора да прати и развој пратећих садржаја (предшколских установа у новим деловима насеља, основних школа, средњих школа, орјентисаних ка формирању кадрова за потребе новог тржишта, културних и спортских садржаја и социјалног и здравственог сектора) и подизање квалитета живота на што виши ниво. Планирани интензивни привредни развој Вршца проузроковаће и проширење примарног градског центра, као и интензивнију потребу за стамбеним простором различитог типа. У складу са тим реална је могућност развоја интензивније вишепородичне изградње у центру града и зони мешовите изградње, као и једнопородичне изградње по ободу насеља. Ради пуне понуде типологије стамбених објекта, могућа је изградња и посебне зоне резиденцијалног становања високог стандарда. Квалитет становања и живота је један од предуслова за привлачење мултинационалних компанија и високо образоване радне снаге, носиоца развоја савременог друштва, и Вршца у будућности.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРНЕ СТРУКТУРЕ НАСЕЉА ПРЕМА ПЛАНИРАНИМ НАМЕНАМА И ФУНКЦИЈАМА

(Ре) интеграцијом Србије у међународне токове градови Србије се укључују у актуелну међународну ситуацију условљену глобализацијом, у константну међусобну конкуренцију градова за део међународног капитала, као предуслов успешног развоја и супростављања деградацији. Мобилност капитала, инвестиција и појединаца, без значаја дистанце, условила је слабљење националних оквира и јачање града, као новог нивоа економске организације. Градови се постављају у позицију где сами одређују и управљају својим развојем. Иницијатива прелази са нивоа државе, која је некад усмеравала развој локалних подручја, на ниво града, који сам одређује своје стратегије развоја, обим тржишта ка коме се усмерава (регионалном или глобалном), као и ниво ка коме претендује у глобалној хиерархији градова.

Општа правила грађења и уређења биће дефинисана и груписана као скуп правила регулације и парцелације за одређену изградњу према намени у зони, а у складу са критеријумима за грађење, урбанистичким параметрима и показатељима који служе њиховом остварењу, поштујући истовремено регулативе наслеђених обима изградње и уређења.

Не сме се дозволити било каква изградња која би угрозила објекат и његову функцију на суседним парцелама. Изградња треба да омогући јасно препознавање урбане целине - зоне, односно подцелине - блока, уважавајући облик и организацију изградње насеља.

У деловима простора у којима су утврђене посебне мере заштите, изградњу објеката је неопходно ускладити са овим мерама.

Правила грађења, која ће бити прописана Планом, директно се могу примењивати у зонама јасно дефинисане регулације односно где је извршена подела на јавно и остало грађевинско земљиште, тј. у зонама у којима су формиране улице и где се регулација и нивелација не мења. Правила за грађење се односе и на делове у оквиру границе Генералног плана у којима формиране улице садрже основне минималне елементе регулације и нивелације, која се задржава, или се уз мање корекције могу усагласити са планираним рангом саобраћајница.

Регулисаним се сматрају улице које испуњавају услове у погледу најмање дозвољене регулационе ширине, према начину коришћења и врсти (регулационе ширине магистралног пута, регулационе ширине главних насељских саобраћајница, регулационе ширине сабирних улица, пешачких стаза и пролаза).

У улицама где није успостављена планирана регулациона ширина приликом изградње објеката претходно успоставити пуну регулациону ширину.

Нивелисаним ће се сматрати улице код којих су одређене висинске коте на основу којих се може утврдити нулта кота објекта, односно постављање улаза у објекат и уређење осталог простора ван појаса регулације у висинском смислу.

У односу на намену објеката чије је грађење дозвољено у зони, потребно је за појединачну градњу прибавити услове надлежних органа и организација које су Законом овлашћене да их доносе, односно прописују.

У складу са Законом о заштити животне средине, за грађење пословних и производних објеката са врстом производне делатности чији производни процес може бити са негативним утицајем на животну средину, обавезна је израда Процене утицаја на животну средину, којом треба да се докаже да примењени технолошки процес, материјали, сировине, врста енергије и отпадне материје из процеса производње битно не угрожавају животну средину, односно да се предузетим мерама не спречавају.

3.1. СТАНОВАЊЕ

Постојећи стамбени фонд у Вршцу не задовољава у потпуности по величини и по структури, а делимично ни по квалитету, садашње потребе становништва Вршца, а још мање ће задовољавати будуће потребе за које је претпоставка да ће бити на вишем нивоу.

За процену будућег становања у граду Вршцу основни захтев треба да потиче из пројекције демографског раста насеља, броја и структуре домаћинства и др. Према последњем попису становништва 2002. године у центру општине живи 36623 становника. У периоду од 30 година (према попису из 1971. у Вршцу је било 34256 становника) број становника се повећао за 2369 становника.

Анализа кретања укупног броја становника, указала је на тренд благог пораста броја становника по просечној годишњој стопи од 0,86%. Укупан број становника расте до 1981. године, а од 1981. карактеристичан је перманентан пад популације.

Под претпоставком да ће се одређени простор за будућу стамбену изградњу обезбедити у постојећим стамбеним зонама, реконструкцијом постојећег стамбеног фонда и изградњом новог (погушћавањем) ипак ће бити нужно обезбедити довољно велике зоне за нову стамбену изградњу.

Реализација планских циљева у погледу становања одвијаће се превасходно кроз реконструкцију и замену постојећег стамбеног фонда. С обзиром на активности становништва и све већу улогу мале привреде и пољопривреде, потребно је размотрити посебан облик породичног становања већих парцела – породично становање са могућношћу бављења малом привредом и пољопривредом. Потребно је обезбедити и довољно велику зону за нову стамбену изградњу, становање малих густина, где би се обезбедили сви услови за виши ниво становања.

У насељу ће бити заступљена два вида стамбене изградње: породично и вишепородично. Подтип породичног становања биће становање комбиновано са малом привредом.

У циљу задовољења актуелне потребе становништва за приватним предузетништвом, предвиђа се могућност да се у склопу становања остваре одређени садржаји пословања који су у служби задовољења потреба становништва, а који својом делатношћу неће имати штетног утицаја на околину и пословање, јавни и комерцијални садржаји, мала привреда, спорт и рекреација, комунални објекти, сервиси, бензинске станице, верски објекти и др., с тим да је њихова заступљеност на нивоу зоне одређена и то:

- макс 40% у зони ретких насеља малих густина,
- макс 50% у општој стамбеној зони средњих густина,
- макс 60% у градској стамбеној и општој зони већих густина.

У зони становања већих густина (зона центра) грађење се усмерава на реализацију недостајућих пратећих садржаја становања и садржаја примерених за централну зону: пословање свих врста, јавни, комерцијални садржаји, спорт и рекреација, школски објекти, објекти културе, верски објекти, комунални објекти и др., као и уређење простора за паркирање и гаражирање возила.

Општа је препорука да се вишепородично становање везује за улице широке регулације са изграђеном комуналном инфраструктуром потребног капацитета: водовод DN 110, гасовод DN 52, нисконапонски кабловски привод из ТС, телефонска канализација за ТТ каблове са потребним бројем парица. У противном, потребно је претходно условити реконструкцију уличне инфраструктурне мреже.

3.1.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА (ЗОНА СТАНОВАЊА МАЛИХ И СРЕДЊИХ ГУСТИНА)

3.1.1.1. Породично становање

Под овим типом становања се подразумева становање у породичним стамбеним објектима приземним или спратним, макс П+1+Пк (приземље+једна етажа+поткровље) у зонама ретких насеља малих густина (до 100 st/ha) и у периферним зонама у северном делу насеља у близини аеродрома "Вршац", односно макс П+2+Пк (приземље+две етаже+поткровље) у општим стамбеним зонама средњих густина (од 100 до 150 st/ha).

Урбане целине/зоне постојећег породичног становања настале до 1940. год.

- | | |
|--------|---|
| Зона 1 | Северозападни део насеља (блокови бр. 90, 91, 92, 96, 97, 98, 101, 102, 103, 105, 106, 107) |
| Зона 2 | Југоисточни део насеља (блокови бр. 28, 29, 30, 32 - 38) |

Урбане целине/зоне постојећег породичног становања настале после 1940. год.

- | | |
|--------|--|
| Зона 3 | Насеље уз Куштиљски пут (део блока бр. 138, 41 и блокови 39, 40) |
| Зона 4 | Насеље "Стакленика" (блок 93 - стамбени низ) |
| Зона 5 | Гудурично насеље (блокови бр. 134, 135, 136, 137 и 137а)
Обавезна израда Плана детаљне регулације или Плана генералне регулације са елементима детаљне на јавном грађевинском земљишту. |
| Зона 6 | Насеље Брег I (блокови бр. 15, 16, 17, 18) |
| Зона 7 | Насеље Брег II (блокови бр. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 и 10) |

Зона 8	Насеље Балата (блок бр. 106 - Ромско насеље)
Зона 11	Урбане целине/зоне постојећег становања намењене зони породичног становања (блокови бр. 94, 95, 104)

Урбане целине/зоне планираног породичног становања

Зона 13	Планирано породично становање у блоку бр. 139
Зона 14	Постојеће (делимично урбанизовано) и планирано становање у блоку бр. 19 и 20

3.1.1.2. Породично становање са делатношћу мале привреде

За овај подтип породичног становања основно је да се у оквиру елементарног становања морају обезбедити просторни услови за обављање производних активности које су везане са услужним занатством (пекаре, мањи производни капацитети итд.) који не загађују животну средину и не ремете преовлађујућу намену - становање. Дата величина, као и просторна организација дела који се намењује пословању у склопу овог садржаја, разматраће се у конкретним случајевима, зависно од величине парцеле, положаја у ширем окружењу, комуналне опремљености и задовољењу аспекта заштите човекове средине. Код овог вида становања треба посебно водити рачуна о организацији и уређењу дела парцеле породичног становања или парцела за чисто породично становање: садржаји на парцели треба да буду организовани на начин да не утичу на аерозагађење, а озелењавање и начин оградавања парцеле треба да допринесу лепшем микроамбијенту стамбеног блока.

Урбане целине/зоне постојећег породичног становања настале после 1940. год.

Зона 9	Урбане целине/зоне постојећег становања намењене зони породичног становања са делатностима мале привреде (блокови бр. 75 и 76 и део блока 72)
Зона 10	Урбане целине/зоне постојећег становања намењене зони породичног становања са делатностима мале привреде (блокови бр. 127, 128 и део блока 72)

Урбане целине/зоне планираног породичног становања

Зона 12	Постојеће (делимично урбанизовано) и планирано породично становање са делатностима мале привреде у блоку бр. 108
---------	--

3.1.1.3. Резиденцијално становање

У склопу зоне породичног становања могуће је детаљном урбанистичком разрадом (Планом детаљне регулације или Урбанистичким пројектом) предвидети подзону намењену резиденцијалном становању. У овој подзони планира се мин. величина парцеле од 1000m². На овим парцелама, могуће је остварити виши ниво становања (мањи степен изграђености, индекс искоришћености, мин. густина) као и могућност изградње пратећих садржаја (отворени базени, вењаци, перголе) са већим процентом зеленила.

3.1.2. ВИШЕПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА (ОПШТЕ СТАМБЕНЕ ЗОНЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА И ГРАДСКЕ СТАМБЕНЕ И ОПШТЕ ЗОНЕ ВЕЋИХ ГУСТИНА)

Под овим видом становања се подразумева изградња стамбених објеката за становање више породица (више од 4 стамбене јединице), спратности П+1+Пк до П+4+Пк (приземље + 5 етажа). За остваривање садржаја пословања намењује се приземље.

Одређивање нових стамбених зона извршено је у складу са свим осталим урбаним структурама, па уколико не буде реализовано у планском периоду може да се прихвати као стратегијско опредељење за ширење града и у постпланском периоду.

3.1.3. МЕШОВИТА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА (ОПШТЕ СТАМБЕНЕ ЗОНЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА И ГРАДСКЕ СТАМБЕНЕ И ОПШТЕ ЗОНЕ ВЕЋИХ ГУСТИНА)

Под овим типом становања подразумева се породично и вишепородично становање на заједничком простору. У зависности од претежне заступљености типа изградње, квалитета стамбеног фонда и инфраструктуре и могућности уређења на конкретној локацији, дефинисаће се начин уређења и грађења у блоку (зони).

Уређење и грађење вршиће се на основу Извода из Генералног плана за Зоне у којима се не мења постојећа регулација.

Уређење и грађење вршиће се на основу Извода из Плана детаљне регулације за Зоне обнове и реконструкције у којима се планира промена постојеће регулације и значајнија нова изградња.

Зона мешовите стамбене изградње/блокови постојећег становања настали до 1940. год.

У овим зонама тежити уједначеној спратности објеката породичне и вишепородичне стамбене изградње.

Дефинисањем грађевинске линије у односу на регулациону и одређивањем спратности објеката, тежити успостављању уједначеног волумена и компактном изгледу блока.

Зона 15	Источни део шире зоне центра (блокови бр. 21, 23, 25,24, 26 и 54). Блоковски тип изградње. Мах. спратност вишепородичних објеката П+2+Пк.
Зона 16	Део насеља северно од зоне центра (блокови 124, 125, 126). Блоковски тип изградње. Мах. спратност вишепородичних и породичних објеката уз улицу Милоша Обилића П+2+Пк, а у унутрашњости блокова мах. спратност породичног становања П+1+Пк.
Зона 17	Део насеља северноисточно од зоне центра (блокови 89, 99, 100, 118, 120, 122, део блокова 88 и 87), Блоковски тип изградње. Мах. спратност вишепородичних објеката уз улица Милоша Обилића П+4+Пк, а у унутрашњости блокова мах. спратност породичног становања П+1+Пк.
Зона 18	Део града јужно од центра омеђен: границом централне зоне, улицом Другог октобра и Дворском улицом, границом блока 51 и

јужно границом блокова изграђених до 1940. год. (део блока 66, део блока 64, и блокови 65, 69, 70, 49, 53)

Блоковски тип изградње. Мах. спратност вишепородничних објеката уз улицу Другог октобра мах. П+4+Пк, а у унутрашњости блокова мах. спратност вишепородичног и породичног становања П+2+Пк.

Зона 19

Део града југоисточно од зоне центра омеђен: североисточном границом блокова 85, 86, 87, тргом А. Лукића, источном границом блока 68, улицом Другог октобра и Дворском улицом. (део блока 87, део блока 71, део блока 63, део блока 62 и блокови 85, 86, 67, 68)

Блоковски тип изградње. Мах. спратност вишепородничних објеката уз улицу Другог октобра мах. П+4+Пк, а у унутрашњости блокова мах. спратност вишепородичног и породичног становања П+2+Пк.

Зона 20

Део града уз улицу Жарка Зрењанина (блокови 27, 51, 35 и 50)

Блоковски тип изградње. Мах. спратност вишепородничних објеката уз улицу Жарка Зрењанина П+4+Пк, а у унутрашњости блокова мах. спратност вишепородичног и породичног становања П+2+Пк.

Зона мешовите стамбене изградње - зоне постојећег становања настале после 1940. год.

У овим зонама тежити:

- да се нова изградња прилагоди постојећој ако се чува улични низ,
- или успоставити нов начин грађења.

Зона 21

Становање у блоку 71.

Блоковски тип изградње. Мах. спратност вишепородничних објеката уз улицу Арх. Брашована П+4+Пк, а у унутрашњости блока мах. спратност вишепородичног и породичног становања П+2+Пк.

Зона 22

Насеље "Хемоград" (блок 48).

Уз улице Војводе Книћанина и Светозара Марковића могућа је изградња вишепородичних и породичних објеката у прекинутом или непрекинутом низу. Мах. спратност вишепородичних и породичних објеката уз улице Војводе Книћанина и Светозара Марковића је П+2+Пк. У унутрашњости блока планирано је да се задржи постојеће вишепородично и породично становање.

За зону 22 обавезна је детаљна урбанистичка разрада.

Зона 23

Становање у блоку 117.

Вишепородични објекти уз улицу Војводе Степе Степановића и породично становање у унутрашњости блока.

Зоне планираног мешовитог становања

Зона 24	Јужни део града – "Бивши војни комплекс" (блокови бр. 42, 43 део блока 43)
Зона 25	Јужни део града (делови блокова бр. 138, 41 и блок 140)

3.2. ГРАДСКИ ЦЕНТРИ СА МРЕЖОМ ЈАВНИХ ОБЈЕКТА

Развој градских центара, централних функција и јавних служби (дечије установе, установе образовања, установе социјалне заштите, установе здравствене заштите, установе културе и физичке културе) планиран је на нивоу евидентираних садашњих, и процењених будућих потреба становника града и њему гравитирајућег подручја, уз обезбеђење просторних услова за развој нових функција субрегионалног центра у тренутку када се за то стекну услови.

Планирани систем градских центара и централних функција чине:

- примарни градски центар (садашња централна зона),
- секундарни градски центри,
- специјализовани (монофункционални) центри.

Градски центри у просторној структури града представљају тачке концентрације једне или по правилу више централних функција, те самим тим и места концентрације људи, кретања и објеката. Из тих разлога овим просторима се, у планирању будуће просторне организације града, поклања изузетна пажња јер од њиховог просторног размештаја, структуре и нивоа планираних функција, објеката предвиђених за реализацију планираних садржаја, те планиране мреже - система, друштвених центара, у великој мери зависи и функционисање будућег града.

У функционалној структури градских центара, највеће учешће имају делатности намењене задовољавању такозваних јавних потреба и терцијалне делатности. Ове делатности ће у будућем животу града имати све значајније место и по разноврсности и по броју и потребним капацитетима својих објеката.

Номенклатура и капацитети ових садржаја намењених опслуживању становништва из града и региона су одређени на бази одређених норматива и регистрованих специфичних природних и створених услова који владају у овом подручју и на бази оних који ће се тек јавити у планском и постпланском периоду. С друге стране, тенденција убрзаног развоја ових делатности чини да усвојене програмске поставке, у вези номенклатуре и капацитета ових садржаја, имају само привремен и оријентациони карактер. Ова њихова особина захтева да ови садржаји буду третирани у простору на крајње флексибилан начин.

Функционалној диференцијацији наведених делатности одговара и одређена просторна диференцијација. Наиме, док неке од њих јасно испољавају потребу за крајњом дисперзијом у урбаном подручју, ради остваривања што тешњег контакта са својим корисницима (дечије установе и основне школе нпр.), друге активности испољавају тенденцију за крајњом концентрацијом (државна управа, култура и сл.).

На овакву њихову диференцијацију одлучујућу улогу има карактер саме делатности и периодичност њеног коришћења. Уколико је коришћење одређених садржаја учесталије потребна је већа дисперзија у ткиву града и обратно.

Да би градски центар функционисао и извршавао намењене функције у граду неопходно је да задовољи следеће критеријуме:

- концентрација,
- приступачност,
- разноврсност и
- привлачност.

Делатности које се могу планирати у зонама градских центара, у склопу комплекса планираних за зону или у самосталним објектима су из области:

- трговине (трговине, продавнице, тржни центри, робне куће и др.),
- услужног занатства (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске и друге занатске радње),
- услужних делатности (књижаре, копирнице, видеотеке, хемијске чистионице и др.),
- угоститељства и туризма свих врста и обима (хотели, ресторани, кафеи и др.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу и др.),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- забаве (билијар, салони, салони видео игара, кладионице и др.),
- пословно-административних делатности (банке, поште, представништва, агенције, пословни бирои и др.),
- објекти услужних сервиса (заједничке или централне гараже и др.),
- верски објекти,
- саобраћајни објекти и терминали,
- и други објекти, уз услов да се ни на који начин не угрожава функционисање зоне и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити потребан, прописан број паркинг места за кориснике.

Делатности које се не могу планирати у зонама градских центара, у склопу комплекса планираних за зону или у самосталним објектима су из области:

- производне или привредне делатности, услужно-занатске делатности које околину могу да угрозе буком, гасовима, отпадом било које врсте и сл. (пилане, металостругарске радионице, радионице за производњу хемијских производа);
- економски објекти намењени пољопривредној производњи: сточне стаје, испусти за стоку, ђубришне јаме, ђубришта, пољски клозети, млекаре, санитарни пропусници, складишта готове хране, пушнице, сушнице, кошеви, амбари, надстрешнице за машине и возила, складишта хране и објекти намењени исхрани стоке;

3.2.1. ПРИМАРНИ ГРАДСКИ ЦЕНТАР

Примарни градски центар Вршца представља у историјском и амбијенталном смислу највреднији простор града, коме предстоје значајне и усклађене активности на заштити непокретних културних добара, реконструкцији и ревитализацији осталих објеката, као и евентуалној изградњи нових објеката.

Примарни градски центар је дефинисан границом просторно-културно историјске целине градске језгре Вршца са заштићеном околином.

У оквиру примарног градског центра локације јавних служби општинског значаја треба да поштују постојећу ситуацију у смислу њиховог размештаја, с тим да поједине службе могу мењати "адресу", али уз услов да остану у овој зони. Променом намене појединих објеката у овој зони, или евентуалном изградњом нових објеката (тамо где за то постоје услови) могу се у овој зони обезбедити простори за развој појединих функција субрегионалног центра (првенствено из области културе и информатичке делатности и комуникација).

Постојећи индустријски комплекси који се налазе у склопу зоне примарног градског центра (Вршачка пивара и други) ће у будућности променити намену, с тим да ће у коначном решењу добити намену која је примерена примарном градском центру: објекти из области културе (музеји, библиотеке, домови културе); здравствене или социјалне установе; објекти из области туризма и угоститељства; објекти из области образовања; помоћни објекти за гаражирање возила и сл.

До привођења индустријских објеката планираној намени могуће је у оквиру постојећих габарита и капацитета, без могућности ширења индустријских комплекса, обављати делатност уз примену свих мера заштите животне средине.

У циљу уређења и реконструкције оваквих просторних целина неопходна је израда детаљне урбанистичке разраде са тачним дефинисањем намена, објеката предвиђених за уклањање као и објеката предвиђених за реконструкцију, саобраћајних решења, процената изграђености на нивоу просторне целине, спратности објеката и услова заштите и архитектонског обликовања.

Примарни градски центар Вршца се уређује на основу Плана детаљне регулације јер је неопходно ближе прецизирати правила регулације и градње због њиховог значаја у урбаном окружењу.

За уређење примарног градског центра Вршца основ је План детаљне регулације централне зоне Вршца ("Службени лист Општине Вршца", бр. 4/04).

Урбанистички параметри за изградњу јавних објеката у централној зони:

- максимални степен заузетости парцеле 85%
- максимални индекс изграђености 3,4
- максимална спратност П+5+Пк или П+6

3.2.2. СЕКУНДАРНИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ

Докомплетирање постојећих и формирање нових **секундарних градских центара** резултат је данас већ изражене потребе за равномерном покривеношћу града функцијама градског ранга (дечије установе, основне - подручне школе, амбуланте, апотеке, мањи спортско - рекреативни центри мултинаменског карактера, дечија игралишта). У оквиру ових центара би, поред наведених садржаја, своје место нашли и други садржаји намењени задовољавању свакодневних потреба становника (трговина, услужно занатство, угоститељство и сл.), као и становање као пратећа, комплементарна функција.

Основне урбанистичке параметре за формирање секундарних центара дефинисати на основу смерница и норматива датих у овом Плану и Правилника, а у зависности од намене објеката који се граде.

3.2.3. СПЕЦИЈАЛИЗОВАНИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ

Специјализовани (монофункционални) центри представљају центре у којима је заступљена само једна функција, а којој та форма концентрације највише одговара (спортско-рекреативни центри, бањски центри, здравствени центри и клинике, трговински и центри културе, верски објекти и комплекси, и сл.).

Специјализовани (монофункционални) центри могу да се лоцирају у склопу постојећих и планираних зона становања, односно спорта и рекреације, на местима где се утврде добри локацијски услови: приступна путна инфраструктура, могућност прикључења на постојећу комуналну инфраструктуру и могућност проширења капацитета комуналне инфраструктуре тј. на простору где је могуће задовољити све просторне захтеве.

У циљу уређења и реконструкције постојећих просторних целина у специјализоване центре и изградње нових специјализованих центара неопходна је израда детаљне урбанистичке разраде са тачним дефинисањем намена објеката и површина, објеката предвиђених за евентуално уклањање или реконструкцију, саобраћајних решења, процената изграђености на нивоу просторне целине, спратности објеката и услова заштите и архитектонског обликовања.

Основне урбанистичке параметре за формирање специјализованих центара дефинисати на основу смерница и норматива датих у овом Плану и Правилнику, а у зависности од намене објеката који се граде.

Зона у јужном делу града (простор који припада Војсци СЦГ и околни простор) представља значајну просторно - развојну могућност града. Уз одговарајућу припрему (урбанистичка документација, санација и припрема терена за градњу) овај простор може у будућности постати једна од најатрактивнијих градских зона полифункционалног карактера, са могућношћу прихватања различитих садржаја градског, општинског и субрегионалног значаја (становање, парк - шума, простори за спорт, рекреацију и одржавање различитих туристичко - угоститељских манифестација, простор за изградњу бањског центра, простори за развој различитих категорија туристичких капацитета - хотел, камп, конгресни центар, центар за припрему спортиста и сл.).

До коначног дефинисања просторних захтева у наведеном смислу и стицања економских могућности за развој наведених функција Планом треба извршити резервацију овог простора тако што ће у првој фази бити намењен искључиво развоју услова за становање и одмор и рекреацију грађана и изградњи бањског комплекса, као и оних спортско-рекреативних активности које не захтевају значајније интервенције на овом терену.

Спратност пословног објекта је максимално П+6 (приземље+шест етажа).

3.3. РАДНЕ ЗОНЕ

Под појмом радних зона подразумевају се они простори у просторној функционалној структури града, који ће првенствено бити намењени привредним активностима, односно таквим делатностима као што су индустрија, производно занатство, складиштење и обрада разних роба, као и они градски сервиси, који због своје природе не могу бити лоцирани у оквиру других насељских структура.

Поред реконструкције постојећих радних површина планирано је и њихово проширење.

У том смислу, просторна организација производних функција реализована је кроз два типа просторних јединица:

- радне зоне - јужна и северна радна зона
- појединачне просторне јединице

3.3.1. ЈУЖНА РАДНА ЗОНА

Јужна радна зона плански је подељена на подзоне:

- општа радна зона
- зона терцијалних делатности
- зона мале привреде са становањем
- зона великих трговинско услужних центара
- зона дистрибутивних центара
- робно транспортни центар
- слободна зона и царински терминали

Општа радна зона плански је намењена секундарним делатностима индустрије – прехранбеној, хемијској, и прерађивачкој, односно производним капацитетима са великим просторним захтевима и већим обимом производње.

У овој зони налазе се постојећи комплекси: "Вршачки виногради", млекара "Вршчанка", пекара, млин "Банат", хладњача, и "Хемофарм". Овде су такође лоцирани и радни комплекси који нису у функцији: фабрика калупа "Зенит", фабрика конфекције "Клуз", фабрика намештаја "Узор".

Препорука је да се проширење и крајње формирање опште радне зоне врши на следећи начин:

- источно од главне насељске саобраћајнице (магистралног пута М 1/9 Београд – Вршац - граница Румуније), уз постојећи комплекс "Хемофарм", наставити са развојем хемијске, прерађивачке и осталих сродних грана индустрије,
- западно од главне насељске саобраћајнице (магистралног пута М 1/9 Београд – Вршац - граница Румуније) наставити са развојем прехранбене индустрије.

Површина опште радне зоне је 90,62 ха.

Зона терцијарних делатности (блок 79) плански је намењена услужним, занатским и трговинским делатностима, саобраћајним (камионским и аутобуским) терминалима и складишним просторима.

Површина зоне терцијарних делатности је 36,32 ха.

Зона мале привреде са становањем (блокови 74, 78 и део блока 80, северно од улице Павлишки пут) плански је намењена за обављање производних активности које су везане са услужним занатством (пекаре, мањи производни капацитети итд.) које не загађује животну средину и не ремети пратећу намену - становање.

Површина зоне мале привреде са становањем је 19,11 ха.

Зона великих трговинско услужних центара (блок 77) плански је намењена за смештај великих трговинско услужних центара који су доступни широком кругу потрошача у којима се обавља промет роба на мало, а заузима површину од 38,97 ха.

Зона дистрибутивних центара (блок 81) плански је намењена за смештај дистрибутивних центара у којима се обавља промет роба на велико, а заузима површину од 27,91 ха.

Робно транспортни центар (блок 826) плански је намењен пружању комплетних савремених и логистичких услуга локалног, даљинског и транзитног транспорта свих видова и технологија, обављању претоварних, сабирних, дорадних и дистрибутивних функција према захтевима ужег и ширег гравитационог подручја РТЦ-а, као и формирању савременог пословно-информационог центра. Површина РТЦ-а је 25,86 ха.

Слободна зона и царински терминали (блок 82а) је примарно намењена производњи, док би се транспортно-транзитне и трговачке активности у највећем делу реализовале преко подсистема РТЦ-а који су у функцији РТЦ-а.

Површина слободне зоне и царинских терминала је 47,70 ха.

Ове подзоне имају потребне опште и специфичне факторе атрактивности, који се огледају у повољној локацији у односу на град, могућности комуналног опремања и изградње заједничких пратећих садржаја, доброј саобраћајној опслужености, могућности повезивања са енергетским и другим инфраструктурним системима и сл.

При планирању ових просторних подцелина предвиђена је зона заштитног зеленила око радних зона, а нарочито према површинама намењеним становању.

3.3.2. СЕВЕРНА РАДНА ЗОНА

Северна радна зона плански је подељена на подзоне:

- општа радна зона
- зона мале привреде и терцијарних делатности

Узимајући у обзир доминантно дување северозападног ветра ка насељу, северна радна зона, а посебно сегмент **северне радне зоне** који је просторно инкорпориран у стамбену зону насеља, плански је намењен првенствено развоју производних садржаја (везаних за локално сировинско залеђе) који својим производним процесима не загађују ваздух (осим блока 119 где се задржавају постојећи погони "Бриксол"-а)

За све планиране радне површине неопходна је даља урбанистичка разрада. До привођења планираној намени ово земљиште ће се користити као и до сада.

Поред планираних радних зона, на територији читавог града, осим зоне примарног градског центра, постоји могућност изградње **појединачних радних садржаја** (мањи производни и услужни капацитети) који у првом реду немају негативни утицај на животну средину (загађење воде, ваздуха и земљишта, бука, вибрације) и који задовољавају услове изградње који су утврђени овим Планом (величина парцеле, степен изграђености, приступ на јавни пут, компатибилност са околним садржајима, усклађеност са окружењем у амбијенталном смислу и сл.).

У склопу основног насељског ткива (становање, шира зона центра) могу се градити и развијати они капацитети чија технологија рада нема негативних утицаја на животну средину, заштићена природна и непокретна културна добра, који нису у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне и парцеле на којој се гради, уз услов да просторне могућности парцеле (индекс изграђености, индекс заузетости, приступ јавној саобраћајници и сл.) то дозвољавају.

3.4. ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ТУРИЗМА

Функција рекреације заузима све значајније место у функционалној структури савремено конципираних насеља, као једна од основних егзистенцијалних функција у насељском животу. Оваква валоризација функције рекреације нужна је последица промена у начину живота градског становништва, које су изазване порастом животног стандарда, као и потребног очувања здравља и добре кондиције свих категорија становништва. Према томе, један од основних циљева Генералног плана Вршца је да се у будућем функционисању града, поред постојећих обезбеде услови и садржаји за одвијање разноврсних рекреативних и спортских активности, које ће бити доступне свим категоријама становништва, без обзира на узраст, пол, занимање или доходак.

Успешно остваривање овог циља изискује формирање једног јединственог система површина и објеката намењених рекреативним, спортским и туристичким активностима, којима ће бити обухваћено како уже градско, тако и приградско подручје. Само добром међусобном функционалном и просторном усклађеношћу између свих елемената овог система, може се постићи његова ефикасност.

Просторна организација функције рекреације, у будућој организацији града, подразумева постојање система рекреативних и спортских садржаја и објеката, како у оквиру основних функционалних зона (становања, друштвених центара, радних зона и сл.) тако и у оквиру издвојених просторних целина - градских рекреативних центара и јавних озелењених простора.

У будућој просторно функционалној структури града, специјализовани спортско-рекреативни садржаји биће заступљени у много већем обиму него што је то било до сада уз напомену да се и даље задржавају постојећи садржаји.

Од спортско-рекреативних површина и објеката у наредном периоду планира се изградња и уређење отворених и затворених базена, отворених спортских терена, спортског центра и туристичко-спортско рекреативних површина. Све слободне површине у склопу зона спорта, рекреације и туризма треба да буду парковски озелењене и уређене, а сви комплекси морају бити одговарајуће комунално опремљени. Такође треба да буду заштићени од ветра и добро повезани са осталим деловима насеља.

Развој бањских функција планирати у складу са Стратегијом развоја туризма Републике Србије ("Сл. гласник РС", бр. 91/06), Законом о бањама ("Сл. гласник РС", бр. 80/92) и Законом о туризму ("Сл. гласник РС", бр. 45/05).

Развој спортско-рекреативних функција у Вршцу планиран је тако да се обезбеде простори за развој хијерархијски постављеног система функција:

1. Ниво субрегионалног и општинског центра:

- спортско-рекреативни центар "Миленијум"
- Зона предела изузетних одлика "Вршачке планине"
- спортско-рекреативни центар у јужном делу града
- бањско-рекреативни комплекс

2. Ниво градског центра:

- спортско-рекреативни центар "Језеро"
- спортско-рекреативни центар у јужном делу града

3. Специјализовани центри:

- спорт и рекреација затвореног типа при појединим установама (дечије установе, школе, радне зоне и сл.),
- мањи простори у оквиру стамбених блокова и система градског зеленила (дечија игралишта и сл.).

Спортско-рекреативни центар "Језеро"

У спортско - рекреативним центру "Језеро", поред постојећег садржаја (купалиште) постоји потреба за изградњом пратећих садржаја, угоститељски објекти, адекватан урбани мобилијар итд. Центар је намењен пре свега становништву Вршца.

Спортско-рекреативни центар "Миленијум"

Спортско - рекреативни центар "Миленијум" је постојећи комплекс намењен пре свега одржавању спортских манифестација, а састоји се од затворене спортске хале, отвореног спортског терена-стадиона, и пратећих угоститељских садржаја и адекватаног урбаног мобилијара.

Остали спортско- рекреативни садржаји (терени и објекти за рекреацију)

У будућој организацији Вршца треба да буде уз постојеће спортско рекреативне садржаје, формирана мрежа нових спортско рекреативних садржаја, чија ће основна функција бити да омогући стварање услова за свакодневно бављење спортом и рекреацијом за становништво свих узраста. Врсте и капацитети садржаја у овим спортско - рекреативним центрима биће сагледани и решени у даљој детаљнијој урбанистичкој разради у зависности од потреба, захтева и специфичности простора.

Ова категорија спортско-рекреативних садржаја треба да буде формирана поред већ постојећих које је потребно пратећим садржајима и урбаним мобилијаром довести на виши ниво.

Спортско-рекреативни садржаји у склопу других основних намена

Поред горе наведених спортско - рекреативних садржаја, који имају свој засебан просторни израз у насељу, биће формиран велики број спортско - рекреативних садржаја у склопу осталих основних функција, као пратећи и комплементарни садржаји. То су спортско - рекреативни садржаји у склопу предшколских установа, школа, радних комплекса, паркова и сл. Улога ових спортско - рекреативних садржаја неће бити занемарљива, већ ће у многоме допринети да спортско - рекреативни садржаји прожму све насељске структуре и тако омогуће да спортско – рекреативне активности постану доступне свим његовим становницима.

Посебна правила изградње - урбанистички показатељи

Бањски комплекс – центар здравственог туризма (spa / wellness):

- може да обухвата:

- смештајне објекте (хотели, апартмани, ауто-камп),
- рехабилитационо-здравствени центар,
- објекте и површине намењене спорту и рекреацији (спортске дворане, затворени и отворени базени, терени за разне спортове),
- економско-технички објекти,
- зелене површине,
- пратећа инфраструктура.

Игралишта за децу од 1-3 год. и 3-6 год.:

- могу да се лоцирају у сваком блоку на удаљености 30-50 m од стана за децу до 3 год. и 50-100 m за децу до 6 год.
- капацитет деце 15-20 за децу до 3 год. и 30-50 за децу до 6 год.
- потребна површина 2 m² по детету или 0,15 m² по становнику за децу до 3 год.
- потребна површина 5 m² по детету или 0,5 m² по становнику за децу до 6 год.

Терени и објекти за рекреацију:

- обухвата терене за мале спортове за рекреацију становништва у блоку.
- потребна површина 5 m²/ст.
- сале за рекреацију 0,8 m²/ст. или 10 m²/кориснику.

Спортски стадиони-игралишта:

- површина терена 2 m²/кориснику.
- 1,5 m² по седишту.
- изграђеност 30%.

Спортске хале:

- затворени спортски објекти са универзалним спортским теренима и свим пратећим садржајима.

Голф игралишта:

- ово су игралишта која леже најбоље на валовитом терену, са заравњеним узбрдицама између шума или између шумарака, тј. група дрвећа, са природним (или вештачки створеним) препрекама (потоци, језерца).

- величина игралишта подешава се према броју ударних стаза ("рупа") и њиховој дужини (размак између "удара" и "рупе"). Потпуно игралиште има 18 "рупа" и захтева 50-70 ha земљишта, а може и половина игралишта од 9 "рупа" за које је потребно 20-30 ha.
- први "удар" мора да лежи у близини клупске зграде, а ту је и завршна "рупа".
- неопходни пратећи објекти су клупска зграда, кућица за алат, заклони за одмарање, паркинг површине итд.

3.5. КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ

Извориште

Извориште "Павлиш", налази се између Вршачког канала и насеља Павлиш, на око 2 km од Вршца, а кота терена изворишта је око 80 mАНВ. Данас је на изворишту у раду 17 бунара, а захваћене су подземне воде основног водоносног комплекса. Просечна експлоатација је процењена на око 150 l/s, а квалитет захваћене воде задовољава нормативе за воду за пиће.

Постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ)

Пречишћавање отпадних вода у Вршцу започето је врло давно али су се отпадне воде пречишћавале путем лагуна, што није обезбеђивало потребан ниво пречишћавања, зато је од 1989. године пуштен у рад централни уређај за пречишћавање отпадних вода. Уређај је пројектован да у својој коначној III фази може да пречисти отпадне воде које одговарају количини од 210.000 ES (еквивалентних становника).

До сада је завршена I фаза изградња тако да уређај може да пречисти воду од 90.000 ES. Пречишћавање отпадних вода врши се на бази билешког аеробног пречишћавања.

Мерно-регулационе и одоризаторске станице

За комплекс ГМРС "Вршац" формирана је посебна парцела.

У насељу је изграђено једанаест мерно-регулационих станица МРС за снабдевање широке потрошње и комуналних поросача. За фабричке комплексе и остале индустријске потрошаче у насељу изграђене су посебне мерно-регулационе станице.

Постојећа ГМРС "Вршац" својим капацитетом и степеном искоришћености задовољава све постојеће и будуће потрошаче природног гаса на овом простору, њен капацитет се може додатно повећати повишењем излазног притиска из ГМРС са 6 на 10 bar може се додатно обезбедити 3000-4000 m³/h природног гаса, стога реконструкција ГМРС у овом смислу у наредном планском периоду није потребна.

Постојеће мерно-регулационе станице у насељу својим положајем и капацитетом задовољавају садашње као и будуће потрошаче који се могу појавити у наредном планском периоду, стога се не планира изградња нових.

Комплекс трафостанице ТС 110/35kV "Вршац 1" и ТС 110/20kV "Вршац 2"

Трафостаница 110/35kV " Вршац 1" се налази на парцели бр. 18346/3, КО Вршац, ТС 110/20kV "Вршац 2" се налази на парцели бр. 7190/2, КО Вршац. Трафостаница 110/20kV "Вршац 2", задржава се као таква на постојећој парцели, док ће се на локацији ТС 110/35kV "Вршац1", изградити ново 110/20kV постројење.

Комплекс ПТТ

Објекти у којима се обављају ПТТ делатности се задржавају као такви.

Депонија комуналног отпада

Постојећа депонија комуналног отпада насеља Вршац налази се у оквиру граница Генералног плана насеља Вршац, на грађевинском земљишту ван грађевинског рејона насеља Вршац.

Постојећа депонија налази се на кат. парцели бр. 14082/16, и њом управља ЈКП «2. Октобар» из Вршца.

Постојећа локација се користи од 1980. године и заузима површину 22 ха. У погледу опремљености, на постојећој локацији постоје инсталације електроенергетске и водоводне инфраструктуре, има решен систем интерних саобраћајница, прикључак на јавни пут и пријавну рампу, платформу за прање возила, платформу за истовар отпада из возила, обезбеђен систем атмосферске канализације. Од мера заштите животне средине које се на њом примењују неопходно је напоменути да се редовно врши равнање, збијање, да је обезбеђена дератизација, дезинфекција и дезинсекција.

У погледу физичке заштите депоније обезбеђена је заштита насипом.

У погледу отпада који се одлаже на површини постојеће депоније наводи се одлагање искључиво чврстог отпада и то: комунални отпад, папир, пластика, баштенски отпад, стакло, картон, лименке, као и зелени отпад и отпадне гуме. На постојећој локацији присутна је примарна сепарација отпада као и одређене опције прераде отпада (термичке, физичко хемијске, и биолошке).

Постојећа депонија се може користити за одлагање комуналног отпада као прелазно решење, из претходну или истовремену примену мера санације и рекултивације предметног простора (у складу са пројектном документацијом), до изналажења трајног решења, односно трајне локације регионалне депоније на територији општине Вршац, а у складу са условима Завода за заштиту природе, Радна јединица у Новом Саду.

3.6. ПРАВЦИ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

У оквиру простора обухваћеног Генералним планом Вршца у наредном временском периоду, саобраћај ће бити заступљен преко капацитета следећа 3 вида:

- друмског
- железничког
- ваздушног

Основну **друмску** везу насеља Вршац са макрорегионалним центром Новим Садам, регионалним центром Зрењанином, субрегионима и суседним општинама (Пландиштем и Сечњом) и даље ће чинити државни пут I реда (магистрални пут) бр.7.1, (Нови Сад веза са ДП бр.7) Зрењанин – Сечањ – Пландиште – **Вршац** – Уљма – Бела Црква - граница Румуније (Калуђерово).

Такође значајну друмску везу насеља Вршац са регионалним центром Панчевом и главним градом Београдом и републиком Румунијом и даље ће чинити државни пут I реда (магистрални пут) бр. 1.9, Београд – Панчево – Уљма – **Вршац** - граница Румуније (Ватин).

Дугорочним плановима надлежних републичких институција (ЈП "Путеви Србије"), предвиђена је изградња новог саобраћајног коридора ДП I реда бр. 1 (Е-70), као најзначајнијег саобраћајног капацитета даљинског (транзитног) саобраћаја. Овај саобраћајни правац с обзиром на значај у путној мрежи општине, АП Војводине и Републике Србије (и Европе узимајући у обзир да је део коридора X), имао би форму

ауто-пута са свим припадајућим елементима. На основу саобраћајно-економске анализе, дошло се до предлога решења које би максимално користило постојеће ДП (бр. 1.9 и бр. 125), уз формирање једног дела трасе у атару. За коначно утврђивање трасе и свих потребних елемената наопходно је израдити **Просторни план коридора ауто-пута на деоници Панчево – Вршац – граница Румуније (Ватин)**.

Државни пут II реда бр. 126, **Вршац** – Стража, представљаће паралелну везу насеља са ДП I реда бр. 7.1 у делу трасе између Уљме и Страже. Овај пут је значајан за међуопштинско повезивање (Вршац – Бела Црква), а више фигурише као алтернативан правац државном путу бр. 7.

Нови саобраћајни капацитет – обилазница, уз већ постојеће (државни путеви I и II реда), бр. 1.9, бр. 7.1, бр. 126, омогућиће повезивање свих планираних садржаја у оквиру радне зоне са планираним ауто-путем Е-70 као сегментом коридора X (државни пут I реда, бр. 1).

Саобраћајни капацитети ниже хијерархијске структуре – општински (локални) путеви и даље ће имати важно функцију у повезивању сателитских насеља (Павлиш, Гудурица, Мало и Велико Средиште, Марковац) у оквиру општинског простора са урбаним центром Вршцем.

Све категорисане путеве унутар обухвата плана неопходно је модернизовати и реконструисати у циљу повећања квалитета одвијања саобраћаја, док се нови коридор -обилазница државних путева планира се ван урбаних простора.

Формирана саобраћајна мрежа насеља је нетипична, мешовитог типа са радијалним, ортогоналним и неравномерно развијеним деловима, прилагођена геоморфолошким карактеристикама терена, са уским уличним коридорима (ограничени капацитивни елементи мреже) и различитим степеном изграђености и опремљености саобраћајница.

Новим мерама за унапређење функционисања унутарнасељског саобраћаја доћи до значајних промена у насељској саобраћајној матрици, а самим тим ће се комфор, безбедност кретања и ниво услуге подићи на врло висок ниво.

Овим планским решењем утврђени су хијерархијски нивои насељских саобраћајница, уз обезбеђење услова за вођење појединих облика насељског саобраћаја и дефинисање алтернативних праваца (саобраћајни прстени око централне зоне) кроз саобраћајну мрежу за поједине категорисане путеве.

Формирањем саобраћајних прстенова (око уже и шире централне зоне) са наглашеним међусобним везама, омогућиће се просторно-функционално дислоцирање саобраћајних токова који са садашњим и перспективно нарастајућим саобраћајним оптерећењем могу изазвати нежељене последице у саобраћајној мрежи (загушења, временски губици, погоршани еколошки параметри).

Такође овим новим саобраћајним планом потпуно ће се разрешити функционисање даљинског транзитног саобраћаја и његово постепено уклањање из саобраћајне мреже насеља Вршац.

Саобраћајни прстен I реда чиниће насељске саобраћајнице (хијерархијски дефинисане као главне), са својим саобраћајно-геометријским елементима, које ће омогућавати функционисање:

- насељског путничког ауто-саобраћаја,
- јавног путничког превоза,
- доставно-дистрибутивног теретног саобраћаја,
- немоторног саобраћаја,
- мирујућег саобраћаја.

Саобраћајни прстен II реда чиниће насељске саобраћајнице (хијерархијски дефинисане као сабирне), са својим саобраћајно-геометријским елементима, које ће омогућавати:

- приступ индивидуалних путничких возила до централних садржаја,
- стационирање возила у оквиру коридора саобраћајница,
- приступ возилима снабдевања до централних садржаја.

Систем саобраћајних прстенова око централних зона урбаних агломерација подразумева низ позитивних ефеката уз минималне грађевинске интервенције у оквиру регулационих ширина насељских улица. Поред евидентних побољшања у квалитету урбаног живљења (смањење буке, вибрација, аерозагађења), визуелног уклањања теретних возила из градског језгра, овим мерама се омогућује формирање одговарајућих капацитета мирујућег саобраћаја. Капацитети овог вида саобраћаја, као и микролокалитети паркинг гаража, паркиралишта) биће дефинисани у складу са потребама и исказаним захтевима кроз одговарајућу **Студију изградње гаража и уређења паркинг површина у насељу Вршац.**

Осим ових саобраћајно-техничких мера, овакав приступ у решавању саобраћајних проблема градова доноси и знатне уштеде у простору које би могле настати услед формирања нових коридора, као и простор за даље проширивање пешачих површина и зона.

Овакав концепт решавања функционисања саобраћаја у градовима и насељима, поред формирања прстена, подразумева и низ саобраћајно-техничко-регулативних мера као дела допунских активности за побољшање или потпуно елиминисање негативних последица саобраћајних дешавања у густо насељеним урбаним срединама.

За повезивање насеља са пољопривредним и другим сировинским залеђем у наредном периоду искористиће се мрежа постојећих, планираних атарских и приступних путева.

Железнички саобраћај у оквиру посматраног простора биће присутан преко следећих капацитета:

- једноколосечне неелектрифициране пруге (магистралне бр. 6 у мрежи, Е-66 у међународној АСГ конвенцији), Београд Центар-Панчево главна станица – **Вршац** - државна граница – (Stamora Moravita)
(маx V=100 km/h 225 KN осовински притисак)
- једноколосечне неелектрифициране пруге (локална бр. 17 у мрежи), Зрењанин фабрика-**Вршац**-Бела Црква
(маx V=50 km/h 120 KN осовински притисак)
- одвојна пруга (локална бр. 29 у мрежи) **Вршац**-Вршац вашариште
- железничке станице **Вршац** (путничко-робна),
- индустријских колосека (постојећих/планираних), чије ће коридори бити дефинисани кроз ниже облике планова, а према исказаним захтевима.

С обзиром на карактеристике железничких капацитета и будуће перспективне захтеве који се намећу кроз развојне програме и на крају да би железнички саобраћај заузео своје место у превозу робе и путника, неопходно је у наредном периоду спровести све мере које би довеле до реafirмације овог вида кроз:

- модернизацију и реконструкцију постојећих капацитета,
- побољшање техничко-експлоатационих карактеристика пруга и постројења

Конкретне мере које се предвиђају кроз развојне програме и посебне услове ЈП "Железница Србије" су следеће:

- електрификација,

- опремање савременим електронским сигнално-сигурносним уређајима и оптичким каблом,
- изградња денивелисаних укрштаја на местима конфликта железничке пруге и ДП I и II реда, и пешачких комуникација унутар насеља

Вршац као насеље узимајући у обзир геоморфолошке особине терена има просторне могућности за остварење свих видова немоторног саобраћаја.

Надоградњом и модернизацијом постојећих капацитета (бицикличке и пешачке стазе) безбедност кретања ће се подићи на одговарајући ниво. Ови видови немоторних кретања биће основни начини савладавања унутарнасељских растојања.

За функционисање јавног аутобуског саобраћаја неопходно је обезбедити квалитетно опслуживање путника како на терминалима-стајалиштима, тако и на централној аутобуској станици. Постојећи терминали се задржавају на већ утврђеним микролокацијама, уз обавезно прилагођавање потребном нивоу комфора и безбедности.

У централном делу насеља изграђени су одговарајући простори за стационирање путничких возила, чиме је уз перманентно уређивање и подизање уличног зеленила, подигнут и ниво чувања возила.

Изградња теретних терминала за опслуживање свих возила у транзиту са свим припадајућим елементима (паркинзи, сервисно-угоститељски део) могућа је у оквиру садржаја који се налазе у радним зонама, зонама око постојећих државних путева и у зони око обилазнице државних путева.

Вршац је један од ретких градова у Србији који има потенцијал за развијање **ваздушног саобраћаја**. Познат је по више од 70 година дугој традицији обуке пилота у Пилотској Академији. Ова Академија обучила је више од 90% пилота који лете за националну компанију (ЈАТ), а скоро 30 компанија широм света је овде обучавало своје кадрове.

У постојећем стању на аеродром "Вршац" могу слетати и полетати ваздухоплови распона крила до 24 m и максималне масе у полетању 5700 kg. Аеродром се тренутно користи за авио-такси саобраћај, за школовање пилота авиона, аутомеханичара и авиотретирање пољопривредног земљишта. На аеродрому је изграђено пет хангара за смештај и одржавање ваздухоплова Пилотске академије и привредне авијације, објекат са учионицама и аеродромска зграда са контролним торњем.

Постојећи капацитети авио саобраћаја представљају одличне предуслове за даљи развој ове врсте саобраћаја у оквиру овог простора, као и за подизање категорије аеродрома.

Мере које је потребно предузети у овом правцу су следеће:

- реконструкција и осавремењавање полетно-слетне стазе,
- омогућавање полетања и слетања ваздухоплова максималне масе до 30 t,
- изградњу пријемне зграде, са свим потребним садржајима (царина, МУП и др.),
- изградња и опремање аеродрома системима светлосно-сигналне и електронске опреме за безбедно коришћење аеродрома у свим условима (магла, услови смањене видљивости),
- изградња приступног пута до аеродрома,
- опремање аеродрома са радио-навигационим уређајима у складу са потребама контроле летења.

Непосредни ефекти који ће проizaћи из предложених мера у оквиру развоја Аеродрома "**Вршац**" а самим тим и ваздушног саобраћаја су:

- вишенаменска функција аеродрома: школска, туристичка и пословно- путничка,
- повезивање Јужнобанатског региона са аеродромима у Нишу, Београду, Подгорици, Тивту, Европи, северној Африци,
- раст промета услуга авио-такси саобраћаја, чартер летова и редовних летова у региону,
- раст прихода од ремонта страних авиона,
- превоз експресне поште ("DHL", "ТНТ") и скупих денчаних пошиљки (систем "JIT" – just in time),
- организација мото-трка као спортско-туристичких, али и профитабилних манифестација,
- могућност коришћења авио-услуга за своје потребе или за потребе својих пословних партнера вршачке компаније, као што су "Хемофарм" Концерн, "Swisslion-Таково", "Вршачки Виногради", " Банат" и других,
- активирање привреда суседних, мање развијених општина: Пландишта, Беле Цркве и Алибунара,
- боље коришћење капацитета Центра "Millennium" кроз пружање услуга страним репрезентацијама и клубовима, било у редовним првенствима, турнирима или припремама,
- отварање Вршца ка европским центрима и свету, кроз допринос афирмацији туризма у овом региону и развоју привреде у целини.

3.6.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Хидролошке и хидрографске карактеристике подручја

Од природних водотока најзначајнији су поток Месић и Јованов поток, док је најзначајнији вештачки водоток Вршачки канал. Поред наведених водотока постоји већи број неименованих повремених водотока и један број вештачки изграђених канала који гравитирају ка Вршачком каналу.

Водотоци Месић и Јованов поток у ранијем периоду су често плавили Вршац, па је било неопходно приступити регулацији ових водотокова.

Слив потока Месић обухвата површину од око 4100 ha или 41 km² до ушћа у Вршачки канал, и има површински слој непропустљив са великим средњим падом од око 18 %, што доводи до наглог надолажења вода приликом топљења или појаве кишних падавина. Висинска разлика од највише коте у сливу (641 mАНВ) до најниже коте на ушћу (81,40 mАНВ) износи 559,60 m.

По хидрауличком прорачуну корито потока Месић има пропусну моћ $Q = 47 \text{ m}^3/\text{s}$.

Међутим, корито је обрасло шибљем и дрвећем, те је његова стварна пропусна моћ око $25 \text{ m}^3/\text{s}$.

Хидрауличке анализе показале су да поплавни таласи са вероватноћом појаве 1% и 0,1% (стогодишња и хиљадугодишња вода) износе:

$$Q_{1\%} = 51,04 \text{ m}^3/\text{s} \text{ и} \\ Q_{0,1\%} = 86,92 \text{ m}^3/\text{s},$$

што је веће од пропусне моћи корита, те се из тог разлога приступило изградњи бране акумулације, како би се обезбедила трансформација поплавног таласа и спречило плављење насеља при појави поплавних таласа.

Брана је изграђена на стационажи потока km 7+250 са ширином круне бране од 4,0 m. Овом браном омогућено је заустављање поплавног таласа вероватноће појаве 1 % и

0,1 %, с тим што се нормални ниво воде одржава на коти 108,30 мАНВ, при чему акумулација може да акумулише 700.000 м³.

Преливни орган димензионисан је са пропусном моћи од 47 м³/s колико је укупни капацитет пуног корита потока низводно од бране. Темељни испуст Ø 800 mm при максималном нивоу 110,02 мАНВ у акумулацији има капацитет 3,17 м³/s, а при нормалном нивоу воде до коте 108,30 мАНВ, акумулацију је могуће потпуно испразнити за 3,30 дана.

Основни проблем у обезбеђењу вишенаменског функционисања акумулације јавља се што при садашњем стању корита потока Месић не може да се врши акумулисања воде, већ се сва вода испушта кроз темељни испуст. Поред проблема са лошим стањем корита потока Месић у насељу постоји и један број мостова чија конструкција није у стању да пропусти велике воде потока Месић. То су мостови у Рајачићевој, Дечанској, Брегалничкој и Југ Богдановој улици.

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 у слив водотка Месић, чиме је у значајној мери растерећен Јованов поток.

Укупна површина сливног подручја Јовановог потока износи око 200 ha или 2km², са највишом котом у сливу 255 мАНВ и најнижом котом око 90 мАНВ, а пад слива креће се између 5 % и 30 %.

Јованов поток се улива у Малоритски канал, који се налази на источном делу насеља. 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 износи

$$W=356,00 \text{ m}^3/\text{km}^2/\text{год}.$$

Ниво подземних вода прати се мрежом осматрачких бунара распоређених у околини насеља. Просечан ниво подземних вода у насељу креће се између 78 мАНВ - 82 мАНВ. Максимални ниво подземних вода угрожава терене испод коте 84 мАНВ (подручје малог рита) где у најнеповољнијим условима ниво подземних вода варира од 0 m - 1 m од површине терена.

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

Снабдевање водом

Снабдевање водом становништва и индустрије у Вршцу до сада је решавано на изузетно ефикасан начин, из изворишта "Павлиш", омогућујући да сви корисници добијају потребне количине санитарне воде.

Извориште "Павлиш", налази се између Вршачког канала и насеља Павлиш, на око 2 km од Вршца, а кота терена изворишта је око 80 mАНВ. Данас је на изворишту у раду 18 бунара, а захваћене су подземне воде основног водоносног комплекса. Просечна експлоатација је процењена на око 150 l/s, а квалитет захваћене воде задовољава нормативе за воду за пиће.

Достигнут је ниво од скоро 100% прикључака на насељску водоводну мрежу, чиме је за дужи временски период решен проблем снабдевања становништва и индустрије водом.

Техничко решење заснива се на захватању дубоких подземних вода субартерске издани које се потискују у резервоаре изграђене на Вршачком брегу (контрарезервоар), одакле се гравитационим путем вода дистрибуира до свих корисника.

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих улица и објеката питком водом, као и заштиту од пожара (хидрантска мрежа одговарајућег пречника и притиска). Предвиђено је полагање цевовода у свим новопланираним улицама, као и реконструкција и замена цевовода тамо где је то неопходно. Новопланирану мрежу везати у прстен како би се обезбедило квалитетно снабдевање, тј. стварање уских грла у потрошњи.

Неопходно је у наредном периоду постојећу дистрибутивну мрежу реконструисати у смислу повећања пречника неких деоница и повезивања мреже у прстен са минималним бројем слепих огранака. Већа пажња се мора посветити и хидрантској мрежи која је тренутно изузетно скромна и недовољна за потребе насеља.

Приоритет у решавању проблема снабдевања водом у насељу, имаће реконструкција и појачање водова у следећим улицама:

Живе Јовановића са ϕ 150 mm на ϕ 150 mm + ϕ 200 mm
Филипа Вишњића са ϕ 100 mm на ϕ 100 mm + ϕ 300 mm
Хајдук Вељка са ϕ 150 mm на ϕ 150 mm + ϕ 300 mm
Милоша Обилића са ϕ 150 mm на ϕ 150 mm + ϕ 200 mm
Војводе Степе Степановића са ϕ 150 mm на ϕ 150 mm + ϕ 200 mm
Војвођанских бригада са ϕ 80 mm на ϕ 80 mm + ϕ 300 mm.

Проширење водоводне мреже у насељу вршиће се у складу са динамиком планираном у комуналном предузећу, а према усвојеном Идејном решењу.

Одвођење и пречишћавање отпадних вода

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.

Плански приступ решавању канализационе мреже и пречишћавања отпадних вода спроводи се у задњих двадесет година, као последица повећане специфичне потрошње воде у домаћинствима и развоја индустрије у насељу.

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.

Пречишћавање отпадних вода у Вршцу започето је врло давно, али су се отпадне воде пречишћавале путем лагуна, што није обезбеђивало потребан ниво пречишћавања. У току 1982. год пуштена је у рад прва етапа прве фазе изградње уређаја за пречишћавање отпадних вода, а у току 1992. год завршена је и у рад пуштена друга етапа прве фазе изградње уређаја за пречишћавање. Реципијент пречишћених вода је Вршачки канал - Мали ритски канал - отворени канал од излива из лагуна. Уређај је пројектован да у својој коначној III фази може да пречисти отпадне воде које одговарају количини од 210.000 ES (еквивалентних становника). До сада је завршена I фаза изградње, тако да уређај може да пречисти воду од 90.000 ES, пречишћавање отпадних вода врши се на бази билошког аеробног пречишћавања.

Фекалном канализацијом омогућити одвођење употребљене санитарне воде преко постојећих и планираних колекторских праваца до постројења за пречишћавање отпадних вода, односно до коначног реципијента. Такође, потребно је преиспитати капацитете постојећих колектора како би се новопланирана канализациона мрежа могла укључити на насељски систем.

Мрежа је планирана до свих објеката и корисника простора на посматраном подручју, а траса канализационих водова се планира дуж новопланираних саобраћајница користећи расположиве просторе и падове терена.

Подручје насеља је подељено на мања сливна подручја, а динамика реализације система одвијаће се у складу са могућностима и расположивим финансијским средствима.

Што се индустријских отпадних вода тиче, оне ће се решавати посебним системом. Зависно од врсте и типа загађене воде, вршиће се њихово претходно пречишћавање кроз предtretман, до нивоа квалитета који задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, па ће се тек онда ићи на заједничко пречишћавање са санитарном отпадном водом.

Услови предtretмана индустријских отпадних вода треба да:

- заштите здравље особља које ради на одржавању канализационих система,
- заштите канализациони систем и објекте на њему,
- заштите процес пречишћавања отпадних вода на централном уређају и
- обезбеде одстрањивање из индустријских отпадних вода материје које се мало или никако не одстрањују на централном уређају за пречишћавање отпадних вода, а које могу угрозити захтевани квалитет вода реципијента.

Техничко решење канализационог система заснива се на гравитационом одводу отпадних вода до релејних црпних станица и потисног вода ка постројењу за пречишћавање. Минимални пречници уличних канализационих цеви не могу бити мањи од ϕ 200 mm. Постојећа канализациона мрежа задржаваће се у оном делу где она задовољава услове по питању материјала и профила цеви.

У зависности од ширине "слободног простора" за полагање, трасе колектора ће бити постављене средином насељских улица (обострано прикључивање), а минимална дубина укопавања износиће 0,8 метара.

Концентрација појединих загађујућих материја у пречишћеној води (ефлуенту), мора задовољавати следеће услове:

- БПК₅ макс. 20 mg/l

- Суспендоване материје макс. 30 mg/l
- Етарски екстаркт (масти и уља) макс. 0,1 mg/l
- штетне опасне материје у складу са Правилником о опасним материјама у водама ("Сл. Гласник СРС" бр. 31/82)

Одвођење атмосферских вода

Што се атмосферских вода тиче, у насељу не постоји изграђен јединствен систем каналске мреже који би контролисано, прихватио 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. Топографски положај насеља, условио је да је Вршац перманентно суочен са вишком атмосферских вода које се и при најмањим падавинама сливају са падина Вршачког брега и улицама слободно разливају до природних реципијената – потока Месић, Јовановог потока, Малоритског канала, канала Црни Јован, потока Кевериш и Вршачког канала и тако плаве непосредну зону града.

Садашње стање евакуације површинских вода карактеришу парцијална решења, односно делимично изграђена кишна канализација и евакуација површинских вода путем ригола и јаркова до природних реципијената. Недовољна изграђеност атмосферске канализације и мали капацитет ригола и јаркова, као и чињеница да постојећи потоци нису у потпуности регулисани и повезани у јединствени систем заштите и одвођења површинских вода у основни реципијент – Вршачки канал, има за последицу дуже задржавање атмосферских вода на простору града и повремено плавање нижих делова града.

Као први корак на решавању поменуте проблематике, за потребе пројектовања кишне канализације, у Институту за шумарство у Београду 1995. године израђена хидролошка студија града Вршца и околине, којом су дефинисане количине аутохтоних вода, у целини и по сливовима, количине спољних вода, као и границе сливних подручја у граду.

Према овој студији град је подељен на шест сливова:

- 1 - слив Малоритског канала
- 2 - слив Јовановог потока
- 3 - слив канала Црни Јован
- 4 - слив потока Месић
- 5 - слив потока Кевериш
- 6 - слив Вршачког канала

Предложена шема атмосферске каналске мреже по овом плану, може претрпети извесне корекције приликом ревизије идејног пројекта за цело насеље.

Димензионисање каналске мреже спровести на одговарајућу "рачунску" кишу, која је утврђена за сваки слив, анализом у Хидролошкој студији града Вршца и околине.

Одвођење атмосферских вода вршиће се засебном зацевљеном или отвореном каналском мрежом са уливима у најближе канале путем уређених испуста који су осигурани од ерозије и који не залазе у протицајни профил канала.

Одвођење атмосферских вода затвореним подземним каналима, у нашим условима, карактеристика је већих урбаних целина у којима се, због великог процента покривених површина, сакупљају веће количине вода због чега следи потреба за каналима већег капацитета. Такође, затворена мрежа се примењује када се јави недостатак простора за отворене канале великог капацитета у уличном профилу.

У осталим деловима насеља примениће се отворена каналска мрежа (јаруге, риголи, бетонски и земљани канали). Предвиђа се задржавање и уређење јаруга на деоницама, где оне сада постоје. Уређење јаруга подразумева свођење њиховог протицајног профила у разумне димензије, стварање деоница које ће спречавати брзотоке, спречити ерозију и плављење терена. Јаруге не представљају кључне објекте система већ само транзите који воду која је прихваћена узводним објектима треба да транспортују до реципијента. Задржавање постојећих јаруга је првенствено проистекло као економска, а никако техничка категорија, и исте могу бити замењене другим типовима објеката чим се за то створе технички услови.

Риголе представљају кључне објекте система који воду треба да прихвате на време и да је усмере према колектору вишег реда. Предвиђа се њихово задржавање и то првенствено на терцијалним деоницама. На овим деоницама се вода осим риголом, одводи и делом коловоза који треба тако изградити (углавном је већ изграђен), да спречава преливање воде са коловоза на тротоаре и дворишта на нижој страни улице.

Правоугли бетонски или зидани канали већ постоје на одређеним деоницама. Предвиђа се њихово задржавање као и изградња нових на секундарним, али и на терцијалним деоницама, где се проблем одвођења воде због малог подужног пада, уског профила улице и значајних количина воде, не може решити отвореним земљаним каналима и риголама. На појединим деоницама потребно је ове канале покрити решеткама. Такође, на стрмим каналима потребно је убацити деонице за успорење тока.

За атмосферске отпадне воде са зауљених и запрљаних површина (бензинске пумпе и сл.), предвидети одговарајући третман на сепаратору уља и таложнику. Садржај уља у тертираној води не сме бити већи од 0,1 mg/l, а суспендованих материја од 30 mg/l.

3.6.3. ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Електроенергетска инфраструктура

Насеље Вршац се снабдева електричном енергијом из ТС110/35kV "Вршац1", снаге 2X20MVA и ТС110/20kV "Вршац2", снаге 2X31,5MVA. ТС "Вршац1" прикључена је на далековод број 1156 из ТС 110/20kV "Вршац2" и 151/3 из ТС 110/35kV "Алибунар", а ТС "Вршац2" прикључена је на далековод број 1156 из ТС 110/35kV "Вршац1", број 1001 из ТС 110/20kV "Дебељача" и број 1002 из ТС 110/20kV "Бела Црква".

У укупној потрошњи насеља Вршац око 47,00% заузима потрошња домаћинства, 35,02% су потрошачи на високом напону и 17,97% остала потрошња.

Кретање потрошње у периоду од 1996. год до 2005. године дато је табеларно:

Год.	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
MWh	102507	111412	123178	110678	119818	122599	125504	128199	130494	140408
p%		8,6	10,5	-10,1	8,2	2,3	2,4	2,1	1,8	7,6

Просечна годишња стопа раста за цео посматрани период од 1996-2005. године износи 3,56%.

На датом простору постоји изграђена преносна средњенапонска 35kV, 20kV, 10kV као и нисконапонска 0,4kV мрежа и припадајуће трафостанице.

Постојећа средњенапонска електроенергетска мрежа у насељу је већим делом подземна у уличним коридорима, док је нисконапонска, сем у централној зони, углавном грађена надземно. Стубови на којима су постављени водови су углавном челично-решеткасти и бетонски, а малим делом дрвени. Електроенергетска мрежа у насељу је у потпуности реконструисана за 20kV напон.

Изводи преко којих се врши напајање потрошача су максимално оптерећени, те није могуће обезбеђење напајања са истих за нове потрошаче у већ изграђеним стамбеним и радним зонама.

Напајање електричном енергијом насеља Вршац у наредном планском периоду, због значајног планираног повећања потрошње поред постојеће ТС "Вршац 2" 110/20kV, обезбедиће се реконструкцијом постојеће трафостанице ТС "Вршац 1" 110/35kV, снаге 2X20kVA и изградњом новог 110/20kV постројења на локацији постојеће ТС "Вршац 1" 110/35kV снаге 2X31,5kVA. Ове две трафостанице су преко 110kV повезане у затворену петљу "Вршац1-Вршац2-Дебељача-Панчево-Алибунар-Вршац1".

Постојеће трафостанице 35/10 kV ће се демонтирати, или задржати као 20kV разводна чворишта.

Напајање потрошача ће се вршити у потпуности са 20kV напонског нивоа, преко дистрибутивних трафостаница 20/0,4kV и 20kV преносне мреже. Целокупна 10kV мрежа и дистрибутивне трафостанице реконструисаће се за 20kV напонски ниво.

Средњенапонска 20kV мрежа ће бити подземна, а нисконапонска на периферним деловима углавном надземна, на бетонским и гвоздено-решеткастим стубовима. У деловима насеља где је планирано вишепородично становање, становање мањих густина, радне зоне, централни садржаји и спортско-рекреативне површине, мрежа ће се у потпуности каблирати.

Поправљање квалитета испоруке и напонских прилика у мрежи решаваће се локално по потреби, изградњом нових средњенапонских и нисконапонских објеката. Градиће се углавном монтажно бетонске, зидане и стубне трафостанице по потреби и плановима развоја надлежног предузећа. Највећи број трафостаница градиће се у радним зонама и подручјима где је планирано ново становање.

У деловима насеља где су планиране радне, стамбене и зоне за и где постоји ваздушна средњенапонска и нисконапонска мрежа, мрежу је потребно каблирати у уличним коридорима. За планиране веће потрошаче у оквиру нове радне зоне, технолошког парка, блокова становања, за потребе железнице и сл., потребно је обезбедити нове 20kV изводе из 110/20kV трафостаница "Вршац1" и "Вршац2".

Тачан број и локације трафостаница 20/0,4 kV на простору где су планиране радне зоне и блокови за становање, биће одређени плановима нижег реда и условима надлежног предузећа за дистрибуцију електричне енергије.

Мрежа јавног осветљења ће се каблирати у деловима насеља где је електроенергетска мрежа каблирана, а у деловима насеља где је електроенергетска мрежа ваздушна, светиљке за јавно осветљење ће се постављати по стубовима електроенергетске мреже, а у делу насеља са централним садржајем, поставити расветна тела на украсне канделабре.

Мрежу јавног осветљења треба реконструисати по потреби у складу са новим технологијама развоја расветних тела.

Гасоводна инфраструктура

Постојећа дистрибутивна гасоводна мрежа у насељу ће се проширивати сагласно захтевима нових корисника, без великих инвестиционих улагања.

У новопланираним улицама планира се изградња дистрибутивне гасоводне мреже.

Гасоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање гасом свих потрошача на простору обухвата плана.

За планиране порошаче природног гаса, предвиђа се проширење постојеће односно изградња нове гасовдне мреже до планираних потршача природног гаса, као и реконструкције постојеће гасовдне мреже ради безбедног транспорта, стабилизације снабдевања и обезбеђења потрбних количина природног гаса за све потрошаче.

Реконструкција постојећих челичних водова је актуелна током следећих неколико година, док код постојећих пластичних цеви реконструкција ће бити актуелна након следећих десет година.

Потребно је предвидети полагање дистрибутивне гасовдне мреже у постојећим и новопланираним улицама за комуналне потрошаче и широку потршњу.

За индустријске потрошаче предвиђа се полагање индустријских гасовода средњег притиска из ГМРС "Вршац" и постојеће разводне гасовдне мреже средњег притиска до потрошача, место прикључења ће се одредити у зависности од локације потрошача, локације гасовода и конзума потрошне, а према условима и сагласности од надлежног дистрибутера за гас.

Гасоводну мрежу са пратећим објектима везати у прстен, како би се обезбедило квалитетно снабдевање свих потрошача.

За планиране потрошаче гас ће се обезбедити из постојеће гасовдне мреже у насељу.

3.6.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Приступна телекомуникациона мрежа је делимично децентрализована.

Телефонска централа је ранга чворне телефонске централе. Постојећи оптички спојни путеви су:

- АТЦ Вршац - АТЦ Алибунар
- АТЦ Вршац - АТЦ Бела Црква (преко АТЦ Стража АТЦ Јасеново)
- АТЦ Вршац - Румунска граница и привод за АТЦ Ватин
- АТЦ Вршац - привод за Хемофарм - АТЦ Павлиш

Примарна мрежа је подземна, изграђена у свим улицама, док је секундарна мрежа делом и надземна. У насељу постоји изграђена кабловска ТТ канализација у централној зони у дужини.

Поштански саобраћај се обавља у четири поштанске јединице са укупно 19 шалтера. За потребе мобилних комуникација изграђене су три базне радио-станице.

У насељу је делимично изграђен кабловски дистрибутивни систем за пренос и дистрибуцију радио и ТВ сигнала, самоносивим кабловима на постојећим стубовима електроенергетских водова.

Дигитална аутоматска телефонска централа и даље ће бити у рангу чворне централе, повезана оптичким каблом, као и радио-релејној вези са главном централом у Панчеву. Спојни путеви ка крајњим централама оствариваће се такође и оптичким каблом, поред постојећих радио-релејних веза. Оптичке каблове потребно је увести у све равни преноса, како међумесне, тако и месне мреже довољног капацитета, преко којих ће се обезбеђивати потребе фиксне, мобилне телефоније, интернета и система за дистрибуцију радио и ТВ сигнала.

Од АТЦ Вршац планирани су следећи оптички каблови:

- АТЦ Вршац - АТЦ Велико Средиште-АТЦ Гудурица
- АТЦ Вршац- АТЦ Добрићево,
- АТЦ Вршац - привод за Месић

- Вршац СПЦ - УПС Брег

Месна ТТ мрежа ће у потпуности бити каблирана. У централној зони насеља каблови ће се поставити у кабловској ТТ канализацији. У осталим деловима насеља каблови ће се полагати у зеленим појасевима дуж саобраћајница и пешачких стаза. Где то потребе налажу, месну ТТ мрежу полагати обострано дуж улица, у супротном само са једне стране улице. У склопу новопланираних стамбених блокова и стамбено-пословних блокова изградити нове трасе кабловске ТТ канализације за повезивање на постојећу ТТ мрежу.

Преко простора насеља Вршац прелазе радио-релејни коридори телекомуникационог система веза "Телекома":

- Панчево - Вршачки брег 1
- Вршачки брег 1 - Вршац
- Алибунар - Вршачки брег 2
- Вршачки брег 2 - Вршац

и мобилних телекомуникација "Мобтела":

- Вршац - Пландиште
- Вршац - Банатски Карловац
- Улма – Вршац 2

За потребе система GSM мреже мобилних телекомуникација изграђене су три базне радио - станице у Вршцу.

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.

Преко предајника на Вршачком брегу, на територији општине Вршац омогућено је покривање радио и ТВ програмима.

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

3.6.5. ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ НАСЕЉА

Концептом уређења будућих зелених површина насеља се планира повећање површина под зеленилом, развој недостајућих категорија зеленила и међусобно повезивање свих категорија у систем зелених површина.

Будуће категорије зелених површина ће бити груписане у три основне групе:

- зелене површине јавног коришћења,
- зелене површине ограниченог коришћења и
- зелене површине специјалне намене.

Зелене површине јавног коришћења

Зелене површине јавног коришћења ће чинити парковске површине, скверови, улично зеленило, зеленило уз "стазе здравља" (од спортског комплекса "Језеро", уз поток Месић до планираног спортско-рекреативног комплекса у јужном делу града и кроз центар улицом Степениште, према Црквици и Вршачкој кули), и зелене површине око административних и других јавних објеката. Зелене површине овог типа ће својом

слободном доступношћу за све становнике и начином коришћења испунити најважније социјалне функције.

Парковске површине ће чинити постојећи градски парк у централном делу насеља који је под заштитом и новоформирана парковска површина уз поток Месић поред хемофармовог насеља. Све мање зелене површине у склопу уличних коридора и становања ће бити уређене парковски у форми сквера.

Постојеће улично зеленило треба задржати и допунити новим садницама. У новим улицама са ширим уличним профилима формирати групе лишћара, четинара и партерног зеленила са циљем повезивања свих категорија зеленила у систем зелених површина.

Зелене површине ограниченог коришћења

Ове зелене површине ће бити заступљене у оквиру планираних површина бањског и рекреативног туризма, туристичко-спортско рекреативних површина у јужном делу насеља и у оквиру постојећих спортских комплекса "Језеро" и "Миленијум", као и становања, школских и предшколских установа и радних површина.

Планом се предвиђа формирање комплекса са туристичко-бањским садржајима, где би највећи део површина био под зеленилом.

Зелене површине специјалне намене

Зелене површине специјалне намене у виду заштитног зеленила формирати између становања и уређаја за пречишћавање, између опште радне зоне и услужних дистрибутивних и робно-транспортних центара, у коридору јавних путева I и II реда и пруге који пролазе кроз грађевински рејон.

У оквиру насељских гробаља и осталих комуналних површина, такође, формирати зелене површине специјалне намене.

Ван граница грађевинског рејона на површини депоније комуналног отпада, у склопу њене рекултивације, формирати заштитно зеленило. Функцију заштитног зеленила рубног појаса има и Предео изузетних одлика "Вршачке планине", који се наслања на југоисточни део грађевинског рејона.

3.7. ГЕНЕРАЛНА РЕГУЛАЦИОНО, НИВЕЛАЦИОНА И ТЕХНИЧКА РЕШЕЊА

3.7.1. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

План генералне регулације насеља Вршац урађен је на основу мреже саобраћајница и намене површина а као геодетска основа послужила је карта која је формирана од катастарских планова у размери $P = 1 : 1000$ и $P = 1 : 2500$.

Регулационим планом се све постојеће саобраћајнице са својим регулационим линијама задржавају а планиране саобраћајнице су приказане у графичким прилозима.

3.7.2. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ НИВЕЛАЦИЈЕ

Као геодетска подлога за израду плана генералне нивелације послужила је државна карта у размери $P = 1 : 5000$.

Насеље Вршац се налази на надморској висини од 84,30 до 186,80 m.

Планом генералне нивелације дате су оријентационе коте прелома нивелете осовине саобраћајница, интерполоване коте и падови нивелете осовине саобраћајница (0,05% – 18,83%) – приказане у графичком прилогу.

За израду детаљне урбанистичке и пројектне документације подужни нагиб саобраћајнице дефинитивно утврдити након геомеханичких испитивања и геодетског снимања терена.

Коте генералне нивелације код израде и реализације пројекта обавезно преносити са постојеће државне нивелманске мреже.

3.8. НАМЕНА И БИЛАНС ПОВРШИНА

Генералним планом Вршца посебно се утврђују намена и биланс површина у граници грађевинског реона, односно површине намењене становању, радним садржајима и јавним потребама.

На основу прогнозе привредног и демографског развоја, као и исказаних потреба у просторном развоју насељских функција дефинисан је грађевински реон који обухвата површину од **1832,18 ha**.

БИЛАНС ПОВРШИНА У ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА			
ред. бр.	ПРЕОВЛАЂУЈУЋА - ОСНОВНА НАМЕНА ПОВРШИНА	ha	%
1.	ЦЕНТРАЛНЕ АКТИВНОСТИ	45,79	2,50
	зона центра (управа, пословање, становање)	40,87	2,23
	зона секундарних и специјализованих градских центара	4,92	0,27
2.	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	47,00	2,57
	комплекс школе и дечије установе	29,70	1,62
	комплекс здравствене установе	16,57	0,90
	комплекс социјалне установе	0,73	0,04
3.	СТАНОВАЊЕ	738,06	40,28
	вишепородично становање	12,52	0,68
	мешовито становање	246,02	13,43
	породично становање	418,24	22,83
	породично становање са делатностима мале привреде	61,28	3,34
4.	РАД	407,24	22,23
	општа радна зона	181,98	9,93
	мала привреда и терцијарне делатности	84,82	4,63
	услужни и дистрибутивни центри	66,88	3,65
	робно транспортни центар и слободна зона	73,56	4,01
5.	ЗЕЛЕНИЛО, РЕКРЕАЦИЈА И ТУРИЗАМ	212,43	11,59
	туристичко-спортско рекреативне површине	126,36	6,90
	површине бањског и рекреативног туризма	14,67	0,80
	парк и сквер	14,39	0,79
	заштитно зеленило	57,01	3,11
6.	КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ	82,6	4,51
	резервоари за воду	1,12	0,06
	уређај за пречишћавање отпадних вода	52,57	2,87
	комплекс трафостанице	1,50	0,08
	комплекс ГМРС	0,51	0,03

	комплекс пијаце	2,37	0,13
	комплекс комуналног предузећа	1,94	0,11
	гробље	22,59	1,23
7.	ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ	3,09	0,17
	комплекс верског објекта	3,09	0,17
8.	ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ И ВОДОПРИВРЕДНИ ОБЈЕКТИ	23,42	1,28
	водене површине	18,15	0,99
	каналско земљиште	5,27	0,29
9.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ	272,55	14,88
	железничко подручје	35,10	1,92
	улични коридори	229,18	12,51
	саобраћајни терминали	8,27	0,45
	УКУПНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА	1832,18	100

Прецизан преглед и приказ свих површина јавног грађевинског земљишта (и постојећег и планираног) у будућем грађевинском реону дефинисаног овим Планом, биће могуће дати тек када то буде одређено одговарајућим актом општине Вршац.

С обзиром на ниво Генералног плана није било могуће прецизно (до нивоа парцеле) утврдити наведене намене него се оне дају глобално на нивоу зона, односно појединачних површина тамо где је то било могуће. Испреплетаност појединих функција (становање, рад, јавне потребе) утицала је на ниво прецизности овог биланса.

У горњој табели, под тачком 1 је издвојена посебна зона центра која се налази у средишњем делу насеља, и у којој се преплићу различите функције (административно-управне функције, пословање, култура, трговина, услуге, угоститељство и становање). Због своје сложености и изражене полуфункционалности и обзиром да представља заштићену целину мора имати посебан третман (у смислу услова и режима изградње и уређења простора) у односу на остале делове насеља. **Зона примарног центра** града обухвата површину од 40,87 ха, односно **2,50%**.

Остале наведене зоне утврђују се према преовладавајућој намени (становање, рад, рекреација, комуналне површине, инфраструктура).

Становање ће заузимати највећи део грађевинског реона Вршца (**40,28%**) са површином од 738,06 ха. Највећи део становања чини породично становање које заузима површину од 418,24 ха.

Радне површине заузимају **22,23%** укупног грађевинског реона Вршца, односно 407,24 ха, и представљају другу најзаступљенију намену на територији града.

Рекреативне и зелене површине заузимају 212,43 ха, односно **11,59%**, од чега 126,36 ха припада туристичко, спортско-рекреативној зони.

Комуналне површине (без сметлишта) заузимају **4,51%** грађевинског реона (82,6 ха), остале површине (верски објекти) 0,17% грађевинског реона (3,09 ха). Остатак површина је намењен саобраћајној инфраструктури, водном земљишту и водопривредним објектима.

БИЛАНС ПОВРШИНА ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА			
ред. бр.	ПРЕОВЛАЂУЈУЋА - ОСНОВНА НАМЕНА ПОВРШИНА	ха	%
1.	КОМПЛЕКС АЕРОДРОМА ВРШАЦ	196,08	90,00
2.	ПРИВРЕМЕНА РЕГИОНАЛНА ДЕПОНИЈА	21,50	10,00
	УКУПНА ПОВРШИНА ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА	217,85	100

Планирани комплекс аеродрома "Вршац" заузима **90%** површине изван границе грађевинског реона (196,08 ха).

Привремена регионална депонија заузима **10%** површине изван границе грађевинског реона (21,50 ха).

4. ПРОСТОРИ СА ПОСЕБНИМ ОСОБНОСТИМА, ОГРАНИЧЕЊИМА, РЕЖИМИМА И ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Основни критеријум за дефинисање простора са посебним особеностима и ограничењима садржан је у потреби утврђивања посебних режима изградње у њима, у циљу остваривања планираних активности заштите, или остваривања одређене специјалне функције.

4.1. ЗОНЕ ЗАШТИТЕ ПОСЕБНО ВРЕДНИХ ДЕЛОВА ПРИРОДЕ

На територији обухвата овог Плана се налази парк у Вршцу, заштићен Решењем као споменик вртне архитектуре ("Службени лист општине Вршац и Пландиште", бр. 1/82).

Парк се налази на катастарским парцелама бр. 123, 124, 125/1 и 125/2 КО Вршац у површини од 22 ха 62а 90 m² и кат. парцелама 6209/1 и 6209 КО Вршац у површини од 3 ха 81 а 78 m² које су заведене у земљишње књиге уложак бр. 3607 и 4405 КО Вршац. Корисник парка је дужан да се стара о парку на основу Плана уређења и одржавања, уз надзор надлежне институције за заштиту природе.

Парк је најстарији објект вртне архитектуре са бројним примерцима егзотичних врста дрвећа и карактеристичним елементима стила вртне архитектуре.

На простору овог парка не сме се уништавати биљни и птичији свет, оштетити или стилски мењати постојећи објекти, градити нови, нити изводити други радови који одступају од прописаног режима заштите.

Источну границу грађевинског рејона тангира Предео изузетних одлика "Вршачке планине" ("Службени лист општине Вршац", бр. 6/05 од 22.12.2005. год.). Ово природно добро је категорисано као добро од изузетног значаја I категорије. На подручју овог заштићеног природног добра је установљен тростепени режим заштите. Део природног добра тангира грађевински рејон и представља зону угрожену ерозијом, те се из тог разлога не сме вршити чиста сеча стабала, а овај простор мора бити заштићен од бесправне градње објеката.

У природно добро које је предложено за заштиту, а које ће бити валоризовано у циљу успостављања заштићеног природног добра спада простор Малог рита и Селишта. Овај

простор је проглашен као ИВА и ИРА подручје. Мали рит и Селиште представљају оазе очуваних барских и ливадских станишта у пределу у којем доминирају обрадиве површине. Ови локалитети су станишта великог броја ретких и угрожених врста животиња, од којих су најважније: текуница, прдавац, модроврана и црвентрби мукач. Све поменуте врсте у тексту заштићене су Уредбом о заштити природних реткости ("Службени гласник РС", бр.50/93), према којој је забрањено уништавање или угрожавање њих и њихових станишта.

4.2. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Валоризација непокретног културног наслеђа полази од просторне анализе насеља и централне градске зоне, а на основу историјског развоја града.

4.2.1. ИСТОРИЈСКИ РАЗВОЈ ВРШЦА

Историјски преглед у периоду настанка града

Увид у историјски развој насељеног места служи превасходно за стицање појма о тзв. педигреу конкретног града, као исходишту историјске развојне нити која повезује не само фазе урбане структуре већ и корене њених становника.

Токови развоја најранијих периода остављају трагове на каснију урбану матрицу, што има одраза на топономастику и обликовање микро-урбаних амбијенталних целина. Ипак, узимајући у обзир потпуно различиту листу и хијерархију потреба данашњег града у поређењу са изворним стаништем, најраније историјске фазе развоја града немају превелик утицај на каснију, оновремену концепцију урбаног обликовања града.

С обзиром на изузетан географско-стратешки положај, Вршац спада у најстарија насеља уопште на подручју ове регије. Почевши од праисторијског доба древна племена су налазила обиље разлога и погодности за оснивање својих станишта баш на овом локалитету. Трачани слове као једни од аутохтоних домородаца, док Скити, Кимерци, Келти, Гепиди, Готи, Јазиги, Авари и Сармати представљају пролазне насељенике, с тим што Сарматима боравак траје и до четири века.

У I веку пре Христа Дачани образују државу која уступа пред Римљанима и потоњим Византинцима. Словенска држава бива формирана после најезде хумских и аварских племена и то од стране кнежевине Моравске. У даљем редоследу превласти бележи се кратка владавина Бугара после које Угари остварују трајнију државност током следећих шест векова.

Назив Вршац помиње се у извештају једног калуђера мађарском краљу Бели IV, почетком XIV века. Вршачка кула је остатак утврђења средине истог века. Наизменична владавина српских и угарских велможа над градом у сенци је раздобља када је овом тврђавом господарио последњи српски великаш Деспот Ђурађ Бранковић Смедеревац. Његовим одласком са историјске сцене пада завеса средњевековног периода српске државности и започиње вишевековно ропство Срба под Турцима.

Подвршац је била типична насељска формација, подграђе утврђења. Стратегијски значај вршачког утврђења опада даљим продором Турака према северо-западу. Последица тога је девастација и коначно напуштање утврђених зидина. Турци уместо војног граничног пункта формирају насеље опасно тзв. шанцем и тиме Вршац добија профил и статус паланке, односно постаје једно од гарнизонских упоришта Отоманског царства.

Просторна организација паланке уследила је на принципима, условно тако названих, типичне друштвено-политичке и верске одређености Царства и менталитета владајућег слоја.

Између 1552. и 1717. године траје турска владавина. Она је замењена аустроугарском владавином која доноси значајне измене урбаног ткива града.

Новије доба, формирање савременог града

Поред аутохтоног словенског живља који је досељаван у ове крајеве током VI века у таласима, а од VIII века трајно запоседа простор данашњег Баната, повремене касније сеобе Срба из делова некадашњег Душановог царства утичу на стварање етничке преваге Срба која траје све до друге половине XIX века.

Почевши од XVIII века одвија се континуални процес досељавања становника других националности, углавном са простора тадашњег Аустроугарског царства: Немаца, Аустријанаца, Мађара, Француза, Чеха, Словака, Русина и других мањих етничких скупина.

Германски живаљ постаје доминантан крајем XIX века што битно утиче не само на културни миље града већ и на просторно-градитељску концепцију урбаног развоја насеља.

У време српске преваге просторна организација насеља садржала је одређене карактеристике органске композиције урбаног ткива.

Микро-амбијентални ансамбли из тога раздобља су око Саборне цркве, Владичанског двора Банатске епархије српске православне цркве, као и у унутрашњим просторима блокова или дворишта појединих јавних објеката, као што је напр. објекат бившег свратишта "Код два пиштоља".

Немачка традиција огледа се у ортогоналној шеми уличне мреже са претежно издуженим блоковима. Широке улице, велика пространства блокова и прилагођавање локалним теренским условима видни су у овим деловима некадашњег "немачког Вршца".

Северозападни делови града са мешовитим етничким становништвом (Срби, Мађари, Немци итд.) имају такође ортогоналну шему, али са вишим процентом изграђености блокова него што је случај у немачкој вароши, нарочито на периферним деловима.

После протеривања Турака долази до формирања заједничке градске управе, да би добијањем статуса Слободног краљевског града 1817. године Вршац започео са изградњом јавних репрезентативних објеката.

Целокупни изглед града, његов карактеристични "имиџ" у архитектонском и урбанистичком смислу, Вршац добија током два века пре распада Аустро-угарске монархије.

Период између два рата

Околност да је формирање града Вршца било завршено током XIX века трајно је одредила његов урбани "имиџ". Вршац је спадао у ред средњих градова војвођанске регије чији је развој текао по "сценарију" укупног културолошког бића Двојне монархије током више векова.

Непромењивост броја становника који се усталио на око 30.000 говори у прилог чињеници да је формирање укупног градског ткива, привредних капацитета и етничких скупина грађевинског фонда заокружено, односно завршено.

Припадност средњоевропској култури, без обзира на националну структуру становништва, представљала је кохезиони чинилац у сфери укупног начина живљења, животне филозофије и културне надградње.

Чинем распада Аустроугарске монархије и установљавањем владавине Краљевине СХС, касније Југославије, није се битно променило функционисање комуналних система, однос градске управе према сталешким асоцијацијама, међусобна комуникација грађана, итд.

Ово је био период највишег урбаног нивоа који је произашао из дефинисане урбане структуре високог квалитета и технолошко-техничких тековина XX века, индустрије, саобраћаја, ПТТ комуникација, моторизације у успону, архитектуре Модерне у наступању, итд.

Послератни период

Неоштећен у Априлском рату 1941. године, Вршац је четири године у условима немачке окупације био без измена у структури и изгледу. Незнатна оштећења град је претрпео током борби за ослобађање октобра 1944. године. Град је задржао своју традиционалну физиономију питомог војвођанског града.

Драстичан пад укупног нивоа живљења проузрокован је окупацијом, послератном немаштином, прерасподелом имовине, кадровским преструктурирањем, заменом релевантних критеријума вредновања, суспендовањем дотадашњих листа потреба и увођењем нових на основу класно-идеолошких матрица.

Економска и политичка блокада је после Резолуције информбироа 1948. године погоршала тешку економску ситуацију у земљи. Уместо да наступи период олакшања и постепеног подизања животног стандарда, започиње фаза изузетне изолације пограничних подручја.

Логична последица је дугогодишња стагнација у сваком погледу. Будући да је Вршац постао "слепо црево", са минималном наслеђеном инфраструктуром и скромним непропулзивним индустријским погонима (пивара, ливница, фабрика шешира, фабрика чоколаде, млинови, итд.) перспектива постепеног економског јачања града и општине сведена је на минимум.

4.2.2. ЗАШТИЋЕНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

СПОМЕНИЦИ КУЛТУРЕ

Рекогностицирање терена на подручју насеља Вршац показало је да су се објекти који се могу идентификовати као елементи градитељског наслеђа насеља налазе у централној зони, односно у простору града дефинисаног у граници Вршца насталог до 1940.год.

Укупна анализа расположивог фонда показала је да постојеће непокретно споменичко наслеђе формира целину Старог градског језгра Вршца са заштићеном околином Појединачно дати објекти у прегледу непокретног културног наслеђа одређени су у контексту ове целине. Просторно-културно-историјска целина Старог градског језгра Вршца представља непокретно културно добро под урбанистичком заштитом, а у процедури усвајања је, и стављања под претходну заштиту од стране Завода за заштиту споменика културе из Панчева. Сама целина обухвата подручје централне зоне града, а дефинисана је наведеним објектима и њиховим катастраским парцелама, и њиховом заштићеном околином, као и припадајућом зоном улица наспрам наведених објекта. Сви објекти који се налазе између наведених објекта, такође представљају саставни део ове зоне и поред чињенице да сами објекти не представљају непокретна културна добра. У централној зони Вршца као репрезентативни примери издвајају се: објекат зграда Владичанског двора, као и објекат Градске куће.

Изван целине задржали су се примери градских кућа који су према Плану у структури блокова становања, односно процењено је да ће постојати интерес за њихово задржавање.

Расположиви градитељски фонд потиче са краја 19-тог и из прве половине 20-тог века. Анализа је показала да су објекти примери градских кућа условно правоугаоне или "Г" основе са колским пролазима ("ајнфортима»), изграђених на регулационој линији, са нагласком на декоративну обраду уличне фасаде. Уличне фасаде не одликује одређени стил, односно највећим делом оне су обликоване еклектички, са елементима барока, класицизма, сецесије или чак неоренесансе. Стилски елементи су комбиновани у различитим односима.

ЕВИДЕНТИРАНА ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ УРБАНИСТИЧКУ ЗАШТИТУ

Просторно-културно-историјска целина центра Вршца

Заштита непокретног културног наслеђа на простору насеља Вршац заснива се на очувању наведене просторно-културно историске целине градског језгра Вршца, односно зоне у оквиру које се чува и презентује градитељска традиција. Унутар саме целине одређено је више нивоа-степенa заштите у контексту процене могућих интервенција у простору.

Услови у основи прописују услове очувања, одржавања и коришћења добра, а што подразумева очување свих карактеристика на основу којих је утврђено споменичко својство. Услови заштите односе се на све категорије добара.

Општи услови заштите за просторно-културно-историјску целину Старог градског језгра Вршца:

- очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације,
- задржавање хоризонталне регулације,
- поштовање постојећих одредница висинске регулације у простору (висине карактеристичних елемената фасаде-венци, слеме и сл.),
- очување постојећих принципа у лоцирању садржаја у простору,
- очување евидентираних визура и непокретних добара као реперних објеката.

У оквиру просторно-културно-историјску целине Старог градског језгра Вршца: присутно је више различитих споменика културе и нивоа заштите. На овај начин сама зона центра града као просторно-културно-историјска целина са заштићеном околином није недодирљиво ткиво, односно представља зону са контролисаним и уобличеним интервенцијама. Услови заштите непокретног наслеђа представљају покушај антиципирања могућих интервенција у простору централне зоне.

А)Непокретна културна добра у оквиру просторно-културно-историјске целине старог градског језгра Вршца са заштићеном околином:

Споменик културе од изузетног значаја:

A1) Зграда Владичанског двора-споменик културе од изузетног значаја

Споменици културе од великог значаја:

A2) Градска кућа

A3) Кућа звана "Код два пиштоља"

A4) Зграде бившег градског народног одбора (Лотићева кућа)

A5) Зграда апотека са степеницама

A6) Зграда дечијег вртића "Анђа Ранковић"- "Лептирић"

A7) Зграда на Тргу победе 5

A8) Зграда у улици Жарка Зрењанина 21

A9) Зграда "Конкордија"

A10) Родна кућа Јована Стерије Поповића

Споменици културе:

A11) Кућа у којој је живео, радио и умро Јован Стерија Поповић

A12) Три бурета за вино (стаклена бурад)

A13) Римокатоличка црква Sv. Gerharda de Sangredo

Посебни услови заштите за Непокретна културна добра у оквиру просторно-културно-историјске целине старог градског језгра Вршца са заштићеном околином:

1. у ову групу спадају објекти –споменици културе;

2. услови су:

- очување карактеристичних елемената архитектуре, хоризонталног и вертикалног габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, карактеристичне материјализације и мобилијара,
- забрана радова који могу угрозити статичку стабилност објекта,
- очување нивоа изграђености, без могућности подизања сталних објекта на припадајућој парцели,
- дозвољава се обнова објекта која неће угрозити споменичка својства, а по појединачним условима службе заштите.

Б) Евидентиране непокретности које уживају претходну заштиту (у процедури утврђивања за споменике културе) у саставу просторно-културно-историјску целине старог градског језгра Вршца са заштићеном околином:

- Б1) Саборна црква Светог Николе
- Б2) Зграда ОШ "Вук Караџић
- Б3) Зграда у Доситејевој бр.20 (Лазаревићева палата)
- Б4) Зграда на тргу Саве Ковачевића бр.33

Посебни услови заштите за Евидентиране непокретности које уживају претходну заштиту у саставу просторно-културно-историјске целине старог градског језгра Вршца са заштићеном околином:

- очување висинске регулације уличног фронта и његовог стилског израза, композиције и карактеристичних елемената,
- забрана радова који могу угрозити статичку стабилност објекта,
- могуће обнова и ревитализација објеката, промена намене делова или целине по појединачним условима службе заштите,
- могућа трансформација, доградња, замена уклањање или изградња нових објекта у зони припадајуће катастарске парцеле по појединачним условима службе заштите, а уз очување висинске регулације.

Евидентиране непокретности које уживају претходну заштиту изван културно-историјске целине старог градског језгра Вршца са заштићеном околином:

Остали део наслеђа сведен је на појединачне примере очувања традиције градње са одређеним нивоом интервенција које неће ограничити функционисање објеката и њиховог окружења. Као додатни елемент заштите ових објеката јављају се услови заштите у зони заштићене околине.

Посебни услови заштите одређују елементе очувања, одржавања и коришћења, као и потребне поступке и ограничења, за сваку од идентификованих врста споменичког наслеђа. Уколико се врше класификације по наведеним критеријумима посебни услови дефинишу преглед добара.

Објекти грађанске архитектуре:

- Зграда железничке станице
- Зграда старог винског подрума "Хелвеција"

Услови заштите објеката грађанске архитектуре (евидентираних непокретности које уживају претходну заштиту) изван просторно-културно-историјске целине старог градског језгра Вршца са заштићеном околином:

1. - у ову групу спадају следећи објекти: Зграда железничке станице и Зграда старог винског подрума "Хелвеција"

2. услови су:

- очување висинске регулације уличног фронта и његовог стилског израза, композиције и карактеристичних елемента,
- забрана радова који могу угрозити статичку стабилност објекта,
- могуће обнова и ревитализација објеката, промена намене делова или целине по појединачним условима службе заштите,
- могућа трансформација, доградња, замена уклањање или изградња нових објекта у зони припадајуће катастарске парцеле по појединачним условима службе заштите, а уз очување висинске регулације,

Мере заштите заштићене околине непокретних добара и евидентираних добара под претходном заштитом су:

- дозвољено урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање,
- очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације,
- забрана радова који могу угрозити статичку стабилност објекта,
- забрана подизања објеката који архитектуром, габаритом или наменом могу угрозити споменик културе.

АРХЕОЛОШКИ ЛОКАЛИТЕТИ

Налази који припадају млађем каменом добу –неолиту откривени су на следећим локацијама:

- Трг Победи,
- Трг Саве Ковачевића
- Ул. Жарка Зрењанина бр.18
- Ул. Абрашевићева бр.30
- Ул. Дечанска код куће бр.13

Налази из периода металних доба (бакарно-енеолог, бронзано и гвоздено) трагови су констатовани на следећим локацијама:

- Трг Победи,
- Трг Саве Ковачевића,
- Ул. Жарка Зрењанина бр.12, 14 и 18, 20,
- Скупштина Општине Вршац,
- Ул. Анђе Ранковић 7 и 14,
- Ул. Стевана Немање код кућа 52 и 54,
- Ул. Светозара Милетића,
- Ул. Други октобар дуж кућа бр. 10,12, 14 и 16,
- Ул. Ивана Косанчића.

Налази из периода антике и средњег века констатовани су на следећим локацијама:

- Трг Победи,
- Трг Саве Ковачевића,
- Ул. Жарка Зрењанина,
- Светосавски трг, двориште Епархије банатске код стамбене зграде бр. 6,
- Ул. Стеријина 33, 35 и 37,
- Хотел "Србија",
- Трг Зелена пијаца,
- Ул. Ђурђа Смадеревца,
- Помоћни стадион.

Са простора шире околине Вршца познати су следећи локалитети:

- локалитет на потесу "Црвенка" у атару североисточно од Вршца,
- локалитет на потесу "Козлук"- "Кремењак",
- локалитет "АТ", неолитско насеље и некропола,
- локалитет "Западна граница вароши",
- Неолитско насеље на локалитету "Канал Месић",
- Неолитско насеље винчанско-тордошке и винчанско-плочничке групе на локалитету према Потпорњу,
- Неолитско насеље на локалитету "Пут за Темишвар",
- Локалитет "Салаши",
- Неолитско насеље на локалитету "Врбин до",
- Локалитет "Лудош",
- Локалитет " Велики рит",
- Локалитет " Ротквица",
- Локалитет " Капелско брдо",
- Локалитет " Мајури",
- Локалитет " Магареће брдо",
- Локалитет " Црвени бунар",
- Локалитет " Вршачка кула",
- Локалитет " Златна греда",
- Локалитет " Циглана Брандејс".

Анализа планског подручја са аспекта археолошког наслеђа дефинисала је следеће услове заштите:

- у зони свих идентификованих археолошких локалитета претходним поступком рекогностицирања обавезно је археолошко парађење свих земаљаних радова (приликом замене или изградње нових објеката, изградње инфраструктуре и сл.),
- на свим трасама инфраструктуре (гасовод, топловод, водовод, канализација, електромрежа, антенски предајници, путеви и сл.) у зони обухвата плана обавезно је рекогностицирање целокупне трасе и парађење земљаних радова,
- за све наведене интервенције инвеститор је дужан да прибави појединачне услове заштите на конкретним локацијама.

4.3. ЗОНА ЗАШТИТЕ ИЗВОРИШТА ВОДЕ ЗА ПИЋЕ

У циљу заштите воде за пиће од намерног или случајног загађивања, као и од других штетних дејстава која могу трајно утицати на здравствену исправност воде за пиће и издашност изворишта, неопходна је израда елабората којим се одређују зоне и појасеви санитарне заштите изворишта, у складу са Правилником о начину одређивања и одржавања зона и појасева санитарне заштите објеката за снабдевање водом за пиће ("Службени Гласник СРС" бр. 33/78).

Зоне и појасеви санитарне заштите и њихова површина, одређују се на основу документације о врсти издашности изворишта, врсти објеката, начину захвата воде, санитарно-техничком уређењу тла, структури, конфигурацији, хидрогеолошким и другим својствима земљишта.

Што се тиче објеката за снабдевање водом, а који су лоцирани на територији насеља (резервоари, црпне станице, водоторњеви), за њих је такође неопходно дефинисати режиме коришћења и одржавања у смислу горе наведеног Правилника.

Зона непосредне заштите која се одређује око резервоара, црпних станица, инсталација за поправак квалитета воде, комора за прекид притиска и дубоко бушених бунара, обухвата најмање 10 метара од објеката.

У зони непосредне заштите дозвољен је приступ лицима запосленим у водоводу која су под здравственим надзором. Ова зона се може користити само као сенокос, али без употребе ђубрива, пестицида, хербицида чија употреба може загадити воду.

Појас заштите се успоставља око главних цевовода и износи са сваке стране по 2,5 метра. У појасу заштите није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и вршење радњи које на било који начин могу загадити воду, или угрозити стабилност цевовода.

4.4. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ УРБАНОГ ПЕЈЗАЖА НАСЕЉА

У свим фазама израде Генералног плана Вршца проблематика формирања жељеног урбаног пејсажа насеља је била увек присутна, као један од основних циљева, који треба да буде достигнут. То је постигнуто поштовањем природних фактора и створених услова, градског зеленила и мреже комуналних објеката, дефинисањем саобраћајних капацитета за све видове саобраћаја, заштитом посебно вредних објеката и заштитом природе.

4.5. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На основу анализе природних и створених услова предметног простора уочава се одређена деградација квалитета животне средине, што захтева примену одређених заштитних мера и активности у наведеном контексту.

4.5.1. ЗАШТИТА ВОДА

У циљу заштите воде, као природног ресурса, изградиће се систем канала за одвођење вишка атмосферских вода, посебно у делу насеља на брегу, где је изражена ерозија. Као мера заштите од ерозије, поред адекватног одвођења вода, регулације потока, примениће се и одређене биолошке мере заштите у виду адекватног озелењавања нагнутих страна. Отпадне воде (технолошке и санитарне) одводиће се изграђеним каналским системом, преко уређаја за пречишћавање, до реципијента, што обезбеђује заштиту воде и земљишта од потенцијалне деградације.

4.5.2. ЗАШТИТА ВАЗДУХА

Обзиром да је већи део насеља гасифициран и да је предвиђено снабдевање свих потрошача гасом, проширењем гасоводне мреже, ваздух као природни ресурс ће бити заштићен од загађења, која изазивају индивидуална ложишта.

Фреквентан саобраћај, који пролази кроз насеље, преусмериће се на обилазнице, што ће унапредити квалитет животне средине урбаног дела јер ће се смањити аерозагађење и бука, која изазивају мотори са унутрашњим сагоревањем. Модернизација и унапређење саобраћајне мреже ће такође имати функцију у наведеном контексту.

У циљу заштите ваздуха од деградације, потребно је пратити мониторинг амбијенталног ваздуха на територији града, као контролу његовог квалитета и пратити редовно извештаје појединачних привредних субјеката, уз примену одређених мера заштите, према потреби.

Диференцирањем радних зона и њиховом оријентацијом на делатности које мање загађују животну средину (северна радна зона), заштитиће се околни саджаји од потенцијалног загађења. У истом контексту ће се извршити формирање зелених заштитних појасева по рубу радних комплекса.

Иначе, за све објекте који могу имати утицаја на животну средину, надлежни орган може прописати израду Студије процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04), Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04) која ће проценити потенцијалне негативне утицаје и дати предлог адекватних мера заштите животне средине, односно услове за функционисање предметног објекта у контексту одрживог развоја.

Такође, у циљу заштите од буке, неопходно је успоставити континуирана мерења комуналне буке, као контролу овог феномена и примењивати одређене мере заштите, према потреби.

4.5.3. ЗАШТИТА ЗЕМЉИШТА

Одлагање комуналног отпада ће се вршити на регионалној депонији, која ће се формирати у складу са основним принципима Националне стратегије управљања отпадом односно након израде Плана управљања комуналним отпадом за регион, коме припада општина Вршац и дефинисања организационе и институционалне структуре региона и мреже објеката.

Постојећа депонија се може користити за одлагање комуналног отпада као прелазно решење уз обавезну примену мера санације и рекултивације предметног простора, до изналажења трајног решења, односно трајне локације регионалне депоније на територији општине Вршац, а у складу са условима Завода за заштиту природе, Радна јединица у Новом Саду.

За постојећу локацију депоније неопходна је даља урбанистичка разрада, односно израда Плана детаљне регулације, за који надлежни орган може донети одлуку о изради Извештаја о стратешкој процени утицаја Плана на животну средину а у складу са Законом о стратешкој процени («Службени гласник РС», бр. 135/04).

Заштита и унапређење квалитета животне средине ће се извршити и повећањем и уређењем зелених јавних површина и формирањем заштитних зелених појасева дуж потока, путева, око комуналних објеката и око насеља, што има значаја и у заштити од ветра, који је изражен на предметном простору.

4.5.4. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Концепт заштите животне средине у Генералном плану предвиђа читав низ мера и услова заштите животне средине које имају како превентивни тако и санациони карактер. Предвиђеним мерама морају се испоштовати следећи услови:

- обезбеђење довољних количина пијаће воде свих корисника у насељу, као и воде за технолошку употребу. Обезбедити мере заштите изворишта којима би се заштитили водоносни слојеви у складу са Правилником о начину одређивања и одржавања зона и појасева санитарне заштите објеката за снабдевање водом за пиће ("Службени гласник СРС", бр. 33/78);
- све отпадне воде пречишћавати на уређају за пречишћавање, ради постизања потребног квалитета отпадне воде, пре упуштања у реципијент;
- обезбедити одвођење атмосферских вода посебном цевастом уличном мрежом;
- очувати квалитет ваздуха насеља формирањем јединственог катастра загађивача у насељу, заменом застарелих технологија у индустријској производњи савременим, повећањем и повезивањем свих зелених површина у систем зеленила и преусмеравањем транзитног и теретног саобраћаја из ужег градског језгра на обилазнице;
- санитарно одлагати комунални отпад у складу са важећим Правилником и Националном стратегијом управљања комуналним отпадом;
- у циљу свеобухватног сагледавања свих питања и проблема у области заштите животне средине на територији обухвата Плана израдити Извештај о стратешкој

процени утицаја Генералног плана насеља Вршац на животну средину у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04) и Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04);

- За све објекте који могу имати утицаја на животну средину, надлежни орган може прописати израду Студије процене утицаја на животну средину у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04), Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04), Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 69/2005) и Уредбом 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 Републике Србије", број 84/2005).

4.6. ПРАВИЛА И УСЛОВИ КОМУНАЛНОГ И УРБАНОГ РЕДА

У области урбаног реда и одржавања утврђује се обавеза власника и корисника земљишта и грађевина да о свом трошку, а према утврђеној намени и прописаним условима одржава и уређује појединачну грађевину, припадајући простор и јавну површину.

Такође се утврђује обавеза инвеститора да о свом трошку уз грађевину за становање и грађевину намењену за јавно коришћење и за рад обавезно планира, уређује и гради прописани број места за паркирање.

Изградња и функционисање капацитета за производњу не сме да угрожава околину, а за капацитете за које је предвиђена Законом о процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр. 135/2004) израда Студије процене утицаја објекта на животну средину неопходно је Студију израдити.

4.7. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА ЗА ОДБРАНУ И ЗАШТИТУ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ ВЕЋИХ ОПАСНОСТИ

Земљотрес

Према сеизмолошкој регионализацији, град Вршац угрожен је земљотресом јачине 7⁰МСС за повратни период од 100 година и земљотресом јачине 7⁰МСС и 8⁰МСС за повратни период од 200 година. Земљотрес овог интензитета припада категорији јаких потреса, те су нужне активне и пасивне мере заштите од трусних померања.

Ради заштите од могућег земљотреса потребна је, код изградње нових и реконструкције постојећих објеката, строга примена важећих законских прописа за пројектовање и градњу објеката на сеизмичким подручјима. Од урбанистичких мера, овим Планом је предвиђена различита густина становања и степен изграђености земљишта у зависности од врсте стамбене изградње, с тим да је највећа - густина становања преко 150 ст/ха и степен искоришћености земљишта макс. 60% - планиран у зони мешовитог становања које не подлеже урбаној заштити. Дозвољена спратност објеката у овој зони износи макс. П+4+Пк (приземље + пет етажа). У осталим деловима насеља у зависности од зона које су издвојене на зоне за становање, радне зоне и комплексе и зоне туризма, спорта и рекреације, утврђени су максимални параметри изграђености и искоришћености земљишта, у складу са важећим прописима.

Поред тога, неопходно је строго поштовање и примена важећих законских прописа за изградњу објеката на сеизмичком подручју.

Пожари

Просторно издвојене радне зоне у северном и јужном делу насеља, у којима се задржавају сви изграђени радни комплекси и планирају нови, омогућиће да се у оквиру њих лоцирају производни капацитети са великим просторним захтевима, већим обимом транспорта као и капацитети који са становишта заштите животне средине нису компатибилни са становањем и функцијама градског центра. На тај начин смањује се опасност да се пожар пренесе на зоне за становање, што је једна од основних мера заштите.

Радне зоне су добро саобраћајно опслужене, док ће се даљом разрадом ових зона строго примењивати прописи везани за заштиту од пожара, а који се односе на ширину саобраћајница унутар радних зона, врсту материјала који ће се користити за градњу објеката, довољан капацитет водоводне мреже који обезбеђује потребне количине воде за гашење пожара и др.

Што се тиче зона за породично становање и мешовито становање (блокови под заштитом), планирани су објекти од П (приземље) до П+2+Пк (приземље + две етажe + поткровље), с тим да висина објекта буде макс. 12,0 м, док је у зони мешовитог становања које није под урбаном заштитом и у новим зонама мешовитог становања дозвољена спратност објеката макс. П+4+Пк (приземље + пет етажa).

Поплаве

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. Топографски положај насеља, условио је да је Вршац перманентно суочен са вишком атмосферских вода које се и при најмањим падавинама сливају са падина вршачког брега и улицама слободно разливају до природних реципијената – потока Месић, Јовановог потока, Малоритског канала, канала Црни Јован, потока Кевериш и Вршачког канала и тако плаве непосредну зону града.

Садашње стање евакуације површинских вода карактеришу парцијална решења, односно делимично изграђена кишна канализација и евакуација површинских вода путем ригола и јаркова до природних реципијената. Недовољна изграђеност атмосферске канализације и мали капацитет ригола и јаркова, као и чињеница да постојећи потоци нису у потпуности регулисани и повезани у јединствени систем заштите и одвођења површинских вода у основни реципијент – Вршачки канал, има за последицу дуже задржавање атмосферских вода на простору града и повремено плављење нижих делова града.

Ради заштите од сувишних површинских вода и плављења, Планом су предвиђени регулациони радови на коритима Јовановог потока и потока Месић, као и уређење будуће микроакумулације, реконструкција постојеће и изградња нове атмосферске каналске мреже (зацељене и отворене). У деловима насеља где постоји отворена каналска мрежа (јаруге, риголи, бетонски и земљани канали), планирано је њено задржавање уз неопходну реконструкцију и редовно одржавање. Јаруге се задржавају док се не створе технички услови за њихову замену другим типовима објеката.

Ветрови

Ветрови на овом простору су значајни због честине дувања. Према вредностима годишњих честина, правца ветрова и тишина, најчешћи су југоисточни ветар - кошава, јужни ветар и северозападни ветар. Од ова три ветра највећу честину има југоисточни ветар који је доминантан током јесени, док је јужни ветар доминантан у децембру.

Ветрови највећих честина уједно имају и највеће брзине. Тако југоисточни и јужни ветрови достижу највеће брзине од 7,7 m/s односно 4,4 m/s и имају неповољно дејство

(исушују тло, отежавају саобраћај). Максимално измерена брзина југоисточног ветра - кошава износи 42 m/s или 151 km/h.

Основна мера заштите је планирање заштитног зеленила, које је планирано на деградираном земљишту, уз насељски поток, у оквиру комуналних површина, уз саобраћајнице и сл.

Заштита од олујних ветрова се односи на примену дендролошких мера у организацији и уређењу ширих простора, насеља, код формирања и уређења појединих делова насеља, као и код уређења непосредне околине сваког објекта. Дендролошке мере подразумевају и формирање одговарајућих ветрозаштитних појасева довољне ширине, планско засађивање високог дрвећа у одређеном распореду и др. (ово треба конкретизовати за сам град).

4.8. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ КРЕТАЊА ДЕЦЕ, СТАРИХ, ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

Приликом планирања и пројектовања јавних, саобраћајних и пешачких површина (тротоара и пешачких стаза, пешачких прелаза, паркинга, стајалишта јавног превоза, прилаза до објеката, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним и стамбеним објектима) морају се обезбедити услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник РС", бр. 18/97), као и осталим важећим прописима и стандардима који регулишу ову област.

5. МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА

Генерални план Вршца представља само једну карику у ланцу просторних и урбанистичких планова, којима се од ширих просторно-стратегијских циљева поступно прелази на тактичке задатке закључно са одређивањем локација за поједине објекте у граду.

На тај начин усвајањем Генералног плана Вршца не значи да је коначно завршен процес израде урбанистичке документације којом ће се разрешавати сви проблеми у вези просторне организације и уређења града. Усвајањем овог плана решавају се кључни проблеми просторне организације насеља у целини, али се истовремено отварају нови проблеми, око спровођења његових основних поставки, јер је Генерални план извршни документ, осим у деловима где је Планом предвиђена даља урбанистичка разрада.

Разрада и даље спровођење Генералног плана Вршца вршиће се путем израде Плана детаљне регулације, Урбанистичких пројеката и Извода из Плана, као и одговарајућих студија и урбанистичко-архитектонских конкурса.

Спровођење овог плана ће се вршити на два начина:

- а) Непосредним спровођењем кроз поступак израде Акта о урбанистичким условима, а у складу са условима датим овим планом или важећим планом нижег реда.
- б) Израдом планова генералне и детаљне регулације, а чија је обавеза израде утврђена овим планом.

Непосредно спровођење:

Непосредним спровођењем плана сматра се издавање Акта о урбанистичким условима, Извода из Плана и Одобрења за грађење на начин и у складу са условима дефинисаним овим планом.

Непосредно спровођење могуће је за све површине за које је овим планом одређена намена површина и локацијски услови за градњу зграда и уређење површина, а за које није утврђена обавеза израде детаљних планова.

Израда детаљних планова:

Планом је одређена обавеза израде детаљних планова за:

- Делове насеља ради промене или утврђивања граница јавног грађевинског земљишта (Гудуричко насеље, блокови бр. 127, 128 и део блока 129, блок 48), као и за потребе одређивања новог јавног грађевинског земљишта за које се предвиђа покретање поступка за прибављање и проглашење јавног грађевинског земљишта,
- Делове насеља за значајнију или обимнију нову изградњу (блокови бр. 138, 140, 42, 43, 44, 45, 47, 77, 78, 79, 80, 81, 115, 130, 131, 132 и делови блокова 41, 138 и 129) или важне комплексе за које је неопходно ближе прецизирати правила регулације и градње због њиховог значаја у урбаном окружењу,
- За изградњу објеката из члана 89. Закона за које се предвиђа покретање поступка за прибављање и проглашење јавног грађевинског земљишта на основу претходне Студије оправданости (градских система за водоснабдевање и каналисање отпадних вода, као и постројења за пречишћавање вода, културних и природних добара и објеката у њиховој заштићеној околини, магистралних и регионалних путева, путних објеката и саобраћајних прикључака на магистралне и регионалне путеве, јавна железничка инфраструктура и прикључци, телекомуникациони објекти),

У случају стављања ван снаге дела Плана или Плана у целости обавезна је израда новог Плана детаљне регулације.

На подручју обухваћеним Генералним планом Вршца остају да важе, у деловима у коме нису у супротности са Генералним планом, следећи планови детаљне разраде:

1. План детаљне регулације план централне зоне Вршца (Службени лист општине Вршац бр. 4/04)
2. План детаљне регулације дела насеља Брег Вршац (Службени лист општине Вршац бр. 2/05)
3. План детаљне регулације за изградњу бензинске пумпе са пратећим садржајима на парцели бр.57/1 КО Вршац у Вршцу (Службени лист општине Вршац бр. 4/04)
4. План детаљне регулације за изградњу аутоцентра и мотела на парцели број 18395 КО Вршац и доградњу резервоара и аутомата за топљење плина на постојећој бензинској пумпи изграђеној на парцели број 18401 КО Вршац у Вршцу (Службени лист општине Вршац бр.3/04)
5. План детаљне регулације комплекса центра ТНГ-а у Вршцу (Службени лист општине Вршац бр. 6/03)
6. План детаљне регулације дела блока 82 (технолошки парк у Вршцу) (Службени лист општине Вршац бр. 3 /03, 7/03)
7. План детаљне регулације дела блока 82 (радна зона у Вршцу) (Службени лист општине Вршац бр. 5 /03)
8. План детаљне регулације индустријске зоне у блоковима 113 и 114 у Вршцу (Службени лист општине Вршац бр. 6/03)
9. Преиспитани детаљни урбанистички план блокова 134 и 135 "Гудурички пут" (Службени лист општине Вршац бр. 4/94,7/03)
10. Преиспитани ДУП рекреационе зоне "Језеро" (блок број 109) (Службени лист општине Вршац бр. 5/94, 7/03)

На основу наведених критеријума овим планом се утврђује обавеза израде следећих планова детаљне регулације (за целе или делове) блокова:

За земљиште у граници грађевинског реона:

- Гудуричко насеље (блокови бр. 136, 137, 137а),
- Северна радна зона (блокови бр. 115 и део блока 112),
- Уређај за пречишћавање отпадних вода (блокови бр. 131 и 132)
- Зона спорта и рекреације и заштитног зеленила (блок бр. 130 и део блока бр. 129)
- Планиране зоне становања (блокови бр. 108, 42, 43, 139, 140 и делови блокова 138 и 41)
- Постојеће зоне становања у којима нису завршени поступци прибављања и проглашења јавног грађевинског земљишта (блокови бр. 108, 48, 19, 20 и делови блокова 19,127,128 и 129)
- Ново насељско гробље (блок бр. 83а)
- Јужна радна зона (блокови бр. 74, 77, 78, 79, 80, 81)
- Зона спорта и рекреације у јужном делу града (блокови бр. 44, 45 и 47 и део блока 46)
- Планирани бањски комплекс (блок бр. 43)
- Јавна железничка инфраструктура (коридор пруге)

За земљиште изван границе грађевинског реона:

- Привремена регионална депонија
- Комплекс аеродрома "Вршац".

У деловима блокова за које је овим планом утврђена обавеза израде Плана детаљне регулације, а који имају директан приступ на регулисану јавну површину - саобраћајницу и за које постоје услови прикључења објеката на инфраструктуру, до доношења одговарајућег плана могућа је градња објеката у складу са условима и наменом дефинисаном Генералним планом, а уз претходну израду Урбанистичког пројекта којим ће се ближе дефинисати предметна градња, у складу са условима из овог Плана.

Планом детаљне регулације извршити поделу грађевинског земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште. Јавно грађевинско земљиште поделити на постојеће и планирано.

У блоковима за које није предвиђена детаљна урбанистичка разрада кроз израду планова нижег реда, за изградњу објеката вишепородичног становања обавезна је израда Урбанистичких пројеката за изградњу, а којима ће се ближе дефинисати правила грађења, мере заштите, услови прикључења на инфраструктуру, као и услови уклапања архитектонског решења у постојеће окружење, у складу са условима из овог Плана.

Након усвајања овог плана обавеза је Скупштине општине Вршац да донесе Програм за израду планова детаљне разраде, а којим ће се дефинисати приоритети и динамика израде недостајуће планске документације. Рок за доношење планова детаљне регулације је најдуже 4 године односно до рока за преиспитивање овог Генералног плана.

Изградња саобраћајница и друге енергетске и комуналне инфраструктуре у коридору јавних површина, на подручју за које је утврђена обавезна израда детаљног плана, до доношења детаљног плана вршиће се на основу услова дефинисаних Генералним планом.

Реконструкција грађевина са равним кровом

Реконструкција постојећих грађевина са равним кровом се може вршити надоградњом објекта до макс. дозвољене спратности прописане овим Планом.

У случају када постојећа спратност премашује макс. дозвољену спратност прописану овим Планом могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврхе становања (станови, атељеи, помоћне просторије), а на основу Идејног пројекта уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

Реконструкција грађевина чија је намена у супротности намени дефинисаној планом

Постојеће грађевине, легално изграђене, као и остали објекти који су саграђени пре доношења Генералног плана, а које су постављене у супротности са наменом површина утврђеној овим планом могу се санирати и реконструисати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.

Неопходним обимом реконструкције за побољшање услова живота и рада сматра се:

1) За стамбене грађевине:

- а) Обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктурних делова грађевине у постојећем габариту
- б) Реконструкција свих врста инсталације
- в) Доградња санитарних просторија до 12 m²
- г) Адаптација простора унутар постојећег габарита у стамбени простор

2) За остале грађевине:

- а) Обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктурних делова
- б) Доградња санитарнија, гардероба, остава и других помоћних просторија до мах 50 m²
- в) Пренамена простора под условом да новопланирана делатност не погоршава стање животне средине
- г) Замена дострајалих инсталација и уређаја
- д) Реконструкција и изградња саобраћајних и манипулативних површина.

5.1. ОПИС БЛОКОВА

Да би се успоставио континуитет у спровођењу основних просторних решења Генералног плана потребно је извршити њихову територијализацију, на поједине просторне целине, које ће бити предмет даље урбанистичке разраде. У том смислу целокупна територија насеља је подељена на територијалне целине-блокове, који су нумерисани и за сваки блок (или групе блокова) се дају упутства која ће ближе одредити његову даљу разраду и имплементацију Плана у датом простору.

Блок бр. 1, 3, 4 и 5 (Зона 7)

Намењени су породичном становању (постојећем и планираном) За постојеће становање, односно делове блокова који имају директан приступ на регулисану јавну површину – саобраћајницу и где постоје услови прикључења објеката на инфраструктуру, могућа је градња објеката на основу услова из овог Плана. За неуређене делове блокова обавезна је детаљна урбанистичка разрада. (Део блока бр. 5 се уређује на основу Плана детаљне регулације дела насеља Брег).

Блок бр. 2 (Зона 7)

Намењен је породичном становању (постојећем и планираном) и зони мале привреде (занатство и услужне делатности). Даље уређење за зону мале привреде, као и за постојеће становање, односно делове блокова који имају директан приступ на

регулисану јавну површину – саобраћајницу и где постоје услови прикључења објеката на инфраструктуру, могућа је градња објеката на основу услова из овог Плана. За неуређене делове блокова обавезна је детаљна урбанистичка разрада.

**Блок бр. 6, 7 и 8
(Зона 7)**

Намењен је породичном становању. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана. (Део блока бр. 6 се уређује на основу Плана детаљне регулације дела насеља Брег).

Блок бр. 9

Намењен је неуропсихијатријској болници. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана. по одредбама овог Плана.

**Блок бр. 10
(Зона 7)**

Намењен је породичном и вишепородичном становању. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана.

Блок бр. 11

Намењен је породичном становању, здравственом центру "Анђа Ранковић", спортско-рекреативним површинама. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана.

Блок бр. 12

Намењен је градском парку, дому за старе и паркинг површини. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана.

Блок бр. 13

Намењен је спортско-рекреативном центру "Миленијум", породичном становању и парковској површини. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана. (Део блока бр.13 се уређује на основу Плана детаљне регулације дела насеља Брег).

Блок бр. 14

Намењен је Педагошкој академији "Жива Јовановић", Учитељском факултету и гимназији "Борислав Петров Браца" и постојећем вишепородичном становању. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана.

**Блок бр. 15
(Зона 6)**

Намењен је породичном становању и О.Ш. "Младост". Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана.

**Блок бр. 16, 17 и 18
(Зона 6)**

Намењени су породичном становању. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана. (Део блока бр. 18 се уређује на основу Плана детаљне регулације дела насеља Брег).

**Блок бр. 19 и 20
(Зона 14)**

Намењени су породичном становању. За уређење блокова обавезна је детаљна урбанистичка разрада. Уређење ће се вршити на основу услова из Плана детаљне регулације насеља Брег.

**Блок бр. 21
(Зона 15)**

Намењен је мешовитом становању и централној зони. Даље уређење за зону мешовитог становања вршиће се на основу услова из овог Плана, а за централну зону на основу Плана детаљне регулације центра Вршца.

Блок бр. 22

Намењен је централној зони и основној школи "Олга Петров" и школи за децу са специјалним потребама "Јелена Варјашки". Даље уређење у овом блоку вршиће се на основу услова из Плана детаљне регулације центра Вршца.

- Блок бр. 23, 24, 25 и 26**
(Зона 15) Намењени су мешовитом становању и централној зони. Даље уређење за зону мешовитог становања вршиће се на основу услова из овог Плана, а за централну зону на основу Плана детаљне регулације центра Вршца.
- Блок бр. 27**
(Зона 20) Намењен је мешовитом становању. Даље уређење вршиће се на основу овог Плана.
- Блок бр. 28, 29 и 30**
(Зона 2)
Блок бр. 31 Намењени су породичном становању. Даље уређење вршиће се по на основу услова из овог Плана.
- Намењен је формирању специјализованог центра културе и туризма у склопу постојећих објеката подрума вршачких винограда "Хелвечије". Даље уређење ће се вршити на основу детаљне урбанистичке разраде.
- Блок бр. 32, 33 и 34**
(Зона 2)
Блок бр. 35
(Зона 20) Намењени су породичном становању. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана.
- Намењен је мешовитом становању и О.Ш. "Ј. С. Поповић". Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана, а за објекте вишепородичног становања на основу Урбанистичког пројекта.
- Блок бр. 36** Намењен је за породично становање, трафостаницу и појединачне радне комплексе. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана.
- Блок бр. 37 и 38**
(Зона 2) Намењени су породичном становању. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана.
- Блок бр. 39 и 40**
(Зона 3) Намењују се за породично становање. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана.
- Блок бр. 41**
(Зона 3 и 25) Намењује се за породично становање. За постојеће становање, односно делове блокова који имају директан приступ на регулисану јавну површину – саобраћајницу и где постоје услови прикључења објеката на инфраструктуру, могућа је градња објеката у складу са Генералним планом. За остале делове блока даље уређење вршиће се на основу Плана детаљне регулације.
- Блок бр. 42 и 43**
(Зона 24) Намењују се мешовитом становању и комплексу бањског и рекреативног туризма. Даље уређење за постојеће становање вршиће се на основу услова из овог Плана, а за уређење осталих површина неопходна је израда Плана детаљне регулације.
- Блок бр. 44, 45 и 47** Намењен спортско-рекреативним површинама. Даље уређење вршиће се на основу Плана генералне или Плана детаљне регулације.
- Блок бр. 46** Намењен је породичном становању, спорту и рекреацији, пољопривредној школи "Милош Попов" и јеврејском гробљу. Даље уређење вршиће се на основу овог Плана, а даље уређење за спортско рекреационе површине на основу Плана детаљне регулације.

Блок бр. 48 (Зона 22)	Намењен је мешовитом становању и парковској површини. За постојеће становање, односно делове блокова који имају директан приступ на регулисану јавну површину – саобраћајницу и где постоје услови прикључења објеката на инфраструктуру, могућа је градња објеката у складу са Генералним планом. За остале делове блокова обавезна је детаљна урбанистичка разрада.
Блок бр. 49 (Зона 18)	Намењен је мешовитом становању. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана.
Блок бр. 50 и 51 (Зона 20)	Намењени су мешовитом становању. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана.
Блок бр. 52	Намењен је вишепородичном становању и средњој хемијско медицинској школи. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана.
Блок бр. 53 (Зона 18) и блок бр. 54 (Зона 15)	Намењени су мешовитом становању и централној зони. Даље уређење за зону мешовитог становања вршиће се на основу услова из овог Плана, а за централну зону на основу Плана детаљне регулације центра Вршца.
Блок бр. 55, 56, 57, 58, 59, 60 и 61	Намењени су централној зони. Даље уређење вршиће се на основу Плана детаљне регулације.
Блок бр. 62, 63 (део блокова у Зони 19) и блок бр. 64 (део блока у Зони 18)	Намењени су мешовитом становању и централној зони. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана, а за централну зону на основу Плана детаљне регулације.
Блок бр. 65 (Зона 18)	Намењен је мешовитом становању. Даље уређење на основу услова из овог Плана.
Блок бр. 66 (Зона 18)	Намењен је мешовитом становању. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана.
Блок бр. 67 и 68 (Зона 19)	Намењен је мешовитом становању. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана.
Блок бр. 69 и 70 (Зона 18)	Намењен је мешовитом становању уз улицу Цара Лазара и Фрушкогорску, а породичном становању у другим деловима. Даље уређење на основу услова из овог Плана.
Блок бр. 71 (Зона 21)	Намењен је мешовитом становању и радној зони. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана.
Блок бр. 72 (Зона 9)	Намењен је породичном становању са делатностима мале привреде и радној зони. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана.
Блок бр. 73 и 74	Намењени су прузи и железничком појасу и радној зони. Даље уређење за модернизацију пруге и за планиране радне површине вршиће се на основу Плана детаљне регулације.
Блок бр. 75 и 76 (Зона 9)	Намењен је прузи и железничком појасу и породичном становању са делатностима мале привреде. За зону породичног становања даље уређење вршиће се на основу

услова из овог Плана, а даље уређење и модернизација пруге вршиће се на основу Плана детаљне регулације.

Блок бр. 77, 78, 79, 80, 81, 82, 82а и 82б

Намењени су постојећој и планираној радној зони, теретним терминалима и саобраћајним и комуналним површинама. Даље уређење вршиће се на основу Плана детаљне регулације.

Блок бр. 83

Намењен је постојећем градском гробљу. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана.

Блок бр. 83а

Намењен је новом градском гробљу. Даље уређење вршиће се на основу Плана детаљне регулације.

Блок бр. 84

Намењен је вишепородичном становању. Даље уређење вршиће се на основу овог Плана.

Блок бр. 85 и 86 (Зона 19)

Намењени су мешовитом становању уз улицу Брегалничку и Синђелићеву. Даље уређење у зони становања вршиће се на основу услова из овог Плана.

Блок бр. 87 и 88 (делови блокова у Зони 17)

Намењени су мешовитом становању и зони центра. Даље уређење у породичном становању вршиће се на основу овог Плана, а у зони центра на основу Плана детаљне регулације.

Блок бр. 89 (Зона 17)

Намењен је мешовитом становању. Даље уређење становања вршиће се на основу овог Плана.

Блок бр. 90, 91, 92 (Зона 1), 93 (Зона 4), 94, 95 (Зона 11), 96, 97 и 98 (Зона 1)

Намењени су породичном становању. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана.

Блок бр. 99 и 100 (Зона 17)

Намењени су мешовитом становању. Даље уређење становања вршиће се на основу овог Плана.

Блок бр. 101, 102, 103 (Зона 1), 104 (Зона 11), 105 (Зона 1), 106 (Зона 8) и 107 (Зона 1)

Намењени су породичном становању. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана.

Блок бр. 108 (Зона 12)

Намењен је породичном становању са делатностима мале привреде и комуналној површини - мерно регулациона гасна станица. Даље уређење вршиће се на основу Плана детаљне регулације.

Блок бр. 109

Намењен је спорту и рекреацији - центар "Језеро", О.Ш. "Паја Јовановић" и дечија установа. Даље уређење вршиће се на основу Преиспитаног ДУП-а рекреационе зоне "Језеро".

Блок бр. 110

Намењен је радној зони и каналу. Даље уређење постојећих радних комплекса вршиће се на основу услова из овог Плана, а за планирана проширења неопходна је детаљна урбанистичка разрада.

Блок бр. 111

Намењен је радној зони, заштитном зеленилу и бензинској станици. Даље уређење постојећих садржаја вршиће се на

основу овог Плана, а за планирана проширења неопходна је детаљна урбанистичка разрада.

- Блок бр. 112** Намењен је радној зони, каналу и саобраћајном терминалу. Даље уређење постојећих комплекса вршиће се на основу услова из овог Плана, а за планирана проширења неопходна је детаљна урбанистичка разрада.
- Блок бр. 113 и 114** Намењени су за радну зону. Даље уређење вршиће се на основу Плана детаљне регулације за блокове 113 и 114.
- Блок бр. 115** Намењен је радној зони. Даље уређење за постојећи радни комплекс вршиће се на основу услова из овог Плана, а за планирана проширења неопходна је детаљна урбанистичка разрада.
- Блок бр. 116** Намењен је радној зони и аутобуској станици. Даље уређење вршиће се на основу овог Плана, а за комплекс аутобуске станице на основу детаљне урбанистичке разраде.
- Блок бр. 117 (Зона 23)** Намењени су породичном и вишепородичном становању. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана.
- Блок бр. 118 (Зона 17)** Намењен је мешовитом становању. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана.
- Блок бр. 119** Намењен је радној зони односно комплексу "Inex brixol-a". Даље уређење и адаптација постојећих објеката вршиће се на основу услова из овог Плана, за значајнију и обимнију реконструкцију и изградњу неопходна је детаљна урбанистичка разрада.
- Блок бр. 120 (Зона 17)** Намењен је мешовитом становању. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана.
- Блок бр. 121** Намењен је радној зони и појасу заштитног зеленила. Даље уређење и адаптација постојећих објеката вршиће се на основу услова из овог Плана, за значајнију и обимнију реконструкцију и изградњу неопходна је детаљна урбанистичка разрада.
- Блок бр. 122 (Зона 17)** Намењен је мешовитом становању. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана.
- Блок бр. 123** Намењен је радној зони, специјализованом центру (центар за смештај пограничне полиције) комуналним површинама, каналима и појасу заштитног зеленила. Даље уређење и адаптација постојећих објеката вршиће се на основу услова из овог Плана, за значајнију и обимнију реконструкцију и изградњу неопходна је детаљна урбанистичка разрада.
- Блок бр. 124, 125 и 126 (Зона 16)** Намењени су мешовитом становању и комплексу комуналног предузећа. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана.
- Блок бр. 127 и 128 (Зона 10)** Намењени су породичном становању са делатностима мале привреде и каналима. Даље уређење постојећег становања вршиће се на основу услова из овог Плана, а за даље уређење планираног становања на обавезна је детаљна урбанистичка разрада.

- Блок бр. 129** Намењен је заштитном зеленилу. Даље уређење вршиће се на основу детаљне урбанистичке разраде.
- Блок бр. 130** Намењен је заштитном зеленилу и површинама за спорт и рекреацију. Даље уређење вршиће се на основу детаљне урбанистичке разраде.
- Блок бр. 131 и 132** Намењени су комуналној површини – уређај за пречишћавање отпадних вода. Даље уређење вршиће се на основу детаљне урбанистичке разраде.
- Блок бр. 133** Намењен је Пилотском школском центру. Даље уређење и адаптација постојећих објеката вршиће се на основу услова из овог Плана, за значајнију и обимнију реконструкцију и изградњу неопходна је детаљна урбанистичка разрада.
- Блок бр. 134, 135, 136, 137 и 137а (Зона 5)** Намењени су породичном становању. Даље уређење и адаптација постојећих објеката вршиће се на основу услова из овог Плана, а за планирано становање неопходна је детаљна урбанистичка разрада.
- Блок бр. 138 (Зона 3 и Зона 25)** Намењен је породичном и мешовитом становању. Даље уређење за постојеће породично становање вршиће се на основу услова из овог Плана, а за планирано мешовито становање неопходна је детаљна урбанистичка разрада.
- Блок бр. 139 (Зона 13)** Намењен је породичном становању. За даље уређење неопходна је детаљна урбанистичка разрада.
- Блок бр. 140 (Зона 25)** Намењен је мешовитом становању и спортско-рекреативним површинама. За даље уређење неопходна је детаљна урбанистичка разрада.

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

У циљу обезбеђивања реализације планских циљева потребно је одредити урбанистичке критеријуме и услове за изградњу и реконструкцију свих планираних садржаја:

- Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7°MCS (Сеизмолошка карта за повратни период од 50 година, Сеизмолошки завод Србије),
- За све евентуалне радове на обухваћеним објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94) обавеза је власника-носиоца права коришћења да прибави дозволу надлежног Завода за заштиту споменика културе,
- При пројектовању и грађењу обавезно је придржавати се Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 37/88),
- Спроводити мере заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/2004),
- Уредба о организовању и функционисању ЦЗ ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

6.1. ЗОНА СТАНОВАЊА

Зона становања овим Планом је дефинисана као зона породичне стамбене изградње, мешовите стамбене изградње и вишепородичне стамбене изградње.

У оквиру зоне становања дозвољена је изградња објеката и уређење површина за спорт и рекреацију, одгој и образовање, здравство, социјалну заштиту и пословање које својим капацитетом и наменом не ремете становање.

Забрањена је изградња на објектима који су евидентирани као споменици културе изузетног и великог значаја.

Забрањена је изградња објеката за потребе пољопривредне производње, објеката за држање стоке и занатских радионица које загађују простор и извор су буке: пилана, металостругарских радионица, радионица хемијских производа и сличних објеката осим у зони становања са делатностима мале привреде.

Забрањена је изградња септичких и водонепропусних септичких јама у зонама где је изведена насељска канализација.

У планираним зонама намењеним мешовитом становању могуће је градити породичне и стамбене објекте свих типова, у складу са детаљном урбанистичком разрадом.

Планом нису дефинисане (планиране) чисте зоне за вишепородичну стамбену изградњу и зоне резиденцијалног становања. Зоне вишепородичне стамбене изградње могуће је формирати у склопу зоне мешовите стамбене изградње као подзону.

Зоне резиденцијалног становања могуће је формирати у склопу зоне мешовите и породичне стамбене изградње као подзону.

6.1.1. ЗОНА ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ

У односу на основне карактеристике и типологију градње у оквиру ове зоне може се извести подела на **зону постојећег породичног становања** која је подељена на подцелине:

- Зоне 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9, и 11 у којима се регулација која је утврђена не мења и које се уређују на основу услова из овог Плана),
- Зоне 5, 8 и 10 у којима је регулација делимично утврђена и које се уређују на основу услова из овог Плана за делове зона - блокова у којима је дефинисана регулација или на основу Плана детаљне регулације за делове зона - блокова у којима није дефинисана регулација.

и на **зону планираног породичног становања** која је подељена на подцелине:

- Зоне 12 и 13 у којима није дефинисана регулација и које се уређују на основу обавезне урбанистичке разраде - Плана детаљне регулације.

ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ

Врста и намена објеката

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат.

Други објекат се може градити уколико величина и положај парцеле то омогућавају.

Намена главног објекта: породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање.

Врста главног објекта: слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу и полуатријумски.

Врста другог објекта: пословни објекат, стамбени објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 m².

Врста помоћних објеката: остава мање од 20 m², ограде, бунари и септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу).

Просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати и у саставу основног објекта или другог објекта на парцели.

На грађевинској парцели у зонама породичне градње мањих густина у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под условима да су испуњени урбанистички критеријуми који су утврђени по зонама:

- заузетост грађевинске парцеле стамбеним, пословним и помоћним објектима може бити до 40%,
- растојање између два суседна стамбена објекта на истој грађевинској парцели износи мин. 4,0 m за приземне и 4,5 m за спратне објекте,
- стамбене објекте поставити тако да у случају поделе парцеле на две нове парцеле свака од њих има обезбеђен директан или индиректан приступ на јавни пут,
- породични стамбени објекат може да има максимално до четири стамбене јединице,
- у зони намењеној породичном становању где постоје просторни и технички услови, а пре свега у зони резиденцијалног становања, могу се градити базени, вењаци, перголе итд., према осунчаним просторима, истакнутим природним садржајима, видиковцима (те површине уколико нису застакљене не улазе у састав дозвољене површине објекта).

У зони породичног становања у стамбеном делу парцеле пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало, угоститељства, услужних и занатских делатности.

У оквиру пословног дела парцеле пословна делатност која се може дозволити поред напред наведених је и трговина на велико, с тим да се обављањем те делатности не сме нарушити зона становања.

У оквиру пословног дела парцеле даје се могућност изградње следећих објеката:

- производног односно пословног објекта (који задовољава услове заштите животне средине, тј. који својим деловањем - буком, гасовима, отпадним материјама - неће негативно утицати на примарну функцију - становање). Објекат се може градити као слободностојећи.

У случају да се пословање планира у основном (породичном) објекту део објекта који се намењују за пословне садржаје не може прећи половину бруто површине.

У зони породичне стамбене изградње није дозвољена изградња економских објеката: сточних стаја, испуста за стоку, ђубришних јама-ђубришта, пољских клозета, пушница, сушница, кошева, амбара, надстрешница за машине и возила, складишта хране и објеката намењених исхрани стоке.

Дозвољени индекс (степен) изграђености и индекс (степен) искоришћености

Урбанистички показатељи	Градске стамбене и опште зоне већих густина	Опште стамбене зоне средњих густина	Зоне ретких насеља малих густина
Густина насељености	Преко 150 ст/ха	100-150 ст/ха	до 100 ст/ха
Индекс искоришћености	3,6	2,0	1,6
Степен изграђености	мах 60%	мах 50%	мах 40%
% Зеленила	мин 30%	мин 30%	мин 30%

Становање уопштом стамбеним зонама средњих густина подразумева парцеле намењене изградњи објеката становања градског типа на мањим парцелама.

Становање у зонама ретких насеља малих густина подразумева парцеле намењене изградњи објеката становања на већим парцелама и становања са делатностима мале привреде и резиденцијалним становањем.

Дозвољена спратност и висина објекта

Спратност главног објекта породичног становања:

- од П (приземље) до максимално П+2+Пк или П+1+М (приземље + две етаже + поткровље или приземље + једна етажа + мансарда),
- од П (приземље) до максимално П+1+Пк или П+М (приземље + једна етажа + поткровље или приземље + мансарда).

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина главног породичног објекта је максимално 9,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно од коте заштитног тротоара објекта до слемена максимално 12,0 м.

Параметри минималне и максималне спратности:

Ширина регулације	Спратност
до 15 м	макс. П+2
од 15 – 20 м	макс. П+3
преко 20 м	макс. П+4

Спратност пословног објекта уз главни стамбени објекат је максимално П+1 (приземље+једна етажа) (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Висина објекта је максимално 7,50 м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража) максималне спратности П (приземље) а максималне висине до 3,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Висина других и помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Ако се грађевинска парцеле у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, односно производњу, обавезна ја израда Урбанистичког пројекта уз услов да објект својом делатношћу не угрожава животну средину. Услови за изградњу објекта на парцели су услови дати овим Планом за појединачне блокове, уз напомену да су дозвољени урбанистички показатељи степен заузетости максимално 50%, а индекс изграђености максимално 1,6. Грађевинска парцела може да се огради оградом до висине максимално 2,0 m уз услов да је ограда транспарентна.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне породичног становања мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин 2,5 m. За грађевинску парцелу намењену породичном становању са делатностима мале привреде колско-пешачки прилаз је минималне ширине 4,0 m.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу један стан једно паркинг место.

Заштита суседних објеката

Изградња објекта у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објект. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

У зони породичног становања у прекинутом низу (традиционални облик) обезбедити услове приватности на парцели:

- пројектовати лође, а не балконе,
- оријентисати отворе према сопственој парцели,
- ограда између парцела мин. висине 2,0 m, од непровидног материјала.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 m онда се она поставља на грађевинску односно регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0 m,
- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту (најмање растојања од 0,5 m) - 0,5 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,5 m) - 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,

- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0 m) - 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Изградњом степеница до висине од 0,9 m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 m.

Отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 4,0 m. Ако је међусобни размак од 3,0 m до 4,0 m дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња ката на коју се поставља отвор буде једнака или више од 1,8 m.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по избору пројектанта, од фасадне опеке, природног или вештачког камена итд.

Обавезна је израда косог крова. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције.

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 2,2 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.

Могућа је изградња мансардног крова са одговарајућим нагибима конструкције.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Услови за обнову и реконструкцију објеката

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Правилима,
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Правилима,
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из ових Правила реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта,
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом,
- на угаоним парцелама површине 100 – 300 м² на којима су прекорачени постојећи урбанистички параметри могуће је при обнови и реконструкцији достићи постојећу изграђеност.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати минимално 3,0 m од свих објеката и граница парцеле.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Законима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Пословни објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

6.1.1.1. Зона породичне стамбене изградње – Зона 1 (Блок бр. 90, 91, 92, 96,97, 98, 101,102, 103, 105, 107) и Зона 2 (Блок бр. 28, 29, 30, 32, 33, 34, 37 и 38)

Врста и намена објеката

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити:

- намена главног објекта: стамбени, стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање;
- врста главног објекта: у прекинутом низу или полуатријумски;
- намена другог објекта: пословни објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 m²;
- врста другог објекта: у складу са условима на појединачној парцели;
- помоћни објекти: остава мање од 20 m², оgrade и бунари.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за образовање нових грађевинских парцела су следећи:

- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 10,0 m, минимална величина парцеле је 200,0 m².

На постојећим грађевинским парцелама чија је површина мања од најмање површине утврђене условима, и чија је ширина мања од најмање ширине утврђене условима може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1 и мах. степена заузетости 85%.

Положај објекта на парцели

Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежне позиције већине изграђених објеката. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Основни габарит главног објекта у прекинутом низу од припадајуће границе парцеле је 0,0 m, а од насупротне границе парцеле је 3,0 m (растојање основног габарита без испада), односно 2,5 m (од испада).

Постављање објеката (стамбених, пословних, помоћних), дуж границе са суседом врши се под следећим условима:

- Објекти се постављају на заједничку међу (границу) јер постојеће прилике то захтевају (наслеђено стање парцелације са уским фронтима парцеле) где је удаљеност од међе 0,00 m.
- При постављању објеката на заједничку међу (границу) не може се објектом, или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком, или једноводни кров са падом у сопствено двориште). На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилације или осветљења растојања минималне висине парапета $h=1,80$ m, као и фиксни светларници висине парапета $h=0,00$.

Дозвољени индекс (степен) изграђености и индекс (степен) искоришћености

Урбанистички показатељи	Опште стамбене зоне средњих густина
Густина насељености	100-150 ст/ха
Индекс искоришћености	2,0
Степен изграђености	мах 50%
% Зеленила	мин 30%

Дозвољена спратност и висина објекта

Спратност главног објекта је од П (приземље) до максимално П+2+Пк (приземље + једна етажа + поткровље) или П+1+М (приземље + две етаже + поткровље или приземље + једна етажа + мансарда).

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Висина главног објекта је максимално 9,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно максимално слеме 12,0 m.

Спратност пословног објекта уз главни објекат је максимално П+1 (приземље + једна етажа) (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Висина објекта је максимално 7,50 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража) максималне спратности П (приземље), а максималне висине до 3,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Међусобна удаљеност објеката

Други објекат и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Ограде на регулационој линији граде се као зидане наткривене капије-ајнфорт капије минималне висине 3,0 m; комбиноване транспарентне и зидане ограде висине максимално 2 m.

Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом или зиданом оградом до висине максимално $h=2$ m.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

6.1.1.2. Зона породичне стамбене изградње – Зона 3 (Блок бр. 39, 40, и делови блокова 41 и 138) и Зона 11 (Блок бр. 94, 95 и 104)

Врста и намена објеката

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити:

- намена главног објекта: стамбени, стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање;
- врста главног објекта: слободностојећи или двојни;
- намена другог објекта: пословни објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 m²;
- врста другог објекта: слободностојећи или двојни;
- помоћни објекти: остава мање од 20 m², ограде, бунари;
- на једној грађевинској парцели у изузетним случајевима може се дозволити изградња два стамбена објекта: главног и другог објекта под следећим условима:
 - заузетост грађевинске парцеле стамбеним, пословним и помоћним објектима може бити до 40%,
 - растојање између два суседна објекта износи мин. 4,0 m за приземне и 4,5 m за спратне објекте,
 - стамбене објекте поставити тако да у случају поделе парцеле на две нове парцеле свака од њих има обезбеђен директан или индиректан приступ на јавни пут.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за образовање нових грађевинских парцела намењених породичном становању су следећи:

- за слободностојећи минимална ширина парцеле је 12,0 m (изузетно 10,0 m), минимална површина парцеле је 300,0 m²,
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 10,0 m (2 x 5,0 m), минимална површина је 500,00 m² (2 x 250,00 m²), а само у изузетним случајевима 400 m² (2 x 200,00 m²).

Услови за образовање нових грађевинских парцела намењених породичном становању са делатностима мале привреде су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 15,0 m,
- за све врсте објеката минимална површина парцеле је 800,0 m².

Положај објекта на парцели

Постављање објеката (стамбених, пословних, помоћних) дуж границе са суседом врши се под следећим условима:

- Објекат који се гради уз заједничку међу, његова удаљеност од исте мора бити мин. 0,5 m,
- Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију која је удаљена од регулационе линије минимално 3,00 m (у Зони 3 грађевинска линија је удаљена од регулационе линије 4,00 m)

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежне позиције већине изграђених објеката. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит главног слободностојећег објекта са испадима може да се дозволи на минимално 0,5 m од припадајуће границе парцеле;
- основни габарит главног слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0 m од насупротне границе парцеле, односно 2,5 m (са испадом);
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од границе парцеле;

За породично-стамбене објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза растојање од регулационе линија утврђује се тако да буду испоштовани сви урбанистички параметри у складу са овим Правилником.

Дозвољени индекс (степен) изграђености и индекс (степен) искоришћености

Урбанистички показатељи	Опште стамбене зоне средњих густина
Густина насељености	100-150 ст/ха
Индекс искоришћености	1,6
Степен изграђености	мах 40%
% Зеленила	мин 30%

Породично становање средњих густина подразумева парцеле намењене изградњи објеката становања градског типа на мањим парцелама.

Дозвољена спратност и висина објекта

Спратност главног објекта је од П (приземље) до максимално П+2+Пк (приземље + једна етажа + поткровље) или П+1+М (приземље + две етаже + поткровље или приземље + једна етажа + мансарда).

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Висина главног објекта је максимално 9,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно максимално слеме 12,0 m.

Спратност пословног објекта уз главни објекат је максимално П+1 (приземље + једна етажа) (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Висина објекта је максимално 7,50 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража) максималне спратности П (приземље), а максималне висине до 3,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом).

Удаљеност између главног и другог објекта, удаљеност између главног и помоћног објекта уз главни објекат не може бити мања од 4,0 m.

Други објекат и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Други и помоћни објекат уз главни објекат и пословни објекат се граде у истој линији на делу бочног дворишта припадајуће границе парцеле као и главни објекат, уз услов да се објекат од границе парцеле гради на минимално 0,5 m одстојања од границе парцеле.

Ако се пословни/производни делови суседних парцела граниче, дозвољен је међусобни размак других и помоћних објеката уз пословне/производне објекте на минимално 2,0 m. Други и помоћни објекат се не мора градити у истој линији са главним објектом уз услов да се он гради на минимално 0,5 m од границе парцеле.

Други и помоћни објекат уз главни објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0,0 m од заједничке границе парцеле.

Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од $h=1,4$ m.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално $h=1,8$ m.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

6.1.1.3. Зона породичне стамбене изградње – Зона 4 (Блок бр. 93)

Врста и намена објеката

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат и помоћни објекат.

- намена главног објекта: породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање;
- врста главног објекта: у непрекинутом и у прекинутом низу;
- помоћни објекти: остава мање од 20 m², ограда, бунари.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за образовање нових грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 5,0 m, минимална величина парцеле је 150,0 m²,
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 6,0 m, минимална величина парцеле је 200,0 m².

Положај објекта на парцели

Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију која се одређује према положају већине објеката. Грађевинска линија може бити увучена у односу на регулациону линију минимално 3,00 m.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежне позиције већине изграђених објеката. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Основни габарит главног објекта у прекинутом низу од припадајуће границе парцеле је 0,0 m, а од насупротне границе парцеле је 3,0 m (растојање основног габарита без испада), односно 2,5 m (са испадом).

Дозвољени индекс (степен) изграђености и индекс (степен) искоришћености

Урбанистички показатељи	Опште стамбене зоне средњих густина
Густина насељености	100-150 ст/ха
Индекс искоришћености	1,5
Степен изграђености	мах 50%
% Зеленила	мин 30%

Дозвољена спратност и висина објекта

Спратност главног објекта је од П (приземље) до максимално П+1+Пк или П+М (приземље + једна етажа + поткровље или приземље + мансарда).

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Висина главног објекта је максимално 9,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно максимално слеме 12,0 m.

Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража) максималне спратности П (приземље) а максималне висине до 3,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност између главног и помоћног објекта може бити мин. 4,0 m, уколико постоје отвори на насупротним странама, односно 2,5 m, уколико не постоје отвори на насупротним странама.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Помоћни објекат се гради у истој линији на деловима бочних дворишта припадајуће границе парцеле као и главни објекат, уз услов да се објекат од граница парцела гради на минимално 0,0 m одстојања од бочних граница парцела.

Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од $h=1,4$ m.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Капије на регулационој линији се не могу отворити ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално $h=1,4$ m.

6.1.1.4. Зона породичне стамбене изградње – Зона 5 (Блок бр. 134, 135, 136, 137 и 137а), Зона 6 (Блок бр. 15, 16, 17 и 18) и Зона 7 (Блок бр. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 и 10)

Врста и намена објеката

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни, други и помоћни објекти.

- Намена главног објекта: породично стамбени објекат, стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање;
- Врста главног објекта породичног становања: слободностојећи, двојни;
- Намена другог објекта на истој грађевинској парцели: пословни објекат, стамбени објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 m²
- Намена помоћног објекта: остава мање од 20 m², ограде, бунари и септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу);

Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за образовање нових грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0 m (изузетно 10,0 m), минимална површина парцеле је 300,0 m²,
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 10,0 m (2 x 5,0 m), минимална површина је 500,00 m² (2 x 250,00 m²), а само у изузетним случајевима 400 m² (2 x 200,00 m²),

Положај објекта на парцели

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама.

Грађевинска линија новог објекта у зони постојећег становања се одређује на основу позиције већине изграђених објеката. Грађевинска линија новог објекта у зони планираног становања се одређује на основу Плана детаљне регулације.

Грађевинска линија може бити увучена у односу на регулациону линију минимално 3,00 m.

Главни објект се на парцели гради уз границу парцеле претежне позиције већине изграђених објеката. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит главног слободностојећег објекта са испадима може да се дозволи на минимално 0,5 m од припадајуће границе парцеле;
- основни габарит главног слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0 m од насупротне границе парцеле, односно на 2,5 m (са испадом);
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од границе парцеле;
- Основни габарит главног објекта у прекинутом низу од припадајуће границе парцеле је 0,0 m, а од насупротне границе парцеле је 3,0 m (растојање основног габарита без испада), односно на 2,5 m (са испадом).

Дозвољени индекс (степен) изграђености и индекс (степен) искоришћености

Урбанистички показатељи	Опште стамбене зоне средњих густина	Зоне ретких насеља малих густина
Густина насељености	100-150 ст/ха	до 100 ст/ха
Индекс искоришћености	2,0	1,6
Степен изграђености	мах 50%	мах 40%
% Зеленила	мин 30%	мин 30%

Дозвољена спратност и висина објекта

Спратност главног објекта је од П (приземље) до максимално П+2+Пк или П+1+М (приземље+две етаже+поткровље или приземље + једна етажа + мансарда).

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Висина главног објекта је максимално 9,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно максимално 12,0 m од коте заштитног тротоара објекта до слемена.

Спратност пословног објекта уз главни објект је максимално П+Пк (приземље + поткровље) (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Висина објекта је максимално 7,50 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража) максималне спратности П (приземље) а максималне висине до 5,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

На стрмом, терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00 m - висина је растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца. Када је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00 m - висина је растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00 m.

На стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута висина објекта је растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца).

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност између главног и другог или помоћног објекта, уз главни објекат може бити мин. 4,0 m, уколико постоје отвори на насупротним странама, односно 2,5 m, уколико не постоје отвори на насупротним странама.

Удаљеност између главног и другог објекта, удаљеност између главног и помоћног објекта уз главни објекат може бити мин. 4,0 m.

Други објекат и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Други и помоћни објекат уз главни објекат и пословни објекат се граде у истој линији на делу бочног дворишта припадајуће границе парцеле као и главни објекат, уз услов да се објекат од границе парцеле гради на минимално 0,5 m одстојања од границе парцеле.

Други и помоћни објекат уз главни објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0,0 m од заједничке границе парцеле.

Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од $h=2,0$ m.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално $h=2,0$ m.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

6.1.1.5. Зона породичне стамбене изградње – Зона 8 (Блок бр. 106)

Врста и намена објеката

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат и помоћни објекат.

- Намена главног објекта: породични стамбени објекат или стамбено-пословни објекат.
- Врста главног објекта: слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу или полуатријумски;
- помоћни објекти: остава мања од 20 m², ограде, бунари и септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу);

Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за образовање нових грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 10,0 m, минимална површина парцеле је 200,0 m²,
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 8,0 m (2 x 4,0 m), минимална површина је 400,00 m² (2 x 200,00 m²), а само у изузетним случајевима 300 m² (2 x 150,00 m²),
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 6,0 m, минимална величина парцеле је 200,0 m²,
- за објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 5,0 m, минимална величина парцеле је 150,0 m².

На постојећим грађевинским парцелама чија је површина мања од најмање површине утврђене условима, и чија је ширина мања од најмање ширине утврђене условима може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта са једним станом спратности П+1 и степена заузетости мах. 85%.

Положај објекта на парцели

Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежне позиције већине изграђених објеката. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит главног слободностојећег објекта са испадима може да се дозволи на минимално 0,0 m од припадајуће границе парцеле;
- основни габарит главног слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 2,5 m од насупротне границе парцеле;
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 2,5 m од границе парцеле;
- Основни габарит главног објекта у прекинутом низу од припадајуће границе парцеле је 0,0 m, а од насупротне границе парцеле је 2,5 m (растојање основног габарита без испада).

Постављање објекта (стамбених, помоћних), дуж границе са суседом врши се под следећим условима:

- објекат се гради уз заједничку међу, а његова удаљеност од исте може бити мин. 0,0 m, јер постојеће прилике то захтевају (наслеђено стање парцелације са уским фронтима парцеле),
- при постављању на заједничку међу (границу) не може се објектом, или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком, или једноводни кров са падом у сопствено двориште). На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилације или осветљења растојања минималне висине парапета h=1,80 m, као и фиксни светларници висине парапета h=0,00.

Дозвољени индекс (степен) изграђености и индекс (степен) искоришћености

Урбанистички показатељи	Породично становање - реконструкција	Породично становање - изградња
Густина насељености	-	-
Индекс искоришћености	постојећи	макс. 1,2 (1,7)
Степен изграђености	постојећи	макс. 60% (85%)
% Зеленила	мин 20%	мин 20%

Дозвољена спратност и висина објекта

Спратност главног објекта (стамбени објекат, стамбено-пословни објекат) је од П (приземље) до максимално П+1 или П+Пк (приземље+једна етажа).

Висина главног објекта је максимално 6,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно максимално слеме 9,0 m.

Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража) максималне спратности П (приземље), а максималне висине до 3,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Међусобна удаљеност објеката

Главни објекат и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 2,0 m (не може бити мањи од половине висине вишег објекта), ако помоћни објекат има отворе са те стране.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Помоћни објекат уз главни објекат се гради у истој линији на делу бочног дворишта припадајуће границе парцеле као и главни објекат.

Други и помоћни објекат уз главни објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0,0 m од заједничке границе парцеле.

Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално $h=2,0$ m.

6.1.1.6. Зона породичне стамбене изградње – Зона 9 (Део блока бр. 72 и блокови бр. 75 и 76), Зона 10 (Блок бр. 127 и 128) и Зона 12 (Блок бр. 108)

Врста и намена објеката

На грађевинској парцели намењеној породичном становању са делатностима мале привреде – занатска домаћинства могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат.

- Намена главног објекта: породично стамбени објекат, стамбено-пословни пословно-стамбени објекат који не угрожава становање.
- Врста објекта породичног становања може бити слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу и полуатријумски;
- Намена другог објекта на истој грађевинској парцели: пословни објекат, занатске радионице, складишта, стамбени објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 m²;
- Намена помоћног објекта: остава мање од 20 m², ограде, бунари и септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу);
- на грађевинској парцели у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под условима да су испуњени сви урбанистички критеријуми:

- заузетост грађевинске парцеле стамбеним, пословним и помоћним објектима може бити до 40%,
- растојање између два суседна објекта износи мин. 4,0 m за приземне и 4,5 m за спратне објекте,
- стамбене објекте поставити тако да у случају поделе парцеле на две нове парцеле свака од њих има обезбеђен директан или индиректан приступ на јавни пут.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за образовање нових грађевинске парцеле намењене породичном становању без делатности мале привреде су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0 m, минимална површина парцеле је 300,0 m²,
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 10,0 m (2 x 5,0 m), минимална површина је 500,00 m² (2 x 250,00 m²),
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 6,0 m, минимална величина парцеле је 200,0 m².
- за објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 5,0 m, минимална величина парцеле је 150,0 m².

Услови за образовање нових грађевинских парцела намењених породичном становању са делатностима мале привреде су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 15,0 m,
- за све врсте објеката минимална површина парцеле је 800,0 m².

Положај објекта на парцели

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама.

Грађевинска линија новог објекта у зони постојећег становања се одређује на основу позиције већине изграђених објеката. Грађевинска линија новог објекта у зони планираног становања се одређује на основу Плана детаљне регулације.

Грађевинска линија може бити увучена у односу на регулациону линију минимално 3,00 m.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежне позиције већине изграђених објеката. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит главног слободностојећег објекта са испадима може да се дозволи на минимално 0,5 m од припадајуће границе парцеле;
- основни габарит главног слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0 m од насупротне границе парцеле, односно на 2,5 m (са испадом);
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од границе парцеле;
- Основни габарит главног објекта у низу од припадајуће границе парцеле је 0,0 m, а од насупротне границе парцеле је 3,0 m (растојање основног габарита без испада), односно на 2,5 m (са испадом).

Дозвољени индекс (степен) изграђености и индекс (степен) искоришћености

Урбанистички показатељи	Зоне ретких насеља малих густина
-------------------------	----------------------------------

Густина насељености	до 100 ст/ха
Индекс искоришћености	1,2
Степен изграђености	мах 40%
% Зеленила	мин 30%

Дозвољена спратност и висина објекта

Спратност главног објекта (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат) је од П (приземље) до максимално П+1+Пк (приземље + једна етажа + поткровље).

Висина главног објекта је максимално 9,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно максимално 12,0 m од коте заштитног тротоара објекта до слемена.

Спратност пословног/производног објекта уз главни објекат је максимално П+1 (приземље+једна етажа) (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Висина објекта је максимално 7,50 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража) максималне спратности П (приземље) а максималне висине до 3,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност између главног и другог или помоћног објекта, уз главни објекат може бити мин. 4,0 m, уколико постоје отвори на насупротним странама, односно 2,5 m, уколико не постоје отвори на насупротним странама.

Удаљеност између главног и другог објекта, удаљеност између главног и помоћног објекта уз главни објекат треба да буде мин. 4,0 m.

Други објекат и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Други и помоћни објекат уз главни објекат и пословни објекат се граде у истој линији на делу бочног дворишта припадајуће границе парцеле као и главни објекат, уз услов да се објекат од границе парцеле гради на минимално 0,5 m одстојања од границе парцеле.

Други и помоћни објекат уз главни објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0,0 m од заједничке границе парцеле.

Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од $h=2,0$ m.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално $h=2,0$ m.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

6.1.1.7. Зона породичне стамбене изградње – Зона 13 (Блок бр. 139) и Зона 14 (Блок бр. 19 и 20)

Зона 13 и зона 14 су зоне планиране породичне градње и одређене су за обавезну детаљну разраду. Планом детаљне регулације треба прописати правила грађења на основу:

- Концепта плана који ће се утврдити Програмом за израду урбанистичког плана,
- Преовлађујућом наменом утврђеном овим Планом,
- Општих правила градње прописаних овим Планом.

Дозвољени индекс (степен) изграђености и индекс (степен) искоришћености

Урбанистички показатељи	Опште стамбене зоне средњих густина	Зоне ретких насеља малих густина
Густина насељености	100-150 ст/ха	до 100 ст/ха
Индекс искоришћености	2,0	1,6
Степен изграђености	мах 50%	мах 40%
% Зеленила	мин 30%	мин 30%

6.1.2. ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ

ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ

Врста и намена објекта

У оквиру зоне вишепородичне градње дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног стамбеног објекта и вишепородичног стамбено-пословног објекта.

У зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, дозвољена је изградња и пословног објекта. Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности, тј. оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију зоне - становање.

У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију - становање. Део објекта који се намењује за пословне намене не може прећи половину бруто развијене површине главног објекта.

Вишепородични стамбено-пословни објекат може да се гради као: слободностојећи, у непрекинутом низу и у прекинутом низу.

За изградњу објекта вишепородичног становања неопходна је израда детаљне урбанистичке разраде: Урбанистичког пројекта за све објекте (комплексе), односно Плана детаљне регулације за објекте (комплексе) где је неопходно дефинисати јавно и остало грађевинско земљиште.

Услови за образовање грађевинске парцеле

За изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- за слободностојећи вишепородични стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 20,0 m,
- за вишепородични стамбено-пословни објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0 m,
- за вишепородични стамбено-пословни објекат у прекинутом низу дозвољена минимална ширина парцеле је 15,0 m,
- за вишепородичне стамбене објекте полуатријумског и атријумског типа минимална ширина парцеле је 18,0 m,
- за све врсте вишепородичних стамбених објеката грађевинска парцела је минималне површине 500,0 m².

Положај објеката на парцели

За вишепородичне стамбено-пословне објекте у непрекинутом и у прекинутом низу грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

Растојање грађевинске линије од регулационе линије за слободностојеће вишепородичне стамбено-пословне објекте је од 0,0 m до 5,0 m; за све врсте са гаражом у подземној или приземној етажи од 0,0 m до 10,0 m, с тим да се за објекте код којих се регулациона и грађевинска линија поклапа, приступ подземној или приземној гаражи мора остварити у оквиру сопствене парцеле (приступна рампа у оквиру габарита објекта).

Предњом фасадом објекат се мора поставити на грађевинску линију.

Растојање основног габарита (без испада) вишепородичног стамбено-пословног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је:

- за слободностојећи објекат је минимално 2,5 m,
- за објекат у непрекинутом низу је 0,0 m,
- за објекат у прекинутом низу је 4,0 m.

Код издавања услова за реконструкцију за изграђене објекте чије је растојање од грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

Дозвољени индекс (степен) изграђености и индекс (степен) искоришћеност

Урбанистички показатељи	Зоне средњих густина ЗОНЕ МЕШОВИТЕ ГРАДЊЕ
Густина насељености	100-150 ст/ха
Индекс искоришћености	мах 3,0
Степен изграђености	мах 50%
% зеленила	- мин 10% за компактне блокове - мин 20% за отворене и полуотворене блокове

Урбанистички показатељи	Градске стамбене и опште зоне већих густина
--------------------------------	--

	ЗОНА ПРИМАРНОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА
Густина насељености	преко 150 ст/ха
Индекс искоришћености	мах 4,2
Степен изграђености	мах 70%
% зеленила	- мин 10% за компактне блокове - мин 20% за отворене и полуотворене блокове

Дозвољена спратност и висина објеката

Под овим видом становања подразумева се изградња стамбених објеката за становање више породица (више од 4 стамбене јединице).

Спратност објекта вишепородичног становања од минимално П+1+Пк, П+2 или П+1+М (приземље+једна етажа+поткровље или приземље +две етаже или приземље+једна етажа+ мансарда) до максимално П+4+Пк, П+5 или П+4+М (приземље+четири етаже+поткровље или приземље+пет етажа или приземље+четири етаже+мансарда).

Висина главног вишепородичног објекта је максимално 19,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно максимално 24,0 м од коте заштитног тротоара објекта до слемена.

За остваривање садржаја пословања намењује се приземље. Вишепородични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Параметри минималне и максималне спратности:

Ширина регулације	Спратност
до 15 м	макс. П+2
од 15 – 20 м	макс. П+3
преко 20 м	макс. П+4

Међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбено-пословних објеката је:

- међусобна удаљеност између слободностојећих објеката је минимално 5,0 м, а објеката у прекинутом низу је минимално 4,0 м тј. минимално половина висине вишег објекта,
- за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0 м при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија,
- удаљеност вишепородичног стамбено-пословног објекта од другог објекта било које изградње је пола висине вишег објекта а минимално 4,0 м. Међусобна удаљеност може да се смањи на четвртину висине вишег објекта с тим да се на суседним странама не могу предвиђати отвори стамбених просторија и да та међусобна удаљеност није мања од 4,0 м.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели дозвољена је изградња помоћног објекта уз вишепородични објекат - гаража, ограда и евентуално пословног објекта, ако услови на парцели то дозвољавају.

- на грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта морају се обезбедити услови за изградњу помоћног објекта - гаража са обезбеђивањем минимално гаражних места 1/2 броја у односу на број станова

планираних у главном објекту. Услови за изградњу помоћног објекта - гаража не морају да се обезбеде ако се у оквиру сутеренске или приземне етаже главног објекта обезбеђује просторија за гаражирање возила минимално 1/2 броја у односу на број планираних станова;

- изградња пословног објекта на грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта се може дозволити ако су обезбеђени просторни услови наведени у предходним ставкама уз сагласност власника станова, односно пословног простора у оквиру главног објекта.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

У оквиру ове зоне за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,0 m.

Обезбедити противпожарни пролаз (ајнфорт-улаз) кроз објекте вишепородичног становања и јавних објеката минималне ширине 3,00 m и минималне висине 3,50 m за све типове вишепородичног становања и јавних објеката чија су дворишта веће површине од 400 m².

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу - један стан једно паркинг место, односно једно паркинг или гаражно место на 70,00 m² корисног простора.

Заштита суседних објеката

Изградња вишепородичних објеката у низу - односно у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 2,5 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 m онда се она поставља на грађевинску линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта са висином изнад 2,5 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 2,5 m,
- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 2,5 m.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту мање од 0,6 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0 m) мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 5,0 m и ако те степенице савлађају висину од 0,9 m.

Степенице које савлађују висину вишу од 0,9 м улазе у основни габарит објекта.

Изградњом степеница до висине од 0,9 м не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 м до дубине од 2,6 м испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 м,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 м.

Вишеспратни слободностојећи стамбени објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобан размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 4,0 м. Ако је међусобни размак од 3,0 м до 4,0 м дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња ката на коју се оставља отвор буде једнака или виша од 1,8 м.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Фасаде објеката могу бити малтерисане у боји по избору пројектанта, од фасадне опеке, природног или вештачког камена итд.

Обавезна је израда косог крова. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције.

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 2,2 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.

Могућа је изградња мансардног крова са одговарајућим нагибима конструкције.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине објекта.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине свих објеката у оквиру грађевинске парцеле.

Услови за обнову и реконструкцију објеката

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом,
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом,
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта,

– адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Реконструкција постојећих вишепородичних објеката са равним кровом се може вршити надоградњом објекта до макс. дозвољене спратности прописане овим Планом.

У случају када постојећа спратност премашује макс. дозвољену спратност прописану овим Планом могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврхе становања (станови, атељеи, помоћне просторије), а на основу Идејног пројекта уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградација животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом, који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу.

Није дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина.

На свакој парцели вишепородичног становања мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонираних простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе, односно удаљеност од других објеката и међа мора бити мин. 2,0 м.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. При пројектовању и изградњи вишепородичних стамбених објеката морају се обезбедити услови за сигурну евакуацију људи у случају пожара и уређаји и средства за гашење пожара.

Пословни простори у склопу вишепородичног стамбеног објекта намењени јавном коришћењу, као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

6.1.3. ЗОНА МЕШОВИТЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ

У односу на основне карактеристике и типологију градње у оквиру ове зоне може се извести подела на **зону постојећег породичног становања** која је подељена на подцелине:

1. Зоне постојећег породичног становања које је настало до 1940. год.: 15,16,17,18,19 и 20 у којима се регулација која је утврђена и у којима се уређење се врши на основу услова из овог Плана, а за вишепородично становање на основу Урбанистичког пројекта,

2. Зоне постојећег породичног становања које је настало после 1940. год.: 21, 22 и 23 у којима је регулација утврђена или делимично утврђена и које се уређују на основу услова из овог Плана за делове зона-блокова у којима је дефинисана регулација или на основу Плана детаљне регулације за делове зона-блокова у којима није дефинисана регулација;

и на **зону планираног мешовитог становања** која је подељена на подцелине:

Зоне 24 и 25 у којима није дефинисана регулација и које се уређују на основу Плана детаљне регулације.

ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ МЕШОВИТЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ

У оквиру зоне мешовитог становања дозвољена је изградња објеката вишепородичног и породичног становања. У оквиру ове зоне дозвољена је изградња објеката и уређење површина за спорт и рекреацију, одгој и образовање, здравство, социјалну заштиту и пословање које својим капацитетом и наменом не ремети становање.

Зона мешовите стамбене изградње обухвата постојеће блокове стамбене изградње: 21,23,24,25,26,54,124,125,126,118,120,122,89,99,100,118,120,122,65,69,70,49,53,85, 86,67,68,27,51,35,50,48,117 и делови блока 87,88,64,66,71,63,62 у којима су присутна оба типа становања и планиране блокове: 42 и 140 и делови блока 41,43 и 138.

За изградњу објеката вишепородичног становања неопходна је израда детаљне урбанистичке разраде: Урбанистичког пројекта за све објекте (комплексе), односно Плана детаљне регулације за објекте (комплексе) где је неопходно дефинисати јавно и остало грађевинско земљиште.

Постојећи блокови становања који су настали до 1940. године и до данас сачували своју оригиналну морфологију, код планирања нових објеката било ког типа:

- сачувати постојеће облике и димензије урбаних структура-блокова;
- очувати затечену матрицу:улица, тргова и паркова;
- очувати постојеће регулацино-грађевинске линије и ивичну блоковску изградњу- (изградња објеката у низу код наслеђеног типа грађења надовезивањем на постојеће објекте који се задржавају), а унутар блокова формирање унутрашњих дворишта.

У случају промене вертикалне регулације тежити висинској уједначености уличног фронта и очувању пропорцијских односа.

У постојећим блоковима који не подлежу заштити урбаних структура и планираним блоковима, код планирања нових објеката:

1. у блоковима где су новији објекти одређене спратности и опремљености нову изградњу прилагодити постојећој у погледу спратности и начина грађења,
2. у блоковима где су објекти мале грађевинске и амбијенталне вредности успоставити нов систем грађења (израда детаљне урбанистичке разраде)
 - изградњом слободностојећих објеката са повећаном спратношћу, али мањом густоћом изградње и већим слободним просторима око објеката
 - изградњом објеката у прекинутом или непрекинутом низу и формирањем блокова затвореног типа са повећаном спратношћу и постизањем средњих густина

У новим блоковима планираним за мешовиту стамбену изградњу при планирању објеката детаљном урбанистичком разрадом дефинисати врсту и намену објеката, као и спратност и регулационе и грађевинске линије.

Врста и намена објеката

Дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног или породичног објекта.

У постојећим блоковима насталим до 1940. који подлежу мерама очувања постојеће регулације главни објекат може да се гради као објекат у непрекинутом или у прекинутом низу, или као атријумски објекат.

У постојећим блоковима који не подлежу мерама очувања постојеће регулације и новим блоковима главни објекат може да се гради као слободностојећи, двојни, објекат у непрекинутом или у прекинутом низу, или као атријумски објекат.

На грађевинској парцели **вишепородичног** становања може се планирати изградња и другог објекта уколико су испуњени сви други услови: пословни објекат, гаража и оставе веће од 20 m².

На грађевинској парцели **породичног** становања може се планирати изградња и другог објекта уколико су испуњени сви други услови: пословни објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 m².

Други објекат може да се гради као: слободностојећи, двојни објекат или објекат у низу.

Дозвољена је изградња помоћног објекта уз стамбени, односно пословни објекат: гаража, ограда и водонепропусна јама само за објекте породичног становања до прикључења на градску канализацију у деловима насеља где канализација није изведена.

У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор који својом делатношћу неће угрозити примарну функцију - становање.

У зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, дозвољена је изградња и пословног објекта. Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности, тј. оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију зоне - становање.

У оквиру стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног становања може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.

Услови за образовање грађевинске парцеле

За изградњу **вишепородичног** стамбено-пословног објекта, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- за слободностојећи вишепородични стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 20,0 m,
- за вишепородични стамбено-пословни објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0 m,
- за вишепородични стамбено-пословни објекат у прекинутом низу дозвољена минимална ширина парцеле је 15,0 m,
- за све врсте вишепородичних стамбених објеката грађевинска парцела је минималне површине 500,0 m².

За изградњу **породичног** стамбеног, стамбено-пословног објекта породичног типа, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- за слободностојећи стамбени или стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 12,0 m, минимална површина парцеле је 300,0 m²,
- за двојни стамбени или стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 10,0 m (2 x 5,0 m), минимална површина парцеле је 500,0 m² (2 x 275,0 m²),
- за стамбени или стамбено-пословни објекат у низу минимална ширина парцеле је 5,0 m, минимална површина парцеле је 150,0 m².

Услови за исправку граница грађевинских парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана.

Положај објеката на парцели

Утврдити положај објекта на парцели у складу са положајем већине објеката у уличном низу, односно очувати постојеће регулацино-грађевинске линије и ивичну блоковску изградњу.

Међусобна удаљеност планираних **вишепородичног објекта** од других објеката на парцели осим објеката који чине улични низ, је мин. 5,00 m.

Предњом фасадом објекат се мора поставити на грађевинску линију.

Растојање основног габарита (без испада) вишепородичног и породичног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је:

за објекат у непрекинутом низу је 0,0 m,
за објекат у прекинутом низу је 4,0 m.

Код издавања услова за реконструкцију за изграђене објекте чије је растојање од грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

Удаљеност новог **породичног објекта** од других објекта на парцели, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити мин. 4,00 m.

Предњом фасадом објекат се мора поставити на грађевинску линију.

Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит са испадом стамбено-пословног објекта у уличном низу, од границе суседне парцеле је 0,0 m (растојање основног габарита без испада).
- основни габарит са испадом стамбено-пословног објекта у прекинутом уличном низу, од припадајуће границе суседне парцеле је 0,0 m, а од насупротне границе парцеле је 4,0 m (растојање основног габарита без испада).

Обезбедити противпожарни пролаз (ајнфорт-улаз) кроз објекат минималне ширине 3,00 m, а минималне висине 3,50 m за све типове вишепородичног становања и јавних објеката чија су дворишта веће површине од 400 m².

Дозвољени индекс (степен) изграђености и индекс (степен) искоришћености

Урбанистички показатељи	Зоне средњих густина ЗОНЕ МЕШОВИТЕ ГРАДЊЕ
Густина насељености	100-150 ст/ха
Индекс искоришћености	мах 3,0

Степен изграђености	мах 50%
% зеленила	- мин 10% за компактне блокове - мин 20% за отворене и полуотворене блокове

Урбанистички показатељи	Градске стамбене и опште зоне већих густина ЗОНА ГРАДСКОГ ЦЕНТРА
Густина насељености	преко 150 ст/ha
Индекс искоришћености	мах 3,6
Степен изграђености	мах 60%
% зеленила	- мин 10% за компактне блокове - мин 20% за отворене и полуотворене блокове

Дозвољена спратност и висина објеката

Вишепородично становање подразумева изградњу стамбених објеката за становање више породица са више од 4 стамбене јединице.

Спратност **вишепородичног објекта** је од минимално П+1+Пк (П+М) до максимално П+4+Пк (П+3+М). Укупна висина вишепородичног објекта не може прећи 24,0 m.

Параметри минималне и максималне спратности:

Ширина регулације	Спратност
до 15 м	макс. П+2
од 15 – 20 м	макс. П+3
преко 20 м	макс. П+4

Спратност **породичног објекта** који се гради у блоковима мешовите стамбене градње је минимално:

- П+1+Пк (приземље+једна етажа+поткровље) до максимално П+2+Пк (П+1+М) у блоковима – зонама где се граде објекти породичног и вишепородичног становања у уличном низу,
- П (приземље) до максимално П+2+Пк (П+1+М) у блоковима – зонама где се граде слободностојећи и двојни објекти породичног становања.

Укупна висина породичног објекта не може бити виша од 12,0 m.

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

У оквиру ових блокова за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 2,5 m.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи вишепородичног објекта мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу - један стан једно паркинг место, односно једно паркинг место на 70 m² корисне површине.

За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног типа обезбеђују простор у оквиру грађевинске парцеле и то по правилу минимално једно паркинг место на један стан, с тим да најмање једно возило буде смештено у гаражи.

Обезбедити противпожарни пролаз (ајнфорт-улаз) кроз објекте вишепородичног становања и јавних објеката минималне ширине 3,00 m и минималне висине 3,50 m за све типове вишепородичног становања и јавних објеката чија су дворишта веће површине од 400 m².

Заштита суседних објеката

Изградња објеката у низу - односно у прекинутом низу (вишепородичних или породичних) може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 2,5 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 m онда се она поставља на грађевинску линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта са висином изнад 2,5 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 2,5 m,
- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 2,5 m.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту припадајуће границе парцеле мање од 0,6 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту насупротне стране парцеле мање од 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0 m) мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 5,0 m и ако те степенице савлађају висину од 0,9 m.

Степенице које савлађују висину вишу од 0,9 m улазе у основни габарит објекта.

Изградњом степеница до висине од 0,9 m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 m.

Отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобан размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 4,0 m. Ако је међусобни размак од 3,0 m до 4,0 m дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња kota на коју се оставља отвор буде једнака или виша од 1,8 m.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Фасаде објеката могу бити малтерисане у боји по избору пројектанта или од фасадне опеке.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције према улици, а у складу са нагибом околних кровова. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције и у складу са традиционалним материјалима (цреп).

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 2,2 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Услови за обнову и реконструкцију објеката

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом,
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом,
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта,
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Реконструкција постојећих објеката са равним кровом се може вршити надоградњом објекта до макс. дозвољене спратности прописане овим Планом.

У случају када постојећа спратност премашује макс. дозвољену спратност прописану овим Планом могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврхе становања (станови, атељеи, помоћне просторије), а на основу Идејног пројекта уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој парцели вишепородичног становања мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонiranог простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцелама породичног становања треба лоцирати минимално 3,0 м од објеката и границе парцеле.

Објекти вишепородичног становања морају се прикључити на насељску канализацију.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Законима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. При пројектовању и изградњи вишепородичних стамбених објеката морају се обезбедити услови за сигурну евакуацију људи у случају пожара и уређаји и средства за гашење пожара.

Вишепородични стамбени објекти, пословни објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

При пројектовању и изградњи нових главних објеката у овој зони неопходно је обезбедити и изградњу склоништа допунске заштите, обима заштите 30 кПа.

6.1.3.1. Зона мешовите стамбене изградње – Зона 15 (Делови блокова бр. 21 и 23 и блокови бр. 24, 25, 26 и 54)

Врста и намена објеката

Дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног или породичног објекта; и помоћног објекта.

Могућа је изградња другог објекта уколико услови на парцели то дозвољавају.

Главни вишепородични или породични објекат може да се гради као објекат у непрекинутом или у прекинутом низу, или као атријумски објекат.

Услови за образовање грађевинске парцеле

За изградњу **вишепородичног** објекта, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- за вишепородични објекат у непрекинутом или прекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0 м,
- за све врсте вишепородичних објеката грађевинска парцела је минималне површине 500,0 м².

За изградњу **породичног** објекта, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- за објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 5,0 м, минимална површина парцеле је 150,0 м².

- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 6,0 м, минимална површина парцеле је 200,0 м².

Дозвољени индекс (степен) изграђености и индекс (степен) искоришћености

Урбанистички показатељи	Градска стамбена и општа зона веће густине
Густина насељености	100-150 ст/ха
Индекс искоришћености	мак 2,4
Степен изграђености	мак 60%
% зеленила	- мин 10% за компактне блокове - мин 20% за отворене и полуотворене блокове

Дозвољена спратност и висина објеката

Обзиром да се објекти вишепородичног и породичног становања граде у прекинутом или непрекинутом низу, спратност објеката одредити у складу са спратношћу постојећих суседних објеката како би се очували пропорцијски односи и висинска уједначеност уличног фронта.

Уколико су суседни објекти једнопородичног становања ниже спратности нове објекте планирати исте спратности или више за једну етажу.

Вишепородично становање подразумева изградњу стамбених објеката за становање више породица (више од 4 стамбене јединице), спратности **П+2+Пк (П+3)**.

Спратност **породичног** објекта који се гради у блоковима мешовите стамбене градње, је минимално **П (приземље)**, а максимално **П+2+Пк (приземље+две етаже+поткровље)**,

Висина стамбеног или стамбено-пословног објекта породичног типа не може бити виша од 12,0 м.

6.1.3.2. Зона мешовите стамбене изградње – Зона 16 (Блок бр. 124, 125 и 126)

Врста и намена објеката

Дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног или породичног објекта; и помоћног објекта.

Могућа је изградња другог објекта уколико услови на парцели то дозвољавају.

Главни вишепородични објекат може да се гради као објекат у непрекинутом или у прекинутом низу, или као атријумски објекат.

Главни породични објекат може да се гради као слободностојећи, двојни, објекат у непрекинутом или у прекинутом низу, или као атријумски објекат.

Услови за образовање грађевинске парцеле

За изградњу **вишепородичног** објекта, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- за вишепородични објекат у непрекинутом или прекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0 м,
- за све врсте вишепородичних објеката грађевинска парцела је минималне површине 500,0 м².

За изградњу **породичног** објекта, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0 m, минимална површина парцеле је 300,0 m²,
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 10,0 m (2 x 5,0 m), минимална површина парцеле је 500,0 m² (2 x 275,0 m²),
- за објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 5,0 m, минимална површина парцеле је 150,0 m²,
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 6,0 m, минимална површина парцеле је 200,0 m².

Дозвољени индекс (степен) изграђености и индекс (степен) искоришћености

Урбанистички показатељи	Зона ретких насеља и малих густина	Градска стамбена и општа зона веће густине
Густина насељености	до 100 ст/ха	100-150 ст/ха
Индекс искоришћености	мах 1,2	мах 2,4
Степен изграђености	мах 40%	Мах 60%
% зеленила	мин 30%	- мин 10% за компактне блокове - мин 20% за отворене и полуотворене блокове

Дозвољена спратност и висина објеката

Обзиром да се објекти вишепородичног и породичног становања граде у прекинутом или непрекинутом низу уз улицу Милоша Обилића спратност објеката одредити у складу са спратношћу постојећих суседних објеката како би се очували пропорцијски односи и висинска уједначеност уличног фронта.

Вишепородично становање подразумева изградњу стамбених објеката за становање више породица (више од 4 стамбене јединице), спратности П+2+Пк (П+3). Уколико су суседни објекти једнопородичног становања ниже спратности нове објекте планирати исте спратности или више за једну етажу.

Спратност породичног објекта уз улицу Милоша Обилића, је минимално П+1 (приземље и једна етажа), а максимално П+2+Пк (П+3) (приземље+три етаже), а у унутрашњости блока спратност породичних објеката је максимално П+1+Пк.

6.1.3.3. Зона мешовите стамбене изградње – Зона 17 (Блок бр. 89, 99, 100, 118, 120 и 122)

Врста и намена објеката

Дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног или породичног објекта; и помоћног објекта.

Могућа је изградња другог објекта уколико услови на парцели то дозвољавају.

Главни вишепородични објекат може да се гради као објекат у непрекинутом или у прекинутом низу, или као атријумски објекат.

Главни породични објекат може да се гради као слободностојећи, двојни, објекат у непрекинутом или у прекинутом низу, или као атријумски објекат.

Услови за образовање грађевинске парцеле

За изградњу **вишепородичног** објекта, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- за вишепородични објекат у непрекинутом или прекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0 м,
- за све врсте вишепородичних објеката грађевинска парцела је минималне површине 500,0 м².

За изградњу **породичног** објекта, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0 м, минимална површина парцеле је 300,0 м²,
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 10,0 м (2 x 5,0 м), минимална површина парцеле је 500,0 м² (2 x 275,0 м²),
- за објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 5,0 м, минимална површина парцеле је 150,0 м²,
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 6,0 м, минимална површина парцеле је 200,0 м².

Дозвољени индекс (степен) изграђености и индекс (степен) искоришћености

Урбанистички показатељи	Зона ретких насеља и малих густина	Градска стамбена и општа зона веће густине
Густина насељености	до 100 ст/ха	преко 150 ст/ха
Индекс искоришћености	мах 1,2	мах 3,6
Степен изграђености	мах 40%	Мах 60%
% зеленила	мин 30%	- мин 10% за компактне блокове - мин 20% за отворене и полуотворене блокове

Дозвољена спратност и висина објеката

Објекти вишепородичног становања планирају се у прекинутом или непрекинутом низу уз улицу Милоша Обилића у блоковима 89,99,100,118,120 и 122, а у унутрашњости блокова планира се породично становање.

Вишепородично становање подразумева изградњу стамбених објеката за становање више породица (више од 4 стамбене јединице), спратности П+4+Пк (П+5).

Спратност породичног објекта уз улицу у унутрашњости блока максимално П+1+Пк.

6.1.3.4. Зона мешовите стамбене изградње – Зона 18 (Делови блокова бр. 53, 64 и 66, и блокови бр. 49, 65, 69 и 70) и Зона 19 (Делови блокова бр. 62, 63 и 71 и блокови бр. 67, 68, 85 и 86)

Врста и намена објеката

Дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног или породичног објекта; и помоћног објекта.

Могућа је изградња другог објекта уколико услови на парцели то дозвољавају.

Главни вишепородични објекат може да се гради као објекат у непрекинутом или у прекинутом низу, или као атријумски објекат.

Главни породични објекат може да се гради као објекат у непрекинутом или у прекинутом низу, или као атријумски објекат.

Услови за образовање грађевинске парцеле

За изградњу **вишепородичног** објекта, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- за вишепородични објекат у непрекинутом или прекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0 m,
- за све врсте вишепородичних објеката грађевинска парцела је минималне површине 500,0 m².

За изградњу **породичног** објекта, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- за објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 5,0 m, минимална површина парцеле је 150,0 m²,
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 6,0 m, минимална површина парцеле је 200,0 m².

Дозвољени индекс (степен) изграђености и индекс (степен) искоришћености

Урбанистички показатељи	Градска стамбена и општа зона веће густине
Густина насељености	преко 150 ст/ха
Индекс искоришћености	мах 3,6
Степен изграђености	мах 60%
% зеленила	- мин 10% за компактне блокове - мин 20% за отворене и полуотворене блокове

Дозвољена спратност и висина објеката

Вишепородично становање подразумева изградњу стамбених објеката за становање више породица (више од 4 стамбене јединице):

- спратности максимално П+4+Пк уз улицу Другог октобра,
- спратности максимално П+2+Пк(П+3)у унутрашњости блокова.

Спратност породичног објекта је максимално П+1+Пк (П+2) (приземље+две етаже).

6.1.3.5. Зона мешовите стамбене изградње – Зона 20 (Блок бр. 27, 35, 50 и 51)

Врста и намена објеката

Дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног или породичног објекта; и помоћног објекта.

Могућа је изградња другог објекта уколико услови на парцели то дозвољавају.

Главни вишепородични објекат може да се гради као објекат у непрекинутом или у прекинутом низу, или као атријумски објекат.

Главни породични објекат може да се гради као објекат у непрекинутом или у прекинутом низу, или као атријумски објекат.

Услови за образовање грађевинске парцеле

За изградњу **вишепородичног** објекта, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- за вишепородични објекат у непрекинутом или прекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0 m,
- за све врсте вишепородичних објеката грађевинска парцела је минималне површине 500,0 m².

За изградњу **породичног** објекта, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- за објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 5,0 m, минимална површина парцеле је 150,0 m²,
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 6,0 m, минимална површина парцеле је 200,0 m².

Дозвољени индекс (степен) изграђености и индекс (степен) искоришћености

Урбанистички показатељи	Градска стамбена и општа зона веће густине
Густина насељености	преко 150 ст/ха
Индекс искоришћености	мах 3,6
Степен изграђености	мах 60%
% зеленила	- мин 10% за компактне блокове - мин 20% за отворене и полуотворене блокове

Дозвољена спратност и висина објеката

Вишепородично становање подразумева изградњу стамбених објеката за становање више породица (више од 4 стамбене јединице):

- спратности максимално П+4+Пк уз улицу Жарка Зрењанина,
- спратности максимално П+2+Пк(П+3)у унутрашњости блокова.

Спратност породичног објекта је максимално П+2+Пк (П+2)(приземље+две етаже).

6.1.3.6. Зона мешовите стамбене изградње – Зона 21 (Део блока бр. 71), Зона 22 (Блок бр. 48) и Зона 23 (Блок бр. 117)

Врста и намена објеката

Дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног или породичног објекта; и помоћног објекта.

Могућа је изградња другог објекта уколико услови на парцели то дозвољавају.

Главни вишепородични објекат може да се гради као објекат у непрекинутом или у прекинутом низу, или као атријумски објекат.

Главни породични објекат може да се гради као објекат у непрекинутом или у прекинутом низу, или као атријумски објекат.

Услови за образовање грађевинске парцеле

За изградњу **вишепородичног** објекта, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- за слободностојећи вишепородични објекат минимална ширина парцеле је 20,0 m,
- за вишепородични објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0 m,
- за вишепородични објекат у прекинутом низу дозвољена минимална ширина парцеле је 15,0 m,
- за све врсте вишепородичних објеката грађевинска парцела је минималне површине 500,0 m².

За изградњу **породичног** објекта, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0 m, минимална површина парцеле је 300,0 m²,
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 10,0 m (2 x 5,0 m), минимална површина парцеле је 500,0 m² (2 x 275,0 m²),
- за објекат у низу минимална ширина парцеле је 5,0 m, минимална површина парцеле је 150,0 m².

Дозвољени индекс (степен) изграђености и индекс (степен) искоришћености

Урбанистички показатељи	Градска стамбена и општа зона веће густине
Густина насељености	преко 150 ст/ха
Индекс искоришћености	мах 3,0
Степен изграђености	мах 50%
% зеленила	- мин 10% за компактне блокове - мин 20% за отворене и полуотворене блокове

Дозвољена спратност и висина објеката

Вишепородично становање подразумева изградњу стамбених објеката за становање више породица (више од 4 стамбене јединице):

- спратности максимално П+4+Пк уз улицу Архитекте Брашована и за постојеће објекте вишепородичног становања,
- спратности максимално П+2+Пк (П+3) у унутрашњости блокова и уз улице Војводе Книћанина и Светозара Марковића.

Спратност породичног објекта је максимално П+2+Пк (П+3) (приземље+три етаже).

6.1.3.7. Зона мешовите стамбене изградње – Зона 24 (Блок бр. 42 и део блока бр. 43) и Зона 25 (Делови блокова бр. 41 и 138 и блок бр. 140)

Зона 24 и зона 25 су зоне планиране породичне градње и одређене су за обавезну детаљну разраду. Планом детаљне регулације треба прописати правила грађења на основу:

- Концепта плана који ће се утврдити Програмом за израду урбанистичког плана,
- Преовлађујућом наменом утврђеном овим Планом,
- Општим правила градње прописаних овим Планом.

Урбанистички показатељи	Зона ретких насеља и малих густина	Градска стамбена и општа зона веће густине
--------------------------------	------------------------------------	--

Густина насељености	до 100 ст/ха	преко 150 ст/ха
Индекс искоришћености	мах 2,4	мах 3,0
Степен изграђености	мах 40%	мах 50%
% зеленила	мин 30%	- мин 10% за компактне блокове - мин 20% за отворене и полуотворене блокове

6.2. РАДНЕ ЗОНЕ

Под појмом радне зоне подразумева се онај простор који је првенствено намењен привредним активностима, односно таквим делатностима као што су индустрија, производно занатство, складиштење и обрада разних роба, као и они сервиси који, због своје природе, не могу бити лоцирани у оквиру других насељских структура.

У оквиру радне зоне лоцираће се индустрије са великим просторним захтевима и великим обимом транспорта, као и капацитети који, са становишта заштите животне средине, нису компатибилни са становањем и функцијама насељског центра.

Поред постојећих садржаја обезбедиће се простор за смештај нових индустријских, складишних, трговинско-складишних капацитета, малих и средњих предузећа, капацитета мале привреде, комуналних комплекса, саобраћајних и других капацитета.

Изградња објеката привредних делатности може се реализовати само на основу услова из овог Плана, тј. на основу услова из Плана детаљне регулације односно, услова из Урбанистичког пројекта за оне делове насеља где је то прописано. За садржаје чија се изградња у овом тренутку не може прецизно предвидети, а чији обим изградње или технологија рада то буду захтевали, такође је неопходна израда Урбанистичког пројекта који ће дефинисати урбанистичко решење и услове за изградњу објеката.

При пројектовању и грађењу објеката придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.

Врста и намена објекта

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката, као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат.

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Уз главне објекте на грађевинској парцели у радној зони дозвољена је изградња помоћних објеката: оставе, типске трансформаторске станице, ограда, бунари, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење) и сл.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Величина парцеле намењене изградњи привредних капацитета мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање дозвољеног индекса изграђености и степена заузетости земљишта.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 600,0 m² са ширином уличног фронта минимално 20,0 m.

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

У зависности од технолошког процеса производње у оквиру конкретног радног комплекса грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, односно, може у односу на њу да буде одмакнута за минимално 5,0 m. Објекти који се налазе на улазу у радни комплекс предњом фасадом морају бити грађени на грађевинској линији.

Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је на 5,0 m. Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално 1,0 m под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле је већи од 4,0 m, тј. већи од половине вишег објекта.

Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је на 10,0 m. Евентуално дозвољена је удаљеност на минимално 6,0 m ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

Индекс изграђености и степен искоришћености грађевинске парцеле

Максималан дозвољен индекс изграђености на грађевинској парцели у радној зони са платоима и саобраћајницама је 2,1.

Максималан дозвољен степен заузетости грађевинске парцеле је 70 %.

Највећа дозвољена спратност

У зависности од намене објеката произилази и њихова спратност. Објекти су спратности:

- пословни: макс. П+2+Пк (приземље+две етаже+поткровље). У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност кад пословни објекти представљају просторне репере већих комплекса П+6 (приземље+шест етажа),
- производни: П (приземље), П+1 (приземље+једна етажа), евентуално и више ако то захтева технолошки процес производње,
- складишни: П (приземље), евентуално П+1 (приземље+једна етажа).

Изградња помоћног објекта - остава дозвољена је максималне спратности П (приземље).

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу (у оквиру парцеле).

Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,0 m, тј. за ширину дилетације) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели радног комплекса поред главних и помоћних објеката дозвољена је изградња породичног стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, односно, дозвољена је изградња пословно-стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом.

Ако се у оквиру радног комплекса планира изградња породичног стамбеног објекта, при одређивању локације објекта на парцели водити рачуна да објекат буде у мирнијем делу дворишта са обезбеђењем одвојеног прилаза објекту, без укрштања са прилазом радном делу.

Породични стамбени објекат је максималне спратности П+2+Пк (приземље+две етажа+поткровље). У оквиру овог објекта дозвољена је изградња простора за гаражирање возила корисника стамбеног простора.

Висина ограде којом се ограђује радни комплекс не може бити виша од $h=2,2$ m. Ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити транспарентна односно комбинација зидане и транспарентне ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9 m.

Бочни и задњи део ограде може да се ограђује транспарентном оградом, комбинација зидане и транспарентне ограде и зиданом оградом до висине максимално 2,2 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,0 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 m.

У оквир грађевинске парцеле саобраћајне површине могу да се граде под следећим условима:

- минимална ширина саобраћајнице је 3,5 m са унутрашњим радијусом кривине 5,0 m, односно 7,0 m тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова
- за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор (за путничко возило мин. 2,5 m x 5,0 m, за теретно возило минимално 3,0 m x 6,0 m, односно у зависности од величине теретног возила).

Заштита суседних објеката

Изградњом објеката на парцели, планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 2,5 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 онда се она поставља на грађевинску линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља према регулационој линији, могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 m,

- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 2,5 m,
- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 2,5 m.

Изградњом објеката уз припадајућу границу парцеле не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Уз границу парцеле формирати ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско дрвеће, листопадно дрвеће или шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину.

Од укупне површине грађевинске парцеле зеленило мора да заузима минимално 30%.

Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација административних објеката од производних (складишних) објеката, изолација пешачких токова као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

Нивелацијом саобраћајних површина одводњу атмосферских падавина решити у оквиру парцеле на којој се гради.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је тренутно у употреби, на традиционалан или савременији начин.

Обавезна је израда косог крова а кровови могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни.

Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона а кровни покривач у складу са нагибом крова.

Фасаде објекта могу бити малтерисане у боји по избору пројектанта, од фасадне опеке или других савремених материјала који су тренутно у употреби (политирана керамика, Милебонд, Алу-бонд, панели, застакљене фасаде и сл.).

Висина надзетка поткровне етаже износи највише 2,2 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле тј. радног комплекса.

Услови за обнову и реконструкцију објеката

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом,
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом,
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедоносне и друге услове

Изградња објеката, извођење радова, односно обављање производне/складишне делатности, може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад, као и простор за отпад настао у току технолошког процеса, у складу са важећим прописима за прикупљање истог. Лоцирање бетонiranог простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ комуналне службе и да простор буде изведен у складу са условима заштите животне средине.

Одвођење фекалних вода мора се решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцели треба лоцирати минимално 3,0 м од објеката и границе парцеле.

Отпадне воде настале у технолошком процесу производње пре упуштања у насељску канализацију пречистити на сепаратору уља и масти.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката и манипулативних површина могу се упустити у отворену каналску мрежу положену уз уличне саобраћајнице.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и платоа за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција. При пројектовању и изградњи радних комплекса узети у обзир важеће прописе за громобран, електричну мрежу, огњишта, димњаке, танкове и погоне са лако запаљивим материјалима. Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6,0 м од објекта или дела објекта, уколико то техничким прописима није другачије одређено. У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење. Код објеката и просторија угрожених експлозивом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове, лак кровни покривач.

Пословни објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

При пројектовању и изградњи радног комплекса неопходно је обезбедити и изградњу склоништа допунске заштите, обима заштите 30 кПа.

6.3. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ЈАВНИХ ОБЈЕКТА

Концепција јавних служби у будућем Вршцу базирана је на нормативима који су утврђен Просторним планом Републике Србије, као и будућих потреба и могућности да се ови садржаји и реализују.

Концепција развоја јавних служби у Вршцу, општинском центру, треба да обухвати следеће:

• **У области социјалне заштите и предшколског васпитања и образовања**

-Посебна правила изградње - урбанистички показатељи

Предшколске установе

Јаслени узраст (1-3 године):

- радијус опслуживања 600m,
- капацитет до 80 деце, по групи 10-15,
- површина комплекса 25 m²/по детету,
- потребна изграђена површина 8 m²/по детету,
- слободна површина 10-15 m²/ по детету,
- 1 ПМ на 70 m² пословног простора.

Узраст 3-7 година:

- капацитет мах 120 деце, по групама 10-15 ,
- површина компелкса 25-30 m²/по детету,
- потребна изграђена површина 8 m²/по детету,
- слободна површина 10-15 m²/по детету,
- 1 ПМ на 70 m² пословног простора.

Дом за старе и пензионере:

- површина комплекса 50-60m² по кориснику,
- грађевинска површина 25m² по кориснику,
- спратност објекта мах П+4 (приземље+четири етаже),
- 1 ПМ на 2 запослена.

• **У области образовања**

- Посебна правила грађења-урбанистички показатељи

Објекти школства

Основно образовање (старосна група 7-14):

- изграђена бруто површина 7-8 m²/ по ученику,
- величина школског комплекса 25 m²/по ученику,
- 28-32 ученика у учионици,
- спратност објекта П+2+Пк (приземље+две етаже+поткровље),
- удаљеност од саобраћајнице 50 m,
- комплекс опремљен отвореним спортским теренима и фискултурном салом,
- слободне површине 25-30m²/по ученику,
- 1 ПМ на 70 m² пословног просотра.

Средње образовање (старосна група 14-19 година):

- површина комплекса 30m²/по ученику,
- изграђена површина 15-20m²/по ученику,
- 22-25 ученика у учионици,
- спратност објекта П+2+Пк (приземље+две етаже+поткровље),
- комплекс опремљен отвореним спортским теренима и фискултурном салом,
- рад у једној смени,
- 1 ПМ на 70 m² пословног простора.

Ученички дом:

- одабрана локација повезана са приградским саобраћајем,
- површина комплекса 30m²/ по ученику,
- изграђена површина 15m²/по кориснику,
- спратност објекта П+2+Пк (приземље+две етаж+поткровље)/пансионски смештај/павиљонски начин градње,
- комплекс опремљен теренима за спорт и рекреацију,
- 1 ПМ на једног корисника.

• У области културе

- Посебна правила грађења – урбанистички показатељи

Библиотека:

- 10 корисника на 1000 ст.,
- 3 m² о кориснику,
- 1 500 књига на 1000 ст.,
- површина 80 књига /m²,
- пратећи простор 10m²/по запосленом.

Биоскоп:

- 1 место / 25 ст.,
- комплекс / 7m² по кориснику,
- сала / 2m² по седишту,
- опслужује 20 000 ст.
- 1 ПМ на 20-30 седишта.

Летња позорница:

- 25 места /1 000ст.,
- комплекс /7m² по ст.,
- сала 2m²/седишту,
- 1 ПМ на 10-15 седишта.

Позориште:

- 15 места/1000 ст.,
- комплекс/7m² по кориснику,
- сала 3m²/седишту,
- капацитет објекта 600-1000 места,
- 1 ПМ на 20-30 седишта.

Дечије позориште:

- 20 места/1000ст.,
- комплекс 6m²/по кориснику,
- сала 2m²/по седишту,
- 1 ПМ на 20 седишта.

Музеј:

- 10 корисника на 1000ст.,
- 2m²/по кориснику,
- 1 ПМ на 10 посетилаца,
- пожељна локација у централној зони.

• У области јавне управе и јавних предузећа

Поред постојећих садржаја јавних служби и предузећа у будућности ће у Вршцу бити могуће формирање и других јавних служби и садржаја на погодним местима и то како у јавном, тако и у приватном сектору власништва.

За радне садржаје друштвеног центра које се налазе у склопу осталих зона преовлађујуће намене - као придодати, односно комплементарни садржаји - треба

извршити усклађивање са условима који важе у тим зонама преовлађујуће намене: становању, радним зонама, рекреације и сл.

Индекс изграђености и степен искоришћености грађевинске парцеле

Максималан дозвољен индекс изграђености на грађевинској парцели за изградњу јавних објеката и комплекса са платоима и саобраћајницама је 3,4.

Максималан дозвољен степен заузетости грађевинске парцеле је 85 %.

Највећа дозвољена спратност

У зависности од намене објеката произилази и њихова спратност. Објекти су спратности:

- главни: макс. П+4+Пк (приземље+две етаже+поткровље). У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност (П+6), кад главни објекти представљају просторне репере већих комплекса,
- други: П (приземље), П+1 (приземље+једна етажа),
- помоћни: П (приземље), евентуално П+1 (приземље+једна етажа).

Висина надзетка поткровне етаже износи највише 2,2 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.

6.4. ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНАМА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ТУРИЗМА

Изградња и уређење планираних зона спорта, рекреације и туризма може се вршити само на основу Планом предвиђене урбанистичке документације (Планови детаљне регулације) уз поштовање следећих услова:

- све слободне површине у склопу ових зона треба да буду парковски озелењене и уређене, а учешће озелењених површина у овим комплексима треба да буде мин. 40 %,
- сви комплекси морају бити одговарајуће комунално опремљени,
- висина надзетка поткровне етаже износи највише 2,2 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.

Индекс изграђености и степен искоришћености грађевинске парцеле

Максималан дозвољен индекс изграђености на грађевинској парцели за изградњу јавних објеката и комплекса са платоима и саобраћајницама је 0,8.

Максималан дозвољен степен заузетости грађевинске парцеле је 20 %.

Највећа дозвољена спратност

У зависности од намене објеката произилази и њихова спратност. Објекти су спратности:

- главни: макс. П+2+Пк (приземље+две етаже+поткровље). У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност (П+6), кад главни објекти представљају просторне репере већих комплекса,
- други: П (приземље), П+1 (приземље+једна етажа),
- помоћни: П (приземље), евентуално П+1 (приземље+једна етажа).

6.5. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ

Основни урбанистичко технички услов за изградњу саобраћајне инфраструктуре у оквиру насеља Вршац би била обавеза израде главних пројеката за све саобраћајне капацитете уз поштовање важећих закона и стандарда (Закон о јавним путевима "Сл. лист РС", бр. 101/05) и Правилник о основним условима које јавни путеви изван насеља и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја ("Сл. лист СФРЈ", бр. 35/81 и 45/81) а према приложеној ситуацији).

Да би у потпуности задовољили захтеве савремене организације саобраћаја и све аспекте безбедности насељског саобраћаја, будућу насељску мрежу улица треба пројектовати (реконструисати) придржавајући се следећих препорука:

Државни пут I реда

заштитни појасеви:

- заузимање земљишта за потребе заштите пута и саобраћаја на њему у заштитном појасу ширине од 20 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 (20 m) и у којој није дозвољено отварање рудника, каменолома и депонија отпада.

Државни пут II реда

заштитни појасеви:

- заузимање земљишта за потребе заштите пута и саобраћаја на њему у заштитном појасу ширине од 10 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 (10 m) и у којој није дозвољено отварање рудника, каменолома и депонија отпада.

обилазница - државни пут са следећим програмско-пројектним елементима:

- коридор ширине 30 m
- коловоз ширине 7,7 m (2 x 3,5 m саобр.траке + 2 x 0,35 m ивичне траке),
- рачунска брзина $V_{рас} = 100 \text{ km/h}$,
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај,
- једнострано нагиб коловоза,
- потпуна контрола приступа,
- укрштање са категорисаном путном мрежом: површинске (сигналисане) раскрснице,
- укрштање са железничком пругом: денивелација,
- паркирање у оквиру коридора није дозвољено

државни пут I реда бр.7.1 и бр.1.9 са следећим програмско-пројектним елементима:

- коридор ширине 40 m, унутар насеља постојећа ширина коридора
- коловоз ширине 7,7 m (2 x 3,5 m саобр.траке + 2 x 0,35 m ивичне траке),
- рачунска брзина $V_{рас} = 80 \text{ km/h}$, у насељу 60 km/h
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај,

- једнострани нагиб коловоза,
- потпуна контрола приступа,
- укрштање са категорисаном путном мрежом: површинске (сигналисане) раскрснице,
- укрштање са железничком пругом: денivelација,
- паркирање у оквиру коридора није дозвољено

државни пут II реда бр.126 са следећим програмско-пројектним елементима:

- коридор ширине 30 m ван насеља, унутар насеља постојећа ширина коридора,
- коловоз ширине 7,1 m тј. (2 x 3,25 m саобр.траке + 2 x 0,3 m ивичне траке),
- рачунска брзина $V_{rac} = 60 \text{ km/h}$,
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај,
- једнострани нагиб коловоза,
- укрштање са категорисаном путном мрежом: површинске (сигналисане) раскрснице,
- укрштање са железничком пругом: денivelација,
- паркирање у оквиру коридора дозвољено

општински (локални пут) са следећим програмско-пројектним елементима:

- коридор ширине 20 m ван насеља, унутар насеља постојећа ширина коридора,
- коловоз ширине 6,0 m тј. (2 x 3,0 m саобр.траке),
- рачунска брзина $V_{rac} = 60 \text{ km/h}$,
- носивост коловоза за лак саобраћај,
- једнострани нагиб коловоза,
- укрштање са категорисаном путном мрежом: површинске (сигналисане) раскрснице,
- укрштање са железничком пругом: у нивоу – сигналисани путни прелази,
- паркирање у оквиру коридора дозвољено

главна насељска саобраћајница са следећим програмско-пројектним елементима:

- постојећи коридор различите ширине,
- коловоз ширине 7,0 (2 x 3,5) m
- рачунска брзина $V_{rac} = 50 \text{ km/h}$,
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај,
- једнострани нагиб коловоза,
- укрштање са категорисаном путном мрежом: површинске (сигналисане) раскрснице,
- укрштање са железничком пругом: у нивоу – сигналисани путни прелази,
- паркирање у оквиру коридора: дозвољено
- терминали јавног превоза: аутобуске нише у дужини од 35 m, где год за то постоје просторне могућности,

сабирне насељске саобраћајнице са следећим програмско-пројектним елементима:

- коловоз ширине 6,0 (2 x 3,0) m (минимум 5,0 (2 x 2,5) m),
- рачунска брзина $V_{rac} = 50 \text{ km/h}$,
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај,
- једнострани нагиб коловоза,
- укрштање са насељском мрежом: површинске (сигналисане) раскрснице,
- паркирање у оквиру коридора: дозвољено
- терминали јавног превоза: аутобуске нише у дужини од 35 m, где год за то постоје просторне могућности,

остале насељске саобраћајнице са следећим програмско-пројектним елементима:

- коловоз ширине 5,0 (2 x 2,5) m за двосмерни саобраћај, 3,0 m за једносмерни саобраћај,
- носивост коловоза за лаки саобраћај,
- једнострани нагиб коловоза,
- укрштање са насељском мрежом: површинске (сигналисане) раскрснице,

- паркирање у оквиру коридора: није дозвољено

БИЦИКЛИСТИЧКИ САОБРАЋАЈ

Приликом пројектовања бициклических стаза потребно је придржавати се Упутства за пројектовање истих, са ширином од 1,6 m за двосмерни саобраћај, са подлогом од асфалта или бетонских плоча.

Бициклическе стазе ће бити изграђене у насељским саобраћајницама (главној и сабирним) а према ситуацији на графичком прилогу. У осталим насељским саобраћајницама бициклически саобраћај ће се обављати по површина за динамички саобраћај.

ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ

Пешачке стазе пројектовати са минималном ширином од 1,0 m или већом у зависности од обима кретања и просторних могућности, од бетона или бехатон плоча.

Пешачка зона ће се и даље задржати према датој ситуацији и у њој ће бити примењене рестиктивне мере кретања свих учесника у саобраћаја (према постављеној саобраћајној сигнализацији) са обавезном оставком двочкаша на улазу у пешачку зону.

СТАЦИОНАРНИ САОБРАЋАЈ

Паркинге за путничка возила треба пројектовати у виду ламела са паркинг местима (5,0 x 2,5 m или другим у зависности од избора начина паркирања) уз ивицу коловоза у оквиру насељских саобраћајница .

Паркинге за теретна возила пројектовати (у оквиру теретних терминала) као пролазне са косим постављањем (45°, 60°) и са димензијама паркинг места (7,5 x 3,5 m или 18,0 x 3,5 m).

Препоруке норматива за паркирање путничких возила који одговарају насељским садржајима и које би требало узети у обзир код изградње или реконструкције су:

- централна зона	40	паркинг места
- мотел, ресторан	15-20	паркинг места
- дом здравља	5	паркинг места
- пијаца	15	паркинг места
- тржни центри	10-15	паркинг места

У оквиру централне зоне насеља Вршац, (посебно на ободу I саобраћајног прстена и у простору између два прстена) потребно је обезбедити просторно-програмске елементе за изградњу и опремање паркинг гаража. Величину, капацитет и број оваквих објеката мирујућег саобраћаја одредиће посебна саобраћајно-економска истраживања, уз обавезну обраду потенцијалних микролокација кроз ниже облике планске документације.

ЈАВНИ ПРЕВОЗ

Аутобуску станицу и стајалишта реконструисати у складу са законском регулативом, тако да се задовоље сви критеријуми пријема и отпреме путника уз повећање нивоа услуге и безбедности (Правилник о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта ("Сл. гласник РС ", бр. 20/96);Правилник о основним условима које јавни путеви изван насеља и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја ("Сл. лист СФРЈ", бр. 35/81 и 45/81).

САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛИ

Приликом изградње и реконструкције објеката и терминала за снабдевање горивом и мазивом потребно је претходно извршити саобраћајна и еколошка истраживања која ће дати одговарајућа решења а у складу са условима из Закона који регулишу ову проблематику ("Службени лист СФРЈ", бр. 20/71).

ЖЕЛЕЗНИЧКИ САОБРАЋАЈ

Приликом израде појединих капацитета овог вида саобраћаја потребно је претходно израдити студије и технолошка решења који ће у потпуности задовољити све нормативе ЖЖ (Правилник бр. 314 и 315) као и Закон о железници ("Сл. гласник РС", бр. 18/05).

Пруга великих брзина ($V_{max} = 120 \text{ km/h}$, савремена експлоатација) пројектно-програмски елементи:

- трајно заузимање земљишта за потребе функционисања нових система и објеката у појасу просечне ширине од **35 m** (са обе стране рачунајући од осе крајњих колосека), док се постојећи задржавају до краја експлоатационог периода уз мере заштите од буке и вибрација,
- непосредни појас заштите у функцији заштите од штетног утицаја система на окружење у ширини од **100 m** (са обе стране рачунајући од осе крајњих колосека), где није дозвољена градња осим за објекте у функцији пруге,
- шири појас заштите за несметано функционисање система у простору у ширини од **115 m** (са обе стране рачунајући од осе крајњих колосека), где је дозвољена изградња по селективном приступу и по условима железнице,

У случају када је траса брзе пруге у грађевинском подручју насеља (Вршац) у циљу заштите урбаних садржаја од негативног утицаја инфраструктурног система планирају се следеће мере:

- заштите од буке и вибрација свих постојећих и планираних стамбених објеката у ширем заштитном појасу односно на удаљености од **100 m** (са обе стране рачунајући од осе крајњих колосека) од последњег колосека,
- заштитни пружни појас у ширини од **200 m** (са обе стране рачунајући од осе крајњих колосека), где је дозвољена изградња по селективном приступу и по условима железнице,
- сви стамбени објекти који се налазе у непосредном заштитном појасу односно на удаљености од **25 m** од ограде пруге, измештаће се на друге локације у грађевинском подручју истог (матичног) насеља, уколико се техничким решењима не може обезбедити адекватна заштита од негативних утицаја пруге (од буке и аерозагађења),

Остале пруге (двоколосечне, индустријски колосеци) пројектно-програмски елементи:

- пружни појас је простор између колосека као и поред крајњих колосека на одстојању од **8,0 m** ван грађевинског реона насеља (**6,0 m** унутар насеља) рачунајући од осе крајњих колосека, где није дозвољена градња осим за објекте у функцији пруге, као и ваздушни простор изнад пруге у висини од 12,0 m односно 14,0 m код далековода преко 220 kV рачунајући од горње ивице шине,
- заштитни пружни појас у ширини од **200 m** (са обе стране рачунајући од осе крајњих колосека), где је дозвољена изградња по селективном приступу и по условима железнице,
- размак између железничке пруге и пута потребно је да износи мин 8,0 m (за постављање свих постројења и уређаја за обављање саобраћаја на прузи и путу) рачунајући од осовине крајњег колосека до најближе тачке горњег строја пута (банкина).

ВАЗДУШНИ САОБРАЋАЈ

Приликом израде појединих капацитета овог вида саобраћаја потребно је претходно израдити студије и технолошка решења који ће у потпуности задовољити све нормативе приликом израде свих капацитета и бити у складу са Законом о ваздушном саобраћају ("Сл. лист СРЈ", бр. 12/98, 5/99, 44/99, 73/2000, 70/2001).

Због специфичности које произилазе из саме технологије ваздушног саобраћаја, као врло значајан услов у погледу стамбене изградње у контактної зони са аеродромом, ограничава се максимална висина нових објеката од 12 m.

6.6. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ВОДОПРИВРЕДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Снабдевање водом

- Снабдевање водом обезбедити са изворишта у Павлишу, које ће се проширити и складу са потребама надопуњавати са новим објектима,
- Израдити главне пројекте за реконструкцију постојеће и изградњу нове водоводне мреже,
- Извршити изградњу неопходних објеката на мрежи (резервоар, црпна станица итд.), како би се комплетирао цео систем, а тиме и обезбедити потребни капацитети,
- Израдити елаборат зона и појасева санитарне заштите изворишта и објеката за снабдевање водом за пиће,
- Дистрибутивну мрежу везивати у прстен са што мање слепих огранака,
- Избор цевног материјала усвојити према важећим прописима и стандардима,
- Трасу водоводне мреже полагати између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зеленом појасу. Трасу полагати са једне стране улице или обострано зависно од ширине уличног фронта.
- Пролазак испод саобраћајница и укрштање са осталим уличним инсталацијама обезбедити челичном заштитном цеви,
- Дубина укопавања не би смела да је плића од 1,0 - 1,20 метра од нивелете терена, због зоне мржњења и саобраћајног оптерећења,
- Сви радови на пројектовању и изградњи водоводног система морају се извести у складу са законом и уз сагласност надлежног комуналног предузећа.

Одвођење отпадних вода

- Канализацију радити по сепаратном систему.
- Системом фекалне канализације покрити цело насеље и обезбедити прикључке за сва домаћинства и индустрију.
- Трасе фекалне канализације полагати по осовини уличног профила то јест саобраћајнице, или уз асфалтни коловоз где су велике ширине регулације,
- Минимални пречник уличних канала не сме бити мањи од \varnothing 200 mm,
- Минималне падове колектора одредити у односу на усвојени цевни материјал, према важећим прописима и стандардима,
- Дубина каналске мреже на најузводнијем крају мора омогућити прикључење потрошача са минималним нагибом прикључка у теме цеви преко два лука од 45° и минималном каскадом у ревизионом шахту. Минимална дубина укопавања цеви не сме бити мања од 1,00 m од нивелете,
- Црпне станице фекалне канализације радити као шахтне и лоцирати их у зеленој површини са прилазом за сервисно возило,
- Прикупљене отпадне воде, црпном станицом и системом насељске канализације усмерити ка постројењу за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) и пречистити до степена који пропише надлежно водопривредно предузеће,
- Извршити предтретман отпадних вода индустрије до нивоа квалитета који задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, па тек онда их упустити у насељску канализациону мрежу,

- Сви радови на пројектовању и изградњи канализационог система морају се извести у складу са законом и уз сагласност надлежног комуналног предузећа.

Одвођење атмосферских вода

- У централним зонама насеља изградити зацељену атмосферску канализациону мрежу са уличним сливницима и системом ригола и каналета.
- Трасе водити или у зеленом појасу дуж саобраћајнице (претходне трасе отворених канала) или испод коловоза по осовини коловозне траке.
- Реципијенти су отворени канали по ободу насеља и потоци Месић и Јованов поток.
- Одвођење атмосферских вода из индустријских зона и комплекса вршити искључиво преко сепаратора уља и масти.
- У улицама по ободу насеља реконструисати отворене канале дуж саобраћајница и вршити њихово редовно чишћење и одржавање.
- Не дозвољава се било каква градња на траси отворених канала која може довести до њиховог рушења и затрпавања.
- Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима.
- Улив атмосферских вода у мелиоративне канале извести путем уређених испуста који су осигурани од ерозије и који не залазе у протицајни профил канала,
- Забрањује се спречавање несметаног протицаја воде, усуправање и дизање нивоа воде, чиме би се могао пореметити постојећи режим вода на објектима и у земљишту,

Остали објекти хидротехничке инфраструктуре

- Уређење отворених канала и регулационих радова на коритима Јовановог потока и потока Месић, као и уређење будуће микроакмулације, биће дефинисано изградом одговарајуће пројектно-техничке документације и претходним условима Јавног водопривредног предузећа "Воде Војводине" - Нови Сад,
- Дуж обала реке и канала, са обе стране обезбедити по минимум 14,0 m (у грађевинском подручју мин. 7,0 метара) слободног простора преко којег ће се вршити одржавање канала.
- Одбрамбени насип мора бити заштићен тако да се у брањеном појасу ширине 100 m и небрањеном појасу ширине 50 m не могу градити никакви објекти, копати канали, садити дрвеће и сл. у смислу члана 69. Закона о водама (Сл. Гласник РС бр. 46/91),

6.7. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

6.7.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Правила грађења у зони становања

- Целокупну електроенергетску мрежу и трафостанице градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима.
Трафостанице градити као зидане, монтажне бетонске или стубне, за рад на 20kV напонском нивоу.
- Трафостанице градити на јавној површини, или на парцели власника у случају већих потрошача. Мин. површина за изградњу МБРС трафостанице треба да буде 5,0 X 6,0m, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3m.
- У кородору постојећих 110kV далековаода, 25m од осе далековаода, у зони становања, не могу се градити објекти без сагласности власника далековаода.
- Средњенапонску мрежу, 20kV, градити надземну и каблирану.
- Нисконапонска мрежа може бити ваздушна, грађена на бетонским и гвоздено-решеткастим стубовима или подземна.

При полагању подземне електроенергетске мреже у насељу морају се поштовати следећи услови:

- Електроенергетске каблове полагати у уличним зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза или, уколико за то нема могућности, испод пешачких стаза;
- Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80m;
- Електроенергетску мрежу полагати најмање 0,50m од темеља објеката и 1m од саобраћајница;
- При укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде око 90°;
- При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,50m за каблове напона до 10kV, односно 1,0m за каблове напона преко 10kV. Угао укрштања треба да буде 90°;
- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,50m;
- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;
- При укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,30m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50m;
- Светилке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже у улицама где је електроенергетска мрежа грађена ваздушно, где је електроенергетска мрежа грађена подземно, расветна тела поставити на стубове за расвету;
- За расветна тела користити живине светилке високог притиска или натријумове ниског (високог) притиска, односно расветна тела у складу са новим технологијама развоја;
- Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са "Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења" (Сл. лист СРЈ бр. 11/96).

Правила грађења у зони центра и централних садржаја

- Целокупну електроенергетску мрежу и трафостанице градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима.
- Трафостанице градити као зидане или, монтажано бетонске, мин.површина за изградњу трафостанице треба да буде 5,0X6,0m, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3m.
- Трафостанице градити на јавној површини или унутар парцела и објеката
- Средњенапонску мрежу 20 kV и нисконапонску у потпуности каблирати.

При полагању подземне електроенергетске мреже у насељу морају се поштовати следећи услови:

- Електроенергетске каблове полагати у зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза или, уколико за то нема могућности, испод пешачких стаза;
- Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80 м.
- Електроенергетску мрежу полагати најмање 0,50 м од темеља објеката и 1 м од саобраћајница;
- При укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде око 90°.
- При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,50 м за каблове напона до 10 kV

- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,50 м.
- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације.
- При укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,30 м, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50 м.
- Расветна тела поставити на декоративне стубове
- За расветна тела користити живине светиљке високог притиска или натријумове ниског (високог) притиска, односно расветна тела у складу са новим технологијама развоја;

Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са "Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења" (Сл.лист СРЈ бр. 11/96).

Правила грађења у радним зонама

- Целокупну електроенергетску мрежу и трафостанице градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима;
- Трафостанице градити као зидане, монтажно бетонске или стубне, за рад на 20 kV напонском нивоу;
- Трафостанице градити унутар комплекса или на јавној површини, мин.површина за изградњу трафостанице треба да буде 5,0X6,0m,минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3m;
- У кородору планираних 110 kV далековода, 25m од осе далековода, не могу се градити објекти без сагласности власника далековода;
- Средњенапонску мрежу 20 kV и нисконапонску у потпуности каблирати.

При полагању подземне електроенергетске мреже у насељу морају се поштовати следећи услови:

- Електроенергетске каблове полагати у зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза или, уколико за то нема могућности, испод пешачких стаза;
- Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80 m;
- Електроенергетску мрежу полагати најмање 0,50 m од темеља објеката и 1 m од саобраћајница;
- При укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде око 90°;
- При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,50 m за каблове напона до 10 kV, односно 1,0 m за каблове напона преко 10kV. Угао укрштања треба да буде 90°;
- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,50 m;
- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;
- При укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,30 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50 m;.
- Расветна тела поставити на стубове за освету:
- За расветна тела користити живине светиљке високог притиска или натријумове ниског (високог) притиска, односно расветна тела у складу са новим технологијама развоја;
- Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у

складу са "Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења" (Сл.лист СРЈ бр. 11/96).

Правила грађења у зони парка, комплексу бање, хотела и спортско – рекреативне туристичке зоне

- Целокупну електроенергетску мрежу и трафостанице градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима.
- Трафостанице градити као зидане или, монтажну бетонске, мин. површина за изградњу трафостанице треба да буде 5,0 X 6,0m, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3m.
- Трафостанице градити на јавној површини или унутар парцела и објеката.
- Средњенапонску мрежу 20 kV и нисконапонску у потпуности каблирати.

При полагању подземне електроенергетске мреже морају се поштовати следећи услови:

- Електроенергетске каблове полагати у зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза или, уколико за то нема могућности, испод пешачких стаза;
- Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80 m.
- Електроенергетску мрежу полагати најмање 0,50 m од темеља објеката и 1 m од саобраћајница;
- При укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде око 90°.
- При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,50 m за каблове напона до 10 kV, односно 1,0 m за каблове напона преко 10 kV. Угао укрштања треба да буде 90°.
- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,50 ,.
- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;
- При укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,30 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50 m.
- Расветна тела поставити на стубове
- За расветна тела користити живине светиљке високог притиска или натријумове ниског (високог) притиска, односно расветна тела у складу са новим технологијама развоја;
- Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са "Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења" (Сл.лист СРЈ бр. 11/96).

6.7.2. ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Гасоводи високог и средњег притиска

Минимална удаљеност мернорегулационих станица МРС и регулационо одоризаторских станица РоС у објектима од чврстог материјала од стамбених, пословних и фабр.зграда, радионица и склад.запаљивих материјала износи 15m.

Минимална удаљеност мернорегулационих станица МРС у објектима од чврстог материјала од трафо станице износи 30m.

Минимална удаљеност мрнорегулационих станица МРС у објектима од чврстог материјала од осталих инфраструктурних објеката:

жел.пруге и објекти	30 m
Индус. колосоци	14 m
Ауто путеви	30 m

Магистрални путеви	20 m
Рег. и локални путеви	10 m
Остали путеви	6 m
Водотоци	5 m
шеталишта и паркиралишта	10 m
Остали грађ. објекти	10 m

Растојања у табели дата су у метрима, рачунајући код железничких пруга и путева од ивице пружног/путног појаса.

Код проласка у близини или паралелног вођења гасовода уз друге објекте одстојање не сме бити мање од:

- 10 m од спољне ивице путног појаса магистралних путева
- 5 m од спољне ивице путног појаса регионалних и локалних путева,
- 20 m од спољне ивице пружног појаса железничке пруге, осим ако је гасовод постављен на друмски или железнички мост,
- 15 m од крајње осе индустријског колосека,
- 1 m (мерено хоризонтално) од темеља грађевинских објеката, уколико не угрожава стабилност објекта,
- 0,5 m од спољне ивице других укопаних инсталација и мелиорационих објеката,
- 10 m од ножице насипа регулисаних водотока и канала.

Удаљеност укопаног гасовода средњег притиска од уличне стубне електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, минимално 0,5 m.

Ако се гасовод поставља испод саобраћајнице прокопавањем те саобраћајнице, полаже се у ров на пешчану постељицу и са двоструком антикорозионом изолацијом, према прописима.

Ако се гасовод поставља испод саобраћајнице бушењем рова испод те саобраћајнице мора се употребити одговарајућа заштитна цев гасовода.

При укрштању гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, угао заклапања њихових оса мора бити између 60° и 90°. За укрштање под мањим углом потребна је сагласност надлежног органа. Таква сагласност се не може издати за укрштање са железничком пругом.

Гасоводна мрежа ниског притиска

Дубина полагања гасовода је минимално 0,8 m. Локација ровова треба да је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака улице, тротоара и ригола, тротоара и бетонског канала. На локацији где нема зеленог појаса гасовод се води испод уличног тротоара, бетонираних платоа и површина или испод уличних канала за одвод атмосферске воде на дубини 1,0 m од дна канала или ригола. Изузетно, гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.

Трасе ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре. Вредности минималних дозвољених растојања у односу на укопане инсталације су:

Минимална дозвољена растојања

укрштање

паралелно
вођење

- водовод, канализација	0,5 m	1,0 m
- ниско и високо-напонски електро каблови	0,5 m	0,5 m
- телефонски каблови	0,5 m	1,0 m
- технолошка канализација	0,5 m	1,0 m
- бетонски шахтови и канали	0,5 m	1,0 m
- железничка пруга и индустријски колосек	1,5 m	5,0 m
- високо зеленило	-	1,5 m
- темељ грађевинских објеката	-	1,0 m
- локални путеви и улице	1,0 m	0,5 m
- магистрални и регионални путеви	1,3 m	1,0 m
- бензинске пумпе	-	5,0 m

Укрштање дистрибутивног гасовода (ДГ) са саобраћајницама врши се уз његово полагање у заштитну цев или канал, изузев ако се прорачуном докаже да то није потребно. При томе се мора обезбедити природна вентилација канала, заштитне цеви или подземног пролаза.

Дистрибутивни гасовод се не полаже испод зграда и других објеката високоградње.

Удаљеност укопаних стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, минимално 0,5 m.

Бушотине термалне воде

- удаљеност од бушотине од заштитног појаса пловног канала, железнице, далековода опште намене, јавних објеката и стамбених зграда износи најмање две висине торња бушотине,
- од ивице појаса путева првог и другог реда, удаљеност осе бушотине мора износити најмање 30 m, а од других јавних саобраћајница, шумских и пољских путева најмање 15 m,
- објекти за експлоатацију нафте, земних гасова и слојне воде не смеју бити удаљени мање од 30 m од ивице јавних објеката и стамбених зграда и 10 m од ивице појаса јавних саобраћајница и заштитног појаса далековода и телефонских линија,
- удаљеност осе бушотине од шума, одређује се зависно од поднебља, подручја, конфигурације терена и врста шуме.

Удаљеност бушотина рачуна се од средишта осе бушотине а код осталих објеката и постројења од најистакнутијег дела у правцу мерења.

У случају изградње објеката од стране будућих инвеститора који би градили своје објекте у близини НИС-Нафтагасових потребно је да набаве сагласност од НИС-Нафтагаса.

6.8. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ПТТ, РТВ И КДС ИНФРАСТРУКТУРЕ

Правила грађења у зони становања

- Целокупну ТТ мрежу градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима.
- ТТ мрежа ће се у потпуности градити подземно.
- Дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,80m.
- ТТ мрежу полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин 1,5m) поред саобраћајница на растојању најмање 1,0m од саобраћајница, или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи ТТ каблове полагати испод пешачких стаза.
- При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°.

- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,50m за каблове напона до 10kV и 1,0m за каблове напона преко 10kV. При укрштању најмање растојање мора бити 0,50m, а угао укрштања 90°.
- При укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,30m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50m.
- Целокупну КДС мрежу градити у складу са важећим законским прописима.
- Дубина полагања каблова за потребе КДС треба да је најмање 0,80m.
- Мрежу КДС полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин. 1,5m) поред саобраћајница на растојању најмање 1,0m од саобраћајница, или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи каблове КДС полагати испод пешачких стаза.
- При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°.
- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,50m за каблове напона до 10kV и 1,0m за каблове напона преко 10kV.
- При укрштању најмање растојање мора бити 0,50m, а угао укрштања 90°.
- При укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,30m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50m.

У случају постављања надземне мреже КДС у насељу, док се не стекну услови за изградњу подземне мреже, морају се поштовати следећи услови:

- Самоносиви кабел КДС-а поставити на носаче преко изолатора, на стубове нисконапонске мреже по условима надлежне Електродистрибуције.
- Одстојање најнижег кабла КДС-а од површине тла треба да износи најмање 3,5m. На прелазима преко улица иста висина треба да износи најмање 5m. Уколико се овај услов не може постићи, кабел поставити подземно на дубини најмање 0,80m.
- Најмање растојање од најнижих проводника електроенергетске мреже мора бити 1m.
- За напајање дистрибутивних појачивача потребно је обезбедити прикључак на електричну мрежу (220V, 50Hz).
- Објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за ртв и кдс, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, на грађевинској парсели индивидуалног становања, у зонама привредне делатности у објекту у оквиру појединачних корисника, у оквиру комплекса појединачних корисника
- објекат за смештај телекомуникационе и ртв опреме може бити зидани или монтажни, или смештен на стубу.
- минимална површина за комплекс РБС треба да буде 10,0X10,0m.
- комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб мора бити ограђен.
- у комплекс се поставља антенски стуб са антенама, а на тлу се постављају контејнери базних станица.
- напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 1kV.
- до комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут мин. Ширине 3m до најближе јавне саобраћајнице.
- слободна површина комплекса се мора озеленити.
- антене се могу поставити и на постојеће више објекте (кров зграде).

Правила грађења у зони центра и централних садржаја

- Целокупну ТТ мрежу градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима.
- ТТ мрежа ће се у потпуности градити подземно.
- Дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,80 m.

- ТТ мрежу полагати поред саобраћајница на растојању најмање 1,0 m од саобраћајница, или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи ТТ каблове полагати испод пешачких стаза.
- При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°.
- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,50 m за каблове напона до 10 kV и 1,0 m за каблове напона преко 10 kV
- При укрштању најмање растојање мора бити 0,50 m, а угао укрштања 90°;
- При укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално
- растојање мора бити веће од 0,30 m, а при приближавању и паралелном
- вођењу 0,50 m;
- Целокупну КДС мрежу градити у складу са важећим законским прописима;
- Дубина полагања каблова за потребе КДС треба да је најмање 0,80 m;
- Мрежу КДС полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин 1,5 m) поред саобраћајница на растојању најмање 1,0 m од саобраћајница, или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи каблове КДС полагати испод пешачких стаза;
- При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°;
- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,50 m за каблове напона до 10 kV и 1,0 m за каблове напона преко 10 kV
- При укрштању најмање растојање мора бити 0,50 m, а угао укрштања 90°;
- При укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,30 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50 m.

Правила грађења у радним зонама

- Целокупну ТТ мрежу градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима.
- ТТ мрежа ће се у потпуности градити подземно.
- Дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,80 m.
- ТТ мрежу полагати поред саобраћајница на растојању најмање 1,0 m од саобраћајница, или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи ТТ каблове полагати испод пешачких стаза.
- При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°.
- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,50 m за каблове напона до 10 kV и 1,0 m за каблове напона преко
- 10 kV. При укрштању најмање растојање мора бити 0,50 m, а угао укрштања 90°.
- При укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,30 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50 m.
- Целокупну КДС мрежу градити у складу са важећим законским прописима.
- Дубина полагања каблова за потребе КДС треба да је најмање 0,80 m.
- Мрежу КДС полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин 1,5 m) поред саобраћајница на растојању најмање 1,0 m од саобраћајница, или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи каблове КДС полагати испод пешачких стаза.
- При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°.
- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,50 m за каблове напона до 10 kV и 1,0 m за каблове напона преко 10 kV
- При укрштању најмање растојање мора бити 0,50 m, а угао укрштања 90°.
- При укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,30 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50 m.
- Објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за ртв и кдс, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних

станција, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, на грађевинској парсели индивидуалног становања, у зонама привредне делатности у објекту у оквиру појединачних корисника, у оквиру комплекса појединачних корисника

- објекат за смештај телекомуникационе и ртв опреме може бити зидани или монтажни, или смештен на стубу.
- минимална површина за комплекс РБС треба да буде 10,0 X 10,0 m
- комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб мора бити ограђен.
- у комплекс се поставља антенски стуб са антенама, а на тлу се постављају контејнери базних станица
- напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 1 kV
- до комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут мин.ширине 3m до најближе јавне саобраћајнице
- слободна површина комплекса се мора озеленити
- антене се могу поставити и на постојеће више објекте (кров зграде)

Правила грађења у зони парка, комплексу бање, хотела и спортско – рекреативне туристичке зоне

- Целокупну ТТ мрежу градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима.
- ТТ мрежа ће се у потпуности градити подземно.
- Дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,80 m.
- ТТ мрежу полагати поред саобраћајница на растојању најмање 1,0 m од саобраћајница, или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи ТТ каблове полагати испод пешачких стаза.
- При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°.
- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,50 m за каблове напона до 10 kV и 1,0 m за каблове напона преко 10 kV. При укрштању најмање растојање мора бити 0,50 m, а угао укрштања 90°. При укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације, вертикално растојање мора бити веће од 0,30 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50 m.
- Целокупну КДС мрежу градити у складу са важећим законским прописима.
- Дубина полагања каблова за потребе КДС треба да је најмање 0,80m.
- Мрежу КДС полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин 1,5 m) поред саобраћајница на растојању најмање 1,0 m од саобраћајница, или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи каблове КДС полагати испод пешачких стаза.
- При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°.
- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,50 m за каблове напона до 10 kv и 1,0 m за каблове напона преко 10kV
- При укрштању најмање растојање мора бити 0,50 m, а угао укрштања 90°. При укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,30 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50 m.
- Објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за ртв и кдс, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, на грађевинској парсели индивидуалног становања, у зонама привредне делатности у објекту у оквиру појединачних корисника, у оквиру комплекса појединачних корисника
- објекат за смештај телекомуникационе и ртв опреме може бити зидани или монтажни, или смештен на стубу.
- минимална површина за комплекс РБС треба да буде 10,0X10,0m
- комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб мора бити ограђен.

- у комплекс се поставља антенски стуб са антенама, а на тлу се постављају контејнери базних станица
- напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 1kV
- до комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут мин.ширине 3m до најближе јавне саобраћајнице
- слободна површина комплекса се мора озеленити
- антене се могу поставити и на постојеће више објекте (кров зграде).

6.9. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ КОМУНАЛНИХ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА

Јавна предузећа

Нови комплекси јавних предузећа биће формиран и изграђени тако да приме све евентуалне планиране садржаје и омогуће им добро функционисање. Просторије дирекција јавних комуналних предузећа планиране су у зони централних садржаја.

Пијаце

Комплекс зелене пијаце задржава се у блоку бр. 124 с тим да је неопходно адекватном организацијом и урбаним опремањем њено функционисање довести на виши ниво.

Зелене пијаце треба да имају:

- ограђени простор,
- одговарајуће прилазе за потрошаче - пешаке као и моторизоване, као и адекватан транспорт робе,
- уређену подлогу за лако чишћење и прање ,
- функционални размештај објеката за продају и смештај пољопривредних производа (тезге, киосци, боксови или контејнери),
- воду,
- електричну енергију за осветљење и напајање расхладних уређаја,
- одговарајуће санитарне чворове,
- довољан број контејнера, канти или корпи за одлагање отпада,
- уређаје за контролно мерење (законска обавеза).

Млечне пијаце треба да имају:

- ограђени, по могућству затворени или бар наткривени простор,
- уређену подлогу за лако чишћење и прање,
- провидне стаклене витрине, са или без агрегата за хлађење,
- воду,
- електричну енергију за осветљење и напајање електричних уређаја,
- одговарајуће санитарне чворове,
- уређај за контролно мерење (законска обавеза).

Робне пијаце треба да имају:

- ограђени простор,
- уређена продајна места на тезгама, контејнерима, киосцима,
- уређену подлогу за лако чишћење и прање,
- воду,
- електричну енергију за осветљење и напајање мањих електричних уређаја,
- одговарајуће санитарне чворове.

Кванташке пијаце треба да имају:

- ограђени простор,
- уређену подлогу за лако чишћење и прање,
- уредно обележена продајна места,
- уређај за мерење габаритних и тежих терета,
- воду,
- електричну енергију за осветљење и напајање,

- одговарајуће санитарне чворове,
- пратеће магацинске просторе са уређајима за претовар,
- паркинг за путничка и теретна возила.

Комплекс ТС 110/20 kV

- Мин. парцела за изградњу комплекса треба да буде 70 X 70m.
- Објекат градити од чврстог стандардног материјала: сендвич зидови од опеке и блокова са хоризонталним и вертикалним армирано-бетонским серклажима и одговарајућом термо и хидро изолацијом. Фасаду извести у "natur" бетону и "robau" опеци. Кровна конструкција је дрвена, а кров коси, нагиб крова 30-35⁰. Кровни покривач – цреп.
- За потребе садржаја изградиће се армирано-бетонски стуб као носач антена. По потреби, телефонски прикључак обезбедити и са најближе насељске ТТ мреже, према условима које изда надлежно предузеће.
- Обезбедити колски прилаз објекту мин. ширине 5.0m са постојеће приступне саобраћајнице и пешачки прилаз.
- Обезбедити прикључак на водоводну и канализациону мрежу.
- Колско-манипулативне и пешачке површине извести од бетона, бехатона и сл.
- Све неизграђене и неизбетониране површине на парцели адекватно озеленити и хортикултурно уредити.
- Око комплекса поставити ограду на сопственој парцели или на граници парцеле у договору са суседом. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије. Мин. висина ограде је око 2,0 m.

Објекат УПС (удаљени претплатнички степен)

- Мин. парцела за изградњу објекта УПС треба да буде 4,0 X 5,0m
- Објекат градити типа монтажно –бетенског или зидани
- Спратност објекта:П (приземље)

Комплекс радио-базне станице

- Мин. парцела за изградњу комплекса РБС треба да буде 10,0X10,0m.
- За потребе садржаја изградиће се армирано-бетонски стуб као носач антена.
- Обезбедити колски прилаз објекту мин. ширине 3.0 m са постојеће приступне саобраћајнице и пешачки прилаз.
- Све неизграђене и неизбетониране површине на парцели адекватно озеленити и хортикултурно уредити.
- Око комплекса поставити ограду на сопственој парцели или на граници парцеле у договору са суседом. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије. Мин. висина ограде је око 2,0 m.

Изградња МРС-а и РоС-а

Минимална удаљеност мернорегулационих станица МРС и регулационо одоризаторских станица РоС у објектима од чврстог материјала од стамбених, пословних и фабр.зграда, радионица и склад.запаљивих материјала износи 15m.

Минимална удаљеност мернорегулационих станица МРС у објектима од чврстог материјала од трафо станице износи 30m.

Минимална удаљеност мернорегулационих станица МРС у објектима од чврстог материјала од осталих инфраструктурних објеката:

жел.пруге и објекти	30 m
Индус. колосеци	14 m
Ауто путеви	30 m

Магистрални путеви	20 m
Рег. и локални путеви	10 m
Остали путеви	6 m
Водотоци	5 m
шеталишта и паркиралишта	10 m
Остали грађ. објекти	10 m

Растојања у табели дата су у метрима, рачунајући код железничких пруга и путева од ивице пружног/путног појаса.

- **Извориште**

Извориште "Павлиш", налази се између Вршачког канала и насеља Павлиш, на око 2 km од Вршца, а ката терена изворишта је око 80 mАНВ. Данас је на изворишту у раду 17 бунара, а захваћене су подземне воде основног водоносног комплекса. Просечна експлоатација је процењена на око 150 l/s, а квалитет захваћене воде задовољава нормативе за воду за пиће.

- **Постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ)**

Пречишћавање отпадних вода у Вршцу започето је врло давно али су се отпадне воде пречишћавале путем лагуна, што није обезбеђивало потребан ниво пречишћавања, зато је од 1989. године пуштен у рад централни уређај за пречишћавање отпадних вода. Уређај је пројектован да у својој коначној III фази може да пречисти отпадне воде које одговарају количини од 210.000 ES (еквивалентних становника).

До сада је завршена I фаза изградња тако да уређај може да пречисти воду од 90.000 ES. Пречишћавање отпадних вода врши се на бази билошког аеробног пречишћавања.

- **Насељска гробља**

У граду Вршцу и даље ће постојати главно насељско гробље уз које ће се проширити и привести намени Ново Гробље. Старо Јеврејско гробље у блоку бр. 46 је напуштено за сахрањивање.

- **Санитарна депонија**

Локација постојеће санитарне депоније, до изналажења адекватније локације за изградњу коначне регионалне депоније, може служити у наредном периоду за одлагање отпада уколико је оно у складу са пројектном документацијом за санацију и рекултивацију постојеће депоније.

Постојећу локацију је у том случају неопходно уредити на основу важећих правилника. На депонији комуналног отпада применити минималне мере заштите (ограђивање, физичко обезбеђење, засипање, довођење и одвођење воде и садњу заштитног зеленила) на основу Правилника о критеријумима за одржавање локације и уређење депонија отпадних материја ("Службени гласник РС", бр. 54/92) и др. прописа који регулишу ову област, или је пак потпуно преуредити и прилагодити намени уз примену адекватних мера заштите простора.

За изградњу објекта регионалне депоније, неопходно је израдити одговарајући **урбанистички план**. Према важећим прописима то су планови детаљне регулације, који се раде за локације на којима се планира изградња ових објеката (члан 39. Закона о планирању и изградњи, "Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006 – у даљем тексту: Закон, и члан 27. Правилника о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид, "Службени гласник РС", број 12/2004).

На основу члана 5. ст. 2. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/2004), **одлуку о стратешкој процени утицаја плана на животну средину** доноси орган надлежан за припрему плана и програма, ако према критеријумима (члан 6. и Прилог бр. 1 Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину) прописаним овим законом, утврди да постоји могућност значајних утицаја на животну средину. Чланом 9. Закона прописано је да се одлука о изради (односно о не израђивању) стратешке процене утицаја плана на животну средину доноси, по претходно прибављеном мишљењу органа надлежног за послове заштите животне средине, а чини део одлуке о припреми урбанистичког плана и програма, и објављује се у "Службеном гласнику РС", службеном гласилу аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе.

Након доношења урбанистичког плана, на захтев заинтересованог лица, надлежна градска, односно општинска управа, односно надлежни орган АП Војводине за послове урбанизма, издаје **извод из урбанистичког плана** (члан 56. Закона), који садржи податке о урбанистичким условима за уређење простора утврђеним урбанистичким планом, а садржи све услове и податке неопходне за израду идејног пројекта, а нарочито регулациону и грађевинску линију и нивелационе услове. Извод из урбанистичког плана издаје се у року од осам дана од дана подношења захтева.

Чланом 89. став 2. и став 4. тачка 9а. Закона, регулисано је да Аутономна покрајина (надлежни орган аутономне покрајине) издаје **одобрење за изградњу регионалних депонија** за одлагање неопасног отпада за еквивалент становника преко 200.000.

За регионалне депоније, за које одобрење за изградњу издаје надлежни орган аутономне покрајине, сходно члану 99. Закона, обављају се **претходни радови** на основу чијих резултата се израђује **претходна студија оправданости и студија оправданости**. Претходни радови обухватају истраживања и израду анализа и других пројеката, те прибављање података којима се анализирају и разрађују геолошки, геотехнички, геодетски, хидролошки, метеоролошки, урбанистички, технолошки, економски, енергетски, сеизмички, водопривредни, саобраћајни и други услови од утицаја за градњу и коришћење одређеног објекта. Претходна студија оправданости садржи и **генерални пројекат** (члан 100. Закона), а студија оправданости садржи и **идејни пројекат** (члан 101. Закона). На основу члана 110. Закона, генерални пројекат и идејни пројекат, претходна студија оправданости и студија оправданости за објекте из члана 89. став 4. Закона, подлежу ревизији, односно стручној контроли ревизионе комисије. Правилником о садржини, обиму и начину израде претходне студије оправданости и студије оправданости за изградњу објеката ("Службени гласник РС", број 80/2005) ближе се прописује садржина, обим и начин израде претходне студије оправданости и студије оправданости за изградњу објеката.

На основу члана 3. Закона о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/2004), процена утицаја врши се и за пројекте из области управљања отпадом, а чл. 18. прописано је да је **студија о процени утицаја пројекта** саставни део документације потребне за прибављање дозволе или одобрења за почетак извођења пројекта. Уредбом 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 84/2005), таксативно је одређено за које пројекте је обавезна а за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

Уз **захтев за одобрење** за изградњу објекта регионалне депоније, подноси се (чл. 91. Закона):

- извод из урбанистичког плана, који није старији од годину дана,
- идејни пројекат потврђен од стране надлежног органа да је урађен у складу са изводом из плана,
- доказ о праву својине, односно закупа на грађевинском земљишту, односно праву својине на објекту, односно праву коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту,
- други докази одређени урбанистичким планом,

– за објекте за које одобрење за изградњу издаје надлежни орган аутономне покрајине, подноси се уз захтев и извештај ревизионе комисије из чл.110. Закона.

Решење о одобрењу за изградњу издаје се у року од 15 дана од дана подношења уредног захтева за издавање одобрења за изградњу, а саставни део решења је идејни пројекат и извод из урбанистичког плана (чл. 94. ст. 2. Закона). Одобрење за изградњу престаје да важи ако се не почне са грађењем објекта, тј. извођењем радова, у року од две године од дана правоснажности одобрења (чл. 96. Закона).

Ако се пре почетка грађења изводе припремни радови (радови који претходе грађењу објекта а односе се на грађење и постављање објекта и инсталација привременог карактера, обезбеђење простора, санирање терена и др. – чл. 113. Закона), уз пријаву за извођење припремних радова подноси се **пројекат припремних радова** и одобрење за изградњу. Пројекат припремних радова подлеже техничкој контроли. Пре почетка грађења објекта инвеститор је дужан да **пријави почетак извођења радова** (чл. 114. Закона). Уз пријаву почетка извођења радова, између осталог, инвеститор подноси **главни пројекат** са потврдом и извештајем о **техничкој контроли**. Садржина главног пројекта дефинисана је одредбом чл. 103. Закона, а техничка контрола главног пројекта чл. 111. Закона. Уколико главни пројекат не садржи разраду детаља потребних за извођење радова, израђује се **извођачки пројекат** за потребе извођења радова (чл. 104. Закона).

Пројекат изведеног објекта израђује се за потребе прибављања употребне дозволе, коришћења и одржавања објекта. Пројекат изведеног објекта израђује се за све објекте за које се прибавља одобрење за изградњу. Пројекат изведеног објекта је главни пројекат са изменама насталим у току грађења објекта, а које су у сагласности са издатим одобрењем за изградњу. У случају да у току грађења објекта није одступљено од главног пројекта, инвеститор и извођач радова потврђују и оверавају на главном пројекту да је изведено стање једнако пројектованом стању (чл. 105. ст. 3 и 4. Закона).

Техничким прегледом објекта утврђује се подобност објекта за употребу. Он се врши по завршетку изградње објекта или упоредо са извођењем радова ако се по завршетку изградње објекта не би могла извршити контрола изведених радова. Технички преглед обухвата контролу усклађености изведених радова са одобрењем за изградњу и техничком документацијом на основу које се објекат градио, као и са техничким прописима и стандардима које се односе на поједине врсте радова, материјала, опреме и инсталација (чл. 121. Закона).

На основу чл. 124. Закона, ради утврђивања подобности објекта за употребу, може се предложити надлежном органу да одобри пуштање објекта у **пробни рад**, под условима предвиђеним Законом.

Објекат се може користити по претходно прибављеној **употребној дозволи**. Рок и услови издавања употребне дозволе прописани су чл. 125. Закона. Употребна дозвола издаје се када се утврди да је објекат, односно део објекта подобан за употребу.

Интегрисана дозвола је одлука надлежног органа, која се доноси у форми решења, којом се одобрава пуштање у рад постројења или његовог дела, којима се гарантује да такво постројење или активност одговарају захтевима предвиђеним Законом о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине ("Службени гласник РС", број 135/2004). Уредбом о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола ("Службени гласник РС", број 84/2005) прописују се врсте активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола и у области управљања отпадом.

Општи услови за изградњу регионалне депоније који проистичу из законске регулативе која се односи на ову област су¹:

Погодности:

- Да је број становника у региону већи од 200.000.
- Усклађеност са подацима о намени површина из урбанистичких планова насеља у радијусу од 3 km од депоније.
- Мања густина мреже насеља.
- Близина великих градских насеља, односно великих генератора отпада (оптимално до 20 km).
- Постојање одговарајуће инфраструктуре (путеви, електрична енергија, водовод).
- Већа удаљеност од 1,5 km од заштићених природних добара.
- Локације ван линија струјања доминантних ветрова.
- Подручја са мањим бројем, ледених дана, мањим бројем дана са снежним покривачем и мањом средњом максималном висином снежног покривача.
- Терени са мањим нагибом од 25%.
- Долински облици - увале, лесне вртаче, напуштени површински копови-глиништа већих димензија и терени на којима су развијене тзв. природне геолошке баријере-непропусни литолошки чланови (глине, "погребена земља" и сл.).
- Трајно деградирана подручја која се не могу привести првобитној намени.
- Земљиштима лошијег квалитета неповољна за пољопривредну производњу.
- Близина позајмишта за санитарно прекривање.
- Постојање природне санитарне заштитне зоне ширине 300-500 m.
- Да је локација депоније удаљена више од 0,5 km у односу на просторне препреке (реке, канали).
- Подручја која се налазе изнад максимално могућих висина поплавних таласа река Дунава, Тисе, Саве и других мањих река и који нису плављени површинским и подземним водама у периоду учесталости до 25 година.
- Терени који се не одводњавају и ван су домаћаја евентуалног плављења од спољних вода – река.
- Земљиштима где ниво подземне воде током хидролошке године дубоко осцилира, испод 3 m од површине терена.
- Постојање геолошких формација које испуњавају захтеве у односу на пропустљивост и дебљину чиме се постиже комбиновано дејство у односу на заштиту земљишта, подземних и површинских вода, а које су најмање истоветне са оним који произилазе из следећих захтева: - депонија за безопасан отпад: $K = 1 \times 10^{-9}$ cm/s, сила = 1 m (на подручју АП Војводине, потенцијална геолошка формација за лоцирање регионалних депонија, а која у природном стању углавном задовољава ове услова је лес, тачније подручја лесних тераса и заравни).
- Државно или друштвено власништво над земљиштем које је одређено за потенцијалну локацију депоније (решени имовинско-правни односи).

Ограничења:

- Депоније се не могу лоцирати на мањој удаљености од 1,5 km од заштићеног природног добра.
- Депоније се не могу лоцирати на природном добру за које је покренут поступак заштите, односно донет акт о претходној заштити.
- Депоније се не могу лоцирати на подручју Националног парка.
- Депоније се не могу лоцирати у обалним подручјима, влажним и забареним површинама, на заслањеним теренима и у подручјима са аутохтоним шумама, јер ови локалитети имају приоритет заштите у Војводини као природне вредности.
- Депоније се не смеју лоцирати на теренима са развијеним:
 - флувијалним рељефом, посебно алувијалним равнима и нижим речним терасама,
 - делувијално - пролувијалним рељефом, посебно делувијално-пролувијалним

¹ преузето из Студије просторног размештаја регионалних депонија и трансфер станица у АП Војводини (ЈП Завод за урбанизам Војводине)

- засторима и пролувијалним лепезама,
- колувијалним рељефом, посебно подручјима са активним и умиреним клизиштима и одронима,
- флувио-барским рељефом,
- маринско-лимничким рељефом,
- крашким рељефом,
- еолским рељефом, посебно пешчарима и деловима лесних заравни под заштитом.
- Депонија се не може лоцирати на земљишту на коме је највиши сезонски ниво подземне воде 2 m од дна депоније и на теренима са већом пропустљивошћу од 0,00001 cm/s.
- Депонија се не може лоцирати на удаљености мањој од 1500 m од границе стамбеног дела насеља.
- Депонија се не може лоцирати:
 - на мањој удаљености од 0,5 km од железничке или аутобуске станице, стоваришта запаљивих материјала и војног отпада и појединачних кућа ван насеља као и обала река, језера и акумулација,
 - на мањој удаљености од 2 km од здравственог објекта за стационарно лечење, природног лечилишта и прехранбене индустрије,
 - изнад склоништа.
- Депонија се не може лоцирати у радијусу 3,2 km од референтне тачке (ARP) аеродрома и 13 km дуж полетно-летне стазе за авионе на млазни погон, односно у радијусу 1,2 km за остале авионе.
- Градња регионалне депонија или трансфер станице није могућа на просторима непокретних културних добара и њихове заштитне зоне, као и на подручјима која се уводе у режим заштите.
- Депонија се не може лоцирати на мањој удаљености од 1,5 km од непокретног културног добра, споменика културе и његове заштићене околине.
- Локација регионалних депонија не може бити одређена на простору туристичког места (на простору који је намењен за туристичко рекреативне активности) и на правцима туристичких кретања (пешачке стазе, бициклистичке стазе, путеви и уз научке објекте (кампове....)).
- Депоније се не смеју лоцирати :
 - у ужој зони санитарне заштите,
 - на просторима резервисаним за локације регионалних водозахвата;
 - на просторима резервисаним за вишенаменске микроакумулације,
 - на просторима постојећих водозахвата (на простору зоне прихрањивања водоносног слоја прве или субартерске издани),
 - на просторима планираним за рибњаке,
 - на просторима планираним за привођење под системе за наводњавање,
 - у простору сливног подручја вишенаменских микроакумулација.
- Депонија мора бити лоцирана најмање 100 m од надземних електроенергетских водова (без обзира на напонски ниво истих), од гасовода и нафтовода.
- Депонија не може бити лоцирана изнад подземних инсталационих водова. Најмање растојање од подземних електроенергетских и телекомуникационих водова мора бити толико, да исти не смеју бити угрожени при било каквим активностима на депонији, током изградње и током експлоатације.
- Депонија не сме бити лоцирана изнад подземних инсталација гасовода и нафтовода,
- Депоније се не смеју лоцирати на удаљености мањој од 1,5 km од активних истражних и експлоатационих поља као и у односу на пратеће објекте код експлоатације нафте, гаса и термалних вода (сабирне, мерно-регулационе станице и подземна складишта гаса) – овај критеријум није уграђен у важеће законске акте, али се мора водити рачуна о њему и обавезно га треба уградити у будућу законску регулативу.

Условна ограничења:

- У заштитној зони природних добара депоније се могу лоцирати под условима организације за заштиту природе.

- Лоцирање депонија је потребно ускладити са режимима заштите екосистема, посебно стаништима заштићених, проређених и угрожених врста.
- Депоније се могу лоцирати на теренима са нагибом већим од 25 % уз примену одговарајућих техничких мера (планирање, шкарпирање, подграђивање и др.).
- Депоније се могу лоцирати на линији струјања доминантних ветрова уз формирање заштитног зеленог појаса.
- Депоније се могу лоцирати на подручју под шумским покривачем ако то захтева општи интерес утврђен на основу Закона.
- Депоније које се лоцирају на теренима са већом пропустљивошћу од 0,00001 cm/s, обезбеђује се ради заштите подземних вода слојем глине од 0,5 m или пластичном фолијом (у складу са важећим Правилником), односно комбинацијом геолошке баријере и система за изолацију - фолије (у складу са директивама EU).
- Депоније се могу лоцирати на теренима који су на сеизмичком подручју преко 7 степени Меркалијеве скале, уз предузимање антизеизмичких мера на водоводним, канализационим и дренажним инсталацијама, као и при изградњи помоћних објеката депоније.
- Депоније се могу лоцирати на теренима под клизиштем, под условом да су предузете мере санације клизишта (растерећење подлоге, изградња потпорних зидова, дренажа, подграђивање и др.).
- Депоније се могу лоцирати на просторима који су изложени процесу ерозије, под условом да се исти процес одмах заустави спровођењем антиерозионих мера и радова.
- Депоније се могу лоцирати у широј зони санитарне заштите изворишта воде, ако се у смислу прописа о санитарној заштити не угрожава извориште воде за пиће.
- Депоније се могу лоцирати 400 m од насеља уколико је депонија заклоњена геоморфолошком творевином или вештачким заклоном.
- Депоније се могу лоцирати при најмањем растојању од електроенергетских и телекомуникационих водова, тако да не буду угрожене активности на депонији током изградње и експлоатације.

6.10. ПРАВИЛА ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ПРОСТОРА

6.10.1. ОПШТИ УСЛОВИ

Да би озелењавање насеља дало очекиване резултате у будућности нужно је:

- Поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаног овим Планом;
- Поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у комплексима појединих основних намена у насељу;
- За делове насеља у којима је предвиђена даља урбанистичка разрада применити опште поставке дате овим Планом;
- У деловима насеља који се даље не разрађују урбанистичком документацијом, озелењавање ће се спроводити према условима издатим у складу са овим Планом и осталом техничком документацијом у складу са Законом. За озелењавање је неопходна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина.

Дрвеће садити на мин. удаљености од:

- водовода	1,5 m
- канализације	1,5 m
- електрокабла	мин 2,0 m
- ТТ и кабловска мрежа	1,5 m
- гасовода	1,5 m

Однос лишћара и четинара да буде 5:1, а саднице I класе минимум 4-5 година старости.

- При формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице руководити се, одредбама Закона о јавним путевима ("Сл.гласник РС" бр. 101/05) уз железничку пругу Закона о железници ("Сл.гласник РС" бр. 18/05), а уз водотоке Закона о водама ("Сл. гласник РС", бр. 46/91).

6.10.2. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНОГ КОРИШЋЕЊА

Паркови

Паркови од свих зелених површина имају највећи ефекат остварења функција побољшања микроклимата и организације одмора и рекреације становништва. То су зелене површине које композиционо чини целину у којој мрежа парковских путева и стаза повезује остале композиционе елементе: (пољане, платое са местима за одмор, игру деце и забаву, рекреацију). У том смислу треба формирати нови парк поред насеља "Хемофарм".

Зонирањем површина могу се издвојити следеће функционалне зоне од укупне површине парка

- Миран одмор и шетња и
- Дечија игралишта (за претшколски узраст).

У оквиру парковске површине не могу се градити објекти чија је функција супротна основној функцији парка.

У укупном билансу парка алеје, путеви и стазе треба да заузму од 5-20% површине. Парк опремити вртно - архитектонским елементима и уредити у вртно - пејсажном или мешовитом стилу. Најмање 70% површине парка треба да буде под зеленилом.

Парк у центру Вршца је под заштитом као споменик вртне архитектуре, категоризован као природно добро од изузетног значаја I категорије. Одржавање и уређење овог парка мора бити у складу са донетим Планом од стране корисника, уз надзор надлежне институције за заштиту природе. У парку је забрањено уништавање биљног и птичјег света, нарушавање изгледа и стила постојећих објеката, градња нових као и извођење радова који одступају од прописаног режима заштите.

Скверови

Скверови који представљају мање зелене површине јавног коришћења, које су намењене краткотрајном одмору становника или декоративном оформљењу градских тргова, улица, јавних и административних објеката, било да су на територији центра, стамбеног блока, око јавних објеката, или у оквиру саобраћајне намене, треба да задовоље рационалну организацију пешачког кретања, места за одмор и уметничку карактеристику сваког елемената који учествује у композицији. Основне елементе сквера треба да чине платои, стазе и различите категорије засада. Стазе и платои треба да чине 35% територије сквера, зелене површине 60-65% (од тога цветњаци 2-4%) а објекти 0-5% од укупне површине.

Значајни елемент сквера су различити урбано - архитектонски елементи (справе за игру деце, урбани мобилијар, елементи спољног осветљења и др.). Скверове уредити на основу предложеног концепта.

Улично зеленило и зеленило у склопу "стаза здравља"

Основни задатак уличног зеленила је да изолује пешачке токове и ободне зграде од колског саобраћаја, и створи повољне санитарно - хигијенске и микроклиматске услове

и повећа естетске квалитете градског пејсажа. Од укупне површине под саобраћајницама, око 30% треба да је под зеленилом.

У улицама формирати једностране и двостране дрвореде или засаде од шибља у зависности од ширине.

У ширим уличним профилима могуће је формирати групе садница лишћара и четинара са спратом шибља. Пожељно је да ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара буде између 2,5 - 3,5 m. Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити 2 m од ивице коловоза, а шибље 2 m од ивице зелене траке. Растојање стабала од објеката не би требало да буде мање од 4,5 - 7 m што зависи од избора врста. Растојање између дрворедних садница је најмање 5 m, а у зависности од врсте креће се од 5-15 m.

Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање саобраћаја и пешака и заштиту станова од буке и атмосферских гасова. Неопходно је стварати и повољније услове за сагледавање пејсажа у току кретања.

За сваку улицу у којима не постоје дрвореди је потребно изабрати по једну врсту дрвећа (липа, дивљи кестен, јавор, софора и др.) и тиме обезбедити индивидуалност улице. При томе треба водити рачуна о карактеру улице, правцу доминантног ветра, као и смени фенолошких аспеката. Цветњаке не треба лоцирати на целој дужини траке улице, већ само на појединим деловима (у близини станица јавног саобраћаја, код пешачких прелаза, на раскрсницама). При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да сем декоративних својстава (фенолошке особине), саднице буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове) и инфраструктурним коридорима.

Поред бицикличких стаза, такође, формирати линијско зеленило у складу са ширином зелене траке.

Зеленило у склопу "стаза здравља" од спортског комплекса "Језеро" до насеља "Брег" и уз поток Месић до планираних спортских и површина бањског и рекреативног туризма, потребно је формирати у зависности од расположивог простора уличних коридора и регулације потока као линијско зеленило или групе зеленила са спратом шибља. Уз поток Месић формирати зеленило од аутохтоних садница које одговарају условима станишта. У склопу "стаза здравља" могуће је изградити пешачке и бицикличке стазе и елементе вртне архитектуре (клупе, корпе за отпатке, осветљење), посебно на местима која због конфигурације терена могу да буду уређена као видиковци.

6.10.3. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ ОГРАНИЧЕНОГ КОРИШЋЕЊА

Туристичко спортско-рекреативне и површине бањског и рекреативног туризма

Туристичко спортско-рекреативне површине подразумевају организовање пасивног и активног одмора и рекреације.

Зеленило спортско-рекреативних површина треба да чини 40-50% од укупне површине. Комплекс треба да буде решен као парк или парк шума. Спортско - рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља. У односу на општу норму од 25 m² по становнику унутар градског зеленила, активна рекреација учествује са 18% или 4,5 m²/станов. (дечија игралишта

за узраст до 6 година 1%, за децу од 6-14 година 5%, и терени за омладину и одрасле 12% од укупног норматива).

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.

Зеленило туристичко-бањско-рекреативних садржаја треба да чини мин 70% комплекса и да буде решено као парк или парк – шума.

Планиране зелене површине формирати у складу са овим концептом. Постојеће спортско-рекреативне површине уредити у складу са расположивим простором.

Зелене површине комплекса школа и предшколских установа

При решавању слободних простора школског комплекса, треба задовољити две основне функције: санитарно - хигијенску и физкултурно-рекреативну. За наше нормативе величина школског дворишта треба да буде од 25-35 m²/ученику. У густом градском ткиву површина по ученику може да буде 10-15 m², али не мања од 6 m²/ученику.

Најчешћи облик у решавању уређења школског дворишта је комбинација геометријског и пејсажног стила ("микст" стил). Основне површине које школско двориште треба да обухвата сем објеката су: отворене површине за физичку културу, економско двориште, школски врт и слободне зелене површине.

Зелене површине треба да чине 40-50% школског комплекса и најчешће се постављају ободно, где ће имати функцију изолације самог комплекса од околних саобраћајница и суседа. Овај зелени тампон треба да буде довољно густ и широк, састављен од четинарског и листопадног дрвећа и шибља, да би обезбедио повољне микроклиматске услове, смањено буку и задржао издувне гасове и праšину са околних саобраћајница. Зелене површине испред саме зграде школе треба да су потчињене архитектури и декоративно обрађене са више цветног материјала, декоративног шибља и дрвећа. При избору биљних врста водити рачуна да нису отровне, да немају бодље и што је веома важно, да одговарају условима станишта. Избор врста треба да буде довољно разноврстан да би ученике упознао са биљним богатством. У исте сврхе треба формирати школски врт који треба да се састоји из повртњака, цветињака, дендро - врта, воћњака, по могућности и тераријума.

Постојеће школске комплексе уредити на основу елемената предложеног решења, у складу са просторним могућностима.

Предшколске установе треба да пруже услове за безбедан боравак и да задовоље здравствено - хигијенске услове. Потребно је предвидети величину отвореног простора од најмање 15 m²/детету. У оквиру ових површина потребно је предвидети терене за игре (лоптом, ритмичке игре, слободно кретање и трчања, трим стаза), простор у који се постављају справе са пешчаником а по могућности и "градилиште" за децу и башту за гајење цвећа и поврћа. Зелене површине треба да буду уређене на исти начин као и зелене површине школа. Предшколске установе уредити према овом концепту, у складу са просторним могућностима.

Зелене површине радних комплекса

Зеленило радних комплекса представља саставни део градског система зеленила. Главне функције ових зелених површина су стварање повољног микроклимата, заштита од праšине и гасова, стварање слободних простора за краћи одмор радника.

Зеленило радних површина треба формирати унутар комплекса, тако да заузима 30-40% укупне површине. У оквиру овог процента формирати заштитно зеленило ободом комплекса

Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Засади треба да се карактеришу високом отпорношћу на гасове, дим и прашину.

У зони радних објеката зеленило треба да омогући изолацију главних административних и јавних објеката, главних пешачких праваца и да створи одређену просторну композицију у комплексу, да одвоји платое за миран одмор.

Зелене површине у оквиру породичног становања и породичног становања са радом

У укупном билансу територије под зеленилом ова категорија зеленила има великог удела, јер претежан вид становања је породично.

Ова категорија зеленила је важна са санитарно - хигијенског становишта, а пружа и интимније повезивање човека са природом. Врт око куће обезбеђује мир, хигијенске услове становања без буке и прашине, ствара могућност активног одмора.

У врту могу да постоје следеће функционалне зоне: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак и воћњак.

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 пејсажом и општим условима средине (мора се узети у обзир и отпорност дрвећа и шибља према диму и штетним гасовима). Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак. Процент озелењености индивидуалних парцела треба да буде најмање 30% када се ради о породичном становању, а када је у питању породично становање са радом проценат озелењености треба да буде мин 20%.

У оквиру резиденцијалног становања проценат озелењености треба да буде преко 50%.

Зелене површине мешовитог и вишепородичног становања

У оквиру стамбеног блока са мешовитим и вишепородичним становањем неопходно је обезбедити 30 % зелених површина у оквиру којих треба обезбедити просторе за миран одмор, изграђена дечија игралишта и травњаке за игру и одмор (овде спадају и паркинг простори и простори за контејнере). Основна улога ових површина је побољшање животне средине, односно микроклиме, одмор и рекреација. Ове зелене површине треба повезивати са осталим категоријама зеленила у јединствен систем, а пешачким стазама остварити најкраће правце ка околним садржајима.

Зелене површине треба уредити садњом група лишћара, четинара и шибља где је однос четинара и лишћара 1:3, а 2-2,5 % површина треба да је под цветњацима.

Травне површине у оквиру блока потребно је реконструисати и прилагодити одмору, игри и рекреацији.

6.10.4. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ

Зелене површине гробља

Гробља уредити у парковском стилу, а ободом комплекса формирати заштитно зеленило (ширине од 10-15 m). Код изразито архитектонске концепције гробља однос површина за сахрањивање према осталим садржајима је 60:40%, док је код пејсажне 40:60%.

Ова функционална подела треба да се састоји од следећих односа:

- 60% намењено гробним местима
- 20% заштитни зелени појас и парковски обликован простор
- 16% површине за саобраћајнице
- 3% трг за испраћај
- 1% остали садржаји

Избор садног материјала треба да је такав да се избегава претерано засенчење, околина треба да буде достојанствена, мирна са превагом зелене боје разних нијанси. У појасу зеленила формирају се места за одмор, пре свега у близини улаза и прилаза гробљу. Треба тежити постизању јединственог обележавања гробова.

Заштитно зеленило

Главна функција ових зелених површина је смањење неповољних услова микросредине - ублажавање доминантних ветрова, смањење индустријског загађења, неповољног дејстава саобраћаја, везивање земљишта и заштита од ерозије.

У насељу предвидети формирање заштитног зеленог појаса у оквиру комуналне инфраструктуре (на локацији водозавода, око уређаја за пречишћавање отпадних вода), а ван насеља на површинама безусловне локације депоније комуналног отпада коју треба санирати и рекултивирати.

Заштитно зеленило формирати уз јавне путеве (државни пут I и II реда) и у оквиру железничког коридора у виду линијског и група зеленила, водећи рачуна о одредбама важећих закона и безбедности саобраћаја. Ово зеленило, пре свега, треба да изолује становање од саобраћаја и спречи негативне утицаје издувних гасова, буке и вибрације на околне садржаје.

Заштитно зеленило у југозападној радној зони формирати као линијско зеленило и као тампон зону ради разграничења између опште радне зоне са зоном мале привреде и терцијарних делатности и робно транспортним центром и слободном зоном.

На свим деградираним просторима у насељу формирати заштитно зеленило у циљу заштите земљишта.

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

6.11. ПРАВИЛА ЗА ЛЕГАЛИЗАЦИЈУ ОБЈЕКТА ИЗГРАЂЕНИХ БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАЂЕЊЕ

За успешну санацију масовне појаве градње објеката без грађевинске дозволе односно одобрења за градњу (за коју је одговор управе и стручну анализу сваког предмета према захтеву важећег Закона било потребно извршити до 13. јануара 2004. године) неопходно је обезбедити одговарајућу **Одлуку и посебна правила која омогућавају ефикасан рад комисија и квалитетне Одлуке о уклапању или елиминацији оваквих објеката.**

Уколико је то неопходно за успешну акцију санације појединих објеката или група кућа ова правила могу имати и ниже или више параметре искоришћења или геометријских услова у односу на стандардна правила уређења или грађења дефинисана овим Планом, под условом да то битно не утиче на снижење стандарда и квалитета организације регуларно планираних и изграђених група зграда или просторних целина и јавних површина у простору Плана.

Правила из ове тачке треба да обезбеде и додатне информације и подлоге као и

основна правила стручног рада општинских и градских тела формираних за вођење поступка обезбеђења урбанистичких информација и одлука у поступку санације објеката изграђених без прописаног одобрења за изградњу.

Престанком организоване акције за легализацију и санацију бесправних и неплански изграђених објеката и примене унутар тела одређених за вођење тих поступака у складу са прописима – престаје и примена ових правила.

О престанку важења ових правила доноси одлуку орган надлежан за усвајање плана.