



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

## ОПШТИНЕ ВРШАЦ

ГОДИНА XXXXIII ВРШАЦ, 11. ДЕЦЕМБАР 2015. ГОДИНЕ

БРОЈ 17/2015

### 1.

На основу члана 23, 35. став 7.а у вези самосталног члана 130.став2. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС 132/14 и 145/14 ), члана 20. став 1.тачка 2. Закона о локалној самоуправи ("Службени гласник РС", бр. 129/07), чл. 13 ст. 1 тачка 2 и члана 27. ст. 1. тачка 5. Статута Општине Вршац ("Службени лист Општине Вршац", бр. 10/2008, 13/2008 и 3/2015), Скупштина општине Вршац на седници одржаној дана 04.12.2015. године, усвојила је

## ГЕНЕРАЛНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ВРШЦА

### УВОД

Генерални урбанистички план се доноси као стратешки развојни план, са општим елементима просторног развоја. Основни циљ израде Генералног урбанистичког плана Вршца (у даљем тексту: План) јесте одређивање дугорочне пројекције развоја и просторне организације насеља, те заштите, уређења и наменског коришћења простора.

Полазна основа у изради Плана су били важећи Генерални план Вршца („Службени лист општине Вршац“, број 4/2007), као и услови надлежних органа, јавних предузећа и других релевантних институција.

Као основно опредељење, при изради овог Плана испоштоване су одреднице Просторног плана општине Вршац („Службени лист општине Вршац“, број 6/2009), који представља плански документ вишег реда.

Правни основ представљају Одлука о усклађивању Генералног урбанистичког плана Вршца

(„Службени лист Вршац“, број 12/09) и Одлука о допуни одлуке о усклађивању Генералног плана Вршца са Законом о планирању и изградњи („Службени лист општине Вршац“, број 15/14).

У План су уграђени подаци и услови добијени од надлежних органа, јавних предузећа и других надлежних институција. Такође, нацрт Плана је израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 64/15).

План садржи текстуални и графички део и дефинише, између осталог, планирано грађевинско подручје, урбанистичке целине и границе обухвата планова генералне регулације, генералну намену површина на нивоу урбанистичких зона, генералне правце, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру, опште услове и мере заштите, потребне нумеричке показатеље и оријентациона правила - смернице за даљу планску разраду.

Планом је обухваћен и дефинисан простор површине **1853,70 ha**, што је уједно и планирано грађевинско подручје.

### І ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

#### 1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

##### 1.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА Постојећа планска документација

Плански документ вишег реда, као плански основ за израду овог Плана представља Просторни план општине Вршац („Службени лист општине Вршац“, број 6/2009), по коме је предметни простор намењен за грађевинско подручје Вршца – општинског и регионалног центра и насеља градског карактера.

##### Катастарско-топографске подлоге

Концепт Плана је израђен на скенираним катастарским плановима у размери 1:1000 и 1:2500.

За потребе израде Нацрта Плана, због неажурности подлога, утврдити ће се за које делове насеља треба израдити катастарско – топографски план у размери 1: 1000.

#### **Услови надлежних органа и јавних предузећа**

У току израде Концепта Генералног урбанистичког плана Вршца коришћени су подаци и услови надлежних органа, организација, јавних и комуналних предузећа и других институција, који су прибављени током 2010/2011. године.

#### **Грађевинско земљиште**

Грађевинско подручје насеља дефинисано је границом грађевинског подручја („Службени лист општине Вршац“, број 4/2007) и обухвата површину од 2050,03 ha.

Обиласком терена утврђено је да у грађевинском подручју насеља има доста неизграђеног земљишта, како у периферним блоковима који су плански намењени за рад и становање, тако и у компактном ткиву насеља. Ово земљиште је делом неуређено и комунално неопремљено, а делови се користе као пољопривредно земљиште.

#### **Природни услови**

Природни услови (географски положај, геолошке и геоморфолошке карактеристике, сеизмичке, климатске, хидролошке и педолошке карактеристике) не представљају ограничавајући фактор развоја, изградње и уређења Вршца.

#### **Настанак и развој насеља**

С обзиром на изузетан географско-стратешки положај, Вршац спада у најстарија насеља на подручју ове регије. Почевши од праисторијског доба древна племена су налазила обиље разлога и погодности за оснивање својих станишта баш на овом локалитету.

#### **Становништво**

На основу извршене анализе може се оцијенити да је општа демографска ситуација релативно неповољна. Кретање популације било је променљиво, а да није било механичког прилива становништва по попису 2002. године, био би забележен перманентан пад популације од пописа 1981. године. Неповољна је и старосна структура становништва са високим индексом старења, са тенденцијом даљег погоршања старосне структуре. Образовна структура становништва Вршца је веома повољна и обезбеђује квалитетну (квалификовану) радну снагу, основу за интензивнији привредни развој. Пад

укупне популације указује на потребу примене одговарајућих мера демографске политике, како би се даљи негативан тренд бар ублажио.

#### **Привредне активности**

Према степену развијености јединица локалних самоуправа општина Вршац припада првој групи јединица локалне самоуправе чији је степен развијености изнад републичког просека, а с обзиром на високу концентрацију производних капацитета у центру општине, можемо констатовати да и општински центар има развијену привреду.

Вршац има повољну структуру привреде са развијеном индустријом, али и израженом концентрацијом индустријских капацитета у центру општине. Привреда Вршца је увек била диверзификована са доминантним сектором прерађивачке индустрије. Индустрија је носилац развоја вршачке привреде и од приоритетног је значаја и за будући развој општинског центра. Носиоци развоја индустрије су велике производне фирме фармацеутске и прехранбене индустрије. Индустријска производња је веома разноврсна, а расположиви производни капацитети су углавном прерађивачког карактера, са високим степеном финализације производа.

Сектор малих и средњих предузећа и предузетништва (МСПП) је вредан пажње, али још увек недовољно развијен. Од укупног броја предузећа, посматрано по секторима делатности, најзаступљенија су предузећа у индустрији и трговини. У класификацији предузећа по величини доминирају мала предузећа. Највећи број малих предузећа послује у области трговине и традиционалних услужних делатности.

#### **Јавни садржаји од општег интереса**

Највећи број јавних садржаја могу користити постојеће локације и у наредном периоду, а већина објеката јавне намене је у релативно добром стању, те уз могуће интервенције: проширење, реконструкцију, подизање нивоа комуналне опремљености, обогаћење и осавремењавање опреме и других захвата ради унапређења услова функционисања, могу задовољити потребе у планском периоду. Поједине капацитете треба боље искористити, оживети и обогатити новим садржајима, а објекте који су стари и руинирани реконструисати, ревитализовати и савремено опремити.

Неопходно је формирати: отворене уређене просторе погодне за различите врсте спортских активности са минималним захтевима у погледу одржавања (трим стазе, језера и сл.), отворене уређене просторе погодне за различите врсте спортских

активности са уређеним санитарним просторијама, режимом коришћења итд., покривене објекте физичке културе са одговарајућим санитарним и осталим пратећим просторијама, режимом коришћења, одржавања и сл. (базени, тениска, кошаркашка, одбојкашка и сл. игралишта, вежбаонице и сала за гимнастику), као и мање спортско рекреативне центре мултинаменског карактера.

### **Трасе, коридори и регулација саобраћајница**

У оквиру простора обухваћеног планом у наредном временском периоду саобраћај ће бити заступљен преко капацитета следећа 2 вида:

- путног-друмског саобраћаја и
- железничког саобраћаја;

док су капацитети ваздушног саобраћаја непосредно уз обухват Плана.

Основна веза Вршца са ближим (Бела Црква, Пландиште, Алибунар) и даљим окружењем (Панчево, Београд, Зрењанин) је остварена преко праваца државних путева:

- ДП Iб реда бр. 10 / М-1.9 (Е-70)<sup>1</sup>

Београд – Панчево – Вршац – државна граница са Румунијом

(гранични прелаз Ватин)

- ДП Iб реда бр. 18 / М-7.1 и Р-126<sup>1</sup>

Зрењанин – Сечањ – Пландиште – Вршац – Стража – Бела Црква – државна граница са Румунијом (гранични прелаз Калуђерово)

Остала мања насеља повезана су са Вршцем, као центром, преко система општинских (локалних) путева:

- општински пут,

Вршац – Гудурица (Мало Средиште – Велико Средиште) – Марковац

- општински пут,

Вршац – Месић (Сочица – Јабланка)

- општински пут,

Вршац – Павлиш

- општински пут,

од општинског пута Вршац – Месић до Вршачког брега

Државни путеви бр. 10 и бр. 18 пролазе кроз урбану градску структуру, централну зону и имају врло неповољан утицај на унутар-градску саобраћајну матрицу.

Формирана саобраћајна мрежа града је нетипична, мешовитог типа, са радијалним, орто-

гоналним и неравномерно развијеним деловима, прилагођена геоморфолошким карактеристикама терена, са уским уличним коридорима (ограничени капацитетни елементи мреже) и различитим степеном изграђености и опремљености саобраћајница.

*Железнички саобраћај* има дугу традицију постојања и функционисања на простору Вршца (од 1894 године).

Присутност овог вида саобраћаја у укупној расподели транспортног рада у Републици је више симболична, без обзира на постојање пруге магистралног ранга (бр. 6) Београд центар-Панчево варош-Вршац-државна граница са одговарајућим карактеристикама носивости.

Осим пружних капацитета и пратећа инфраструктура је у врло лошем техничко-технолошком стању (лире станичних колосека, станични објекти, сигнално-саобраћајни системи) и не може одговорити савременим транспортним захтевима и расподели транспортног рада, као у регионалним, тако и у ширим оквирима, на потребном нивоу.

*Ваздушни саобраћај*, који се налази изван границе обухвата, али је непосредно уз насеље Вршац, заступљен је преко аеродрома Вршац (аеродром општег типа) који поред аеродромских капацитета поседује и у пилотску школу.

Такође, капацитет ваздушне луке Вршац је осим за пословно и спортско-туристичко летење искоришћен и за потребе савременог третмана пољопривредног земљишта из ваздуха у функцији повећања пољопривредне производње посматране регије.

*Интермодални саобраћај* у оквиру целокупног општинског простора нема одговарајућу инфраструктурну и логистичку платформу и може се констатовати да је овај вид саобраћаја, са својим концептом повезивања свих постојећих видова саобраћаја на интегралном принципу још у повоју.

### **Комунална инфраструктура**

*Снабдевање водом* становништва и индустрије у Вршцу је до сада решавано на изузетно ефикасан начин, из изворишта „Павлиш“, омогућавајући да сви корисници добијају потребне количине санитарне воде. Извориште „Павлиш“ се налази 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 18 бунара, а захваћене су подземне воде основног водоносног комплекса. Просечна експлоатација је процењена

<sup>1</sup> Донета је Уредба о категоризацији државних путева; у недостатку графичког дела Уредбе, у складу са текстом је направљена паралела са постојећим ДП:М-1.9 је ДП Iб реда бр.10, док ДП Iб реда бр.18 чине деонице некадашњих путева М-7.1 и Р-126

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.

*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. 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 остатак насеља своје отпадне воде третира путем септичких јама.

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 лагуне. 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 биолошког аеробног пречишћавања.

Садашње стање евакуације површинских вода карактеришу парцијална решења, односно делимично изграђена атмосферска 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.

У насељу Вршац постоји изграђена *гасоводна инфраструктура*.

На простору обухвата изграђен је магистрални гасовод високог притиска МГ-01 за гасификацију насеља Вршац, као и комплекс ГМРС „Вршац“ са мерно регулационим станицама (МРС) за широку потрошњу.

У насељу постоји изграђена градска гасоводна мрежа средњег притиска од челичних цеви, дистрибутивна гасоводна мрежа од ПЕ (полиети-

ленске) цеви различитих пречника за разне комуналне и индустријске потрошаче.

Гасоводи високог и средњег притиска су изграђени од челичних цеви, а дистрибутивна гасоводна мрежа од челичних и полиетиленских цеви.

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 у 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.

Вршац се снабдева *електричном енергијом* из ТС110/35/20kV „Вршац1“, снаге 31,5+20 MVA, ТС110/20kV „Вршац2“, снаге 2X31,5 MVA и ТС 35/10 „Вршачки виногради“ снаге 2X4 MVA. 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“.

Постојећа средњенапонска електроенергетска мрежа у насељу је већим делом подземна у уличним коридорима, док је нисконапонска, сем у централној зони, углавном грађена надземно. Електроенергетска мрежа у насељу је у потпуности реконструисана за 20 kV напон.

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

Пристапна *електронска комуникациона* мрежа је делимично децентрализована.

Телекомуникациони саобраћај се одвија преко главног комутационог чворишта у Вршцу, истурених степена (ИС) и мултисервисних приступних чворова - MSAN.

### **Заштићена природна и културна добра**

На основу Регистра заштићених природних добара који води Покрајински завод за заштиту природе, утврђено је да се на подручју Плана налазе заштићена подручја:

- 1 предео изузетних одлика - Вршачке планине и
- 1 споменик природе - парк у Вршцу.

На основу података прибављених од Завода за заштиту споменика културе Панчево, на простору обухваћеном Планом евидентирана су непокретна културна добра (објекти архитектуре,



урбане и амбијенталне целине, археолошки локалитети, меморијалне целине, споменици и спомен обележја) са циљем њихове даље правне заштите и заштите кроз урбанистичко планирање.

## 1.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА, ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

### Циљеви уређења и изградње насеља

Основни циљеви су: спречавање даљег погоршања виталних карактеристика и унапређење економских структура популације, обезбеђивање просторних услова за развој стабилне привредне структуре, која ће повећати конкурентност и запосленост и омогућити динамичнији развој и профитабилан извоз, затим обезбеђивање просторних услова за основне насељске функције - становање, рад и рекреацију, као и пратеће јавне службе из области локалне управе, образовања, здравствене и социјалне заштите, културе и комуналних услуга, затим изградња и опремање мреже и објеката инфраструктуре, у складу са пројектованим потребама становника и свих насељских функција, одрживо коришћење природних и створених ресурса и заштита животне средине.

### Предлог одређивања површина јавне намене

На графичком приказу је дат предлог површина јавне намене у обухвату Плана. То су јавне површине (јавни путеви, коридор железнице, улице, паркови, скверови и заштитно зеленило) и јавни објекти (из области културе, образовања, социјалне заштите, здравства, спорта, комуналне инфраструктуре и заштите животне средине), чије је коришћење, односно изградња од општег интереса.

Остало земљиште чине све катастарске, односно грађевинске парцеле у обухвату Плана, које нису одређене као површине јавне намене.

### Основна намена земљишта и подела грађевинског подручја на урбанистичке целине

Комплетан простор, односно земљиште које се налази у граници обухвата Плана према основној намени је:

- грађевинско земљиште.

### Генерална намена површина на нивоу урбанистичких зона

Грађевинско земљиште у граници грађевинског подручја се дели на следеће зоне (графички приказ бр. 5), а то су:

**Становање** (зона становања) – заузима највећи део градске територије. У тој зони се расподељују: стамбени комплекси, површине за школске,

здравствене и трговинско-пословне зграде, школе и дечије установе, слободни простори за одмор, спорт и рекреацију.

**Централне зоне** које се преплићу са стамбеном зоном, а преко важних саобраћајница се повезују са другим зонама (комуналном, спортско рекреативном и сл.).

**Зона примарног центра Вршца представља управни, културни и трговачко-пословни центар града** и садржи главне објекте управног, културног, трговинско-пословног, развојног и угоститељског карактера, те представља простор највеће културне и друштвене вредности.

**Радне зоне** које се диференцирају у односу на положај у насељу на: северну радну зону (индустрија (комплекси везани за производњу хране), производно занатство, саобраћај, трговина, радни пословни комплекси, и сл.) и јужну радну зону (индустрија (хемијска-фармацеутска и др.), производно занатство, саобраћај (интермодални терминал и логистички центар), трговина, радни пословни комплекси, и сл.).

**Зоне зеленила** које се јављају у свим деловима насеља и представљају паркове, коридоре вегетације, зелене појасеве између зона и заштитно зеленило према индустрији и другим зонама.

**Зоне туризма, спорта и рекреације** које су лоциране у оквиру насеља и у склопу којих се налазе спортски комплекси, купалишта...

**Комуналне зоне** које су у просторној диференцијацији насеља формиране непосредно уз радне зоне са којима чине функционалну целину.

### Трасе, коридори и регулација мрежа јавне комуналне инфраструктуре

Реализација обилазнице државних путева, темељна реконструкција капацитета железничке и друмске мреже у обухвату Плана је најзначајнији задатак у наредном периоду. Посебне мере у циљу афирмације немоторних кретања, и њихова заштита у смислу безбедности је такође значајан плански постулат. Ваздушни саобраћај је на адекватан начин потребно укључити у транспортну понуду у делу у коме је у предности у односу на остале видове саобраћаја (туризам, спорт и рекреација, пословање).

Активирање потенцијала интермодалног транспорта је такође врло битно за цео општински простор, с обзиром на инфраструктурне потенцијале, робно и сировинско залеђе.

У оквиру анализе вода и водних ресурса неопходно је сагледати постојеће стање водопривредних ресурса, објеката, као и целокупне проблематике са дефинисањем планова и смерница развоја

водопривреде на предметном подручју у наредном временском периоду.

У области водопривреде, на подручју Вршца систематизовани су следећи циљеви:

- Заштита територије и насеља од поплаве високих спољних вода Месића;
- Очување и унапређење заштите од поплава, ерозија и бујица, као и других видова штетног дејства вода, при чему се и други системи (урбани, привредни, инфраструктурни итд.) упућују како да усмере свој развој да би се заштитили од штетног дејства вода;
- Интегрално, комплексно, рационално и јединствено коришћење водних ресурса, како за водоснабдевање становништва, тако и за подмирење потреба осталих корисника вода;
- Спровођење контролисаног прихватања, спровођења и пречишћавања отпадних вода од свих потрошача воде, у циљу заштите квалитета подземних и површинских вода;
- Контролисано прихватање и спровођење сувишне атмосферске воде путем система посебне насељске каналске мреже у најближе реципијенте - у мелиоративну каналску мрежу, депресије по ободу насеља;
- Осигурање заштите и унапређење квалитета вода до нивоа несметаног коришћења вода за предвиђене намене, као и заштита и унапређење животне средине уопште и побољшање квалитета живљења људи;
- Унапређење свих делатности на водама и око њих, како би се успешно могли реализовати други циљеви у области водопривреде.

Гасоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање гасом свих потрошача на простору обухвата Плана. Постојећа дистрибутивна гасоводна мрежа у насељу ће се проширивати сагласно захтевима нових корисника.

Напајање електричном енергијом Вршца у наредном планском периоду биће из постојећих капацитета трансформаторских станица TC110/35/20kV „Вршац1“, снаге 31,5+20 MVA и TC110/20kV „Вршац2“, снаге 2X31,5 MVA.

Планира се изградња потребног броја дистрибутивних трафостаница 20/0,4 kV и пратеће средњенапонске и нисконапонске мреже у циљу обезбеђења квалитетног и сигурног напајања потрошача електричном енергијом.

У наредном периоду планира се економичан развој и даље повећање броја телефонских претплатника, кроз даљу децентрализацију електронских комуникационих мрежа.

### **Заштита животне средине**

Концепт заштите животне средине дефинише реализацију низа мера, које ће имати превентивни, а у одређеној мери и санациони карактер:

- обезбедити довољне количине воде за пиће одговарајућег квалитета;
- прикључење свих корисника на канализациону мрежу на територији целог насеља;
- све отпадне воде пречишћавати на постројењу за пречишћавање у циљу постизања потребног квалитета отпадне воде, пре упуштања у реципијент;
- извршити реконструкцију и редовно одржавање каналске мреже за одвођење атмосферских вода;
- изградњом планиране обилазнице државног пута и елиминацијом транзитних токова унапредиће се заштита насељских садржаја од негативних утицаја саобраћаја;
- унапредити микроклиматске и санитарно-хигијенске услове насеља повећањем и повезивањем свих зелених површина у континуирани систем;
- 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. 135/2004 и 36/2009), Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/2004 и 36/2009), Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 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 РС“, бр. 114/2008).

### **Заштита културних и природних добара**

Унутар простора обухваћеног Генералним урбанистичким планом Вршца, утврђени су простори и објекти који, као део историјског урбаног пејзажа Вршца, чине идентитет града и окосницу његовог развоја.

Заштита и очување непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, и створених вредности урбаног простора града, као интегралног дела историјског урбаног пејзажа, конципирана је тако, да се спроводи двојачко:

- 1) споменичком заштитом према Закону о културним добрима,
- 2) урбанистичком заштитом.

У заштићеним подручјима природних добара мере заштите спровести на основу важећих аката о заштити.

## II ПЛАНСКИ ДЕО

### 1. ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНА (ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ ВРШЦА)

#### 1.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

Границом обухвата плана обухваћено је грађевинско земљиште које је дефинисано описом границе у тачки 1.2. текста и графички на графичким прилозима.

Укупна површина у обухвату плана износи сса **1853,70 ha**.

#### 1.2. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

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

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

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

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

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

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

Од тромеђе граница у правцу југоистока прати западну међу канала, парцела бр. 27566/2, источну међу канала, парцела бр. 27535 и пресецајући пут, парцела бр. 27313/3 долази до тачке бр. 7, која се налази на међи пољског пута, парцела

бр. 27313/3 и парцеле бр. 19095/1 на одстојању од 10 m североисточно од тромеђе путева, парцеле бр. 27313/3 и 19045 и парцеле бр. 19095/1.

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

Од тромеђе граница у правцу југоистока прати западну међу парцеле бр. 19115/1 и долази до тачке бр. 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 бр. 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, 27933, 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 бр. 11, која се налази на тромеђи канала, парцела бр. 27523 и парцела бр. 19185/1 и 27604.

Од тачке бр. 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 бр. 12, која се налази на међи канала, парцела бр. 27522 и парцеле бр. 19188/8 на одстојању од 75 m северозападно од тромеђе канала, парцела бр. 27522 и парцела бр. 19188/7 и 19188/8.

Од тачке бр. 12 граница наставља у правцу североистока пресеца канал, парцела бр. 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 бр. 13, која се налази на четворомеђи канала, парцеле бр. 27521/1 и 27521/2 и парцела бр. 19218/1 и 19218/2.

Од тачке бр. 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 бр. 14, која се налази на тромеђи пута, парцела бр. 27281 и парцела бр. 19266/2 и 19266/3.

Од тачке бр. 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 бр. 15, која се налази на међи парцела бр. 19287/8 и 19293 на одстојању од 75 m северозападно од тромеђе парцела бр. 19287/8, 19290 и 19293.

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

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

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

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

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

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

Од тачке бр. 21 граница у правцу запада прати западну међу парцела бр. 21780/2, 21769, 21766 и 21864 до тачке бр. 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 бр. 23, која се налази међи парцела бр. 27315 и 21994/3 на одстојању од 16 m северно од тромеђе парцела бр.

27315, 21944/3 и 21944/4.

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

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

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

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

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

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

Од тачке бр. 29 граница у правцу запада пресеца јаругу до тачке бр. 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 бр. 31, која се налази на тромеђи пута, парцела бр. 28235 и парцела бр. 28057 и 22152.

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

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

Од тачке бр. 33 граница у правцу југа пресеца парцелу бр. 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 бр. 34, која се налази на међи парцела бр. 5370 и 22352/3 (постојећа међна камена белега бр. 44).

Од тачке бр. 34 граница у правцу југа пресеца јаругу до тачке бр. 35, која се налази на тромеђи



парцела бр. 22352/3, 5371 и 5378.

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

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

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

Од тачке бр. 38 граница у правцу југа прати западну међу парцеле бр. 22502 и долази до тачке бр. 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 бр. 27545 до тачке бр. 40, која се налази на тромеђи улице Јанка Халабуре, парцела бр. 9879 и парцела бр. 6730 и 27545.

Од тромеђе граница у правцу југозапада прати западну међу парцеле бр. 27545 до тачке бр. 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 бр. 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 бр. 6949/1, мења правац ка северозападу и северном међом локалног пута Вршац Сочица, парцела бр. 27343 долази до тачке бр. 43, која се налази на тромеђи пута, парцеле бр. 9912/1 (улица Димитрија Туцовића) и 27343 и парцеле бр. 6949/3.

Од тромеђе граница у правцу југозапада пресеца пут до тачке бр. 44, која се налази на четворомеђи пута, парцеле бр. 9912/1 (улица Димитрија Туцовића), 27343

(локални пут за Сочицу) и 9994 (улица Виноградарска) и парцеле бр. 24554/2.

Од тачке бр. 44 граница у правцу југозапада прати источну међу Виноградарске улице, парцела бр. 9994 до тачке бр. 45, која се налази на тромеђи Виноградарске улице, парцела бр. 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 бр. 27342/1 до тачке бр. 46, која се налази на међи локалног пута, парцела бр. 27342/1 и парцеле бр. 22953 на одстојању од 120 m југозападно од тромеђе локалног пута, парцела бр. 27342/1, пољског пута, парцела бр. 22952 и парцеле бр. 22953.

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

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

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

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

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

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

Од тромеђе граница у правцу југа пресеца поток Месић и прати источну међу државног пута II реда Р – 126, Вршац – Стража, парцела бр. 27359/2 до тачке бр. 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 бр. 27360 и парцеле бр. 24244/2.

Од тачке бр. 53 граница у правцу запада пресеца државни пут II реда Р – 126, Вршац – Стража до тачке бр. 54, која се налази на четворомеђи државног пута II реда Р – 126, Вршац – Стража, парце-

ле бр.27359/1 и 27359/2, пољског пута, парцела бр. 24688 и парцеле бр. 24695.

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

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

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

Од тачке бр. 57 граница у правцу севера прати источну међу пољског пута, парцела бр. 24799 до тачке бр. 58, која се налази на међи пољског пута, парцела бр. 24799 и парцеле бр. 24750. Од тачке бр. 58 граница у правцу запада пресеца пољски пут и пратећи северну међу пољског пута, парцела бр. 24822 долази до тачке бр. 59, која се налази на међи пољског пута, парцела бр. 24822 и парцеле 24837 на одстојању од 8 m источно од тромеђе пољског пута, парцела бр. 24822 и парцела бр. 24838 и 24837.

Од тачке бр. 59 граница у правцу југа на одстојању од 50 m 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 бр. 60, која се налази на међи парцела бр.24806 и 24805.

Од тачке бр. 60 граница у правцу запада прати јужну међу парцеле бр. 24806 а затим наставља у правцу југа и пратећи источну међу железничке пруге Бела Црква – Вршац, парцела 27427 долази до тачке бр. 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 бр. 62, која се налази на међи пољског пута, парцела бр. 27362 и парцеле бр. 24894 на одстојању од 15 m јужно од тромеђе пољског пута и парцела бр.24893 и 24894.

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

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

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

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

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

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

Од тачке бр. 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 бр. 69, која се налази на међи државног пута I реда М – 1.9, парцела бр. 4438 и парцеле бр. 1195/1 на одстојању од око 150 m југозападно од тромеђе државног пута I реда М – 1.9, парцела бр. 4438 и парцеле 1195/2 са границом катастарске општине К.О. Вршац.

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

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

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

Од тачке бр. 72 граница грађевинског подручја прелази у К.О. Вршац и пресецајући пољски пут, парцела бр. 27336 долази до тачке бр. 73, која се налази на тромеђи пољских путева, парцеле бр. 27366 и 27338/1 и парцеле бр. 18156. Од тромеђе граница у правцу северозапада пресеца парцеле бр. 18156, 18157, 18158, 18159, 18160 и 18161 и долази до тачке бр. 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 бр. 75, која се налази на међи парцела бр. 18185 и 18166 на одстојању од 140 m југоисточно од тромеђе пољског пута, парцеле бр. 27337/1 и парцела бр. 18185 и 18166.

Од тачке бр. 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 бр. 76, која се налази на тромеђи пољског пута, парцела бр. 27337/1 и парцела бр. 18179 и 18180.

Од тромеђе граница у правцу северозапада пресеца пољски пут, парцела бр. 27337/1 до тачке бр. 77, која се налази на тромеђи пољског пута, парцела бр. 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 бр. 27335 долази до тачке бр. 78, која се налази на међи пољског пута, парцела бр. 27335 и парцеле бр. 18088 на одстојању од 10 m југоисточно од тромеђе пољског пута, парцела бр. 27335 и парцела бр. 18087 и 18088.

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

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

Од тачке бр. 81 граница у правцу севера пресеца локални пут до тачке бр. 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 бр. 17884 до тачке бр. 83, која се налази на међи железничке пруге Зрењанин – Бела Црква, парцеле бр. 27444/1 и 27444/2 и парцела бр. 17884, 17869 и 17870.

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

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

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

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

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

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

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

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

Од тачке бр. 91 граница у правцу севера пресеца железничку пругу Вршац – Велико Средиште, парцела бр. 27458 до тачке бр. 92, која се налази на тромеђи железничке пруге Ватин – Вршац, парцела



бр. 27453/2, железничке пруге Вршац – Велико Средиште, парцела бр. 27458 и парцеле бр. 18795.

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

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

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

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

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

Од тачке бр. 97 граница наставља у правцу североистока и прати источну међу канала Бегеј, парцела бр. 27551 до тачке бр. 98, која се налази на тромеђи канала Бегеј, парцела бр. 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 бр. 27467 до тачке бр. 1, која је уједно и почетна тачка описа границе градског грађевинског подручја насеља Вршац.



## 2. ГЕНЕРАЛНА УРБАНИСТИЧКА РЕШЕЊА ЗАСНОВАНА НА ДУГОРОЧНОЈ СТРАТЕГИЈИ И КОНЦЕПЦИЈИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА И ИЗГРАДЊЕ

Основно стратешко опредељење Генералног урбанистичког плана Вршца јесте позиционирање и даљи развој Вршца са једне стране као индустријског, а са друге културно-манifestационог и туристичког центра.

Основни циљ будућих демографских кретања у насељу Вршац је спречавање даљег погоршања виталних карактеристика популације.

У периоду 2011-2031. год. прогнозиран је благи пад укупног броја становника, тако да ће 2031. године у Вршцу живети 35500 становника. Просечна величина домаћинства износиће 2,8 чланова по домаћинству, а укупан број домаћинстава биће 12550.

Основни циљ израде Генералног урбанистичког плана Вршца у области привреде је обезбеђење просторних услова за развој стабилне привредне структуре, која ће у будућности омогућити одрживо коришћење постојећих ресурса и компаративних предности насеља.

До краја планског периода, привредни развој треба усмерити на креирање стабилног и предвидовог пословног амбијента неопходног за раст привредне активности и повећање удела приватног сектора у производњи, запошљавању и инвестицијама.

Циљ је успостављање пословног окружења које ће омогућити пораст страних и домаћих инвестиција, убрзање реструктурирања привреде и повећање продуктивности и конкурентности привреде Вршца.

Привредни развој Вршца треба да се заснива на бољем коришћењу стратешких предности природних ресурса, унапређењу и даљој изградњи инфраструктуре, на креирању услова за динамичнији развој малих и средњих предузећа и предузетништва (МСПП), на улагању у нове производне и технолошке процесе.

Даље јачање приватног сектора кроз оснивање нових и развој постојећих МСПП, посебно средњих која ће преузети иницијативу у области развоја и примене иновација и техничко-технолошког напретка, повећања продуктивности и конкурентности привреде, захтева даље унапређење стимулативног пословног амбијента (унапређење финансирања и финансијских мера подршке, подизање нивоа знања и способности у МСПП и др.), како би се привукли домаћи и страни потенцијални инвеститори.



У производној оријентацији више треба да буду заступљени производни програми већег степена финализације, како би приоритет био профитабилан извоз. Развој се мора заснивати на предузетничким идејама и иницијативама, привредним знањима и новим видовима пословања.

Бржи привредни развој Вршца омогућиће се и даљим развојем радне зоне, што је предуслов за инвестирање и унапређење пословног амбијента.

Генерална урбанистичка решења, заснована на дугорочној стратегији и концепцији уређења простора, одрживом коришћењу природних и створених ресурса, демографским прогнозама, као и прибављеним условима надлежних институција, су:

- стварање предуслова за решавање стамбеног питања, односно, обезбеђивање оптималног стандарда становања;
- обезбеђивање здравих услова становања – физиолошких, психолошких и социолошких;
- обезбеђивање могућности избора места становања и начина становања;
- даљи развој простора градског центра, односно централне зоне;
- даљи развој и стварање одређеног броја секундарних центара, као и одговарајућег броја специјализованих и других центара који нису неопходни за оптимално функционисање живота и рада у Вршцу, али могу додатно оснажити постојеће атрибуте насеља;
- обезбеђивање просторних услова за развој делатности са великим просторним захтевима - проширење радних зона, чиме ће се обезбедити просторни услови за изградњу нових индустријских капацитета, као и малих и средњих предузећа;
- обезбеђивање просторних услова за развој туристичко-угоститељских делатности базираних на валоризацији природних и створених потенцијала;
- обезбеђивање просторних услова за нормално функционисање и даљи развој јавних служби и установа из области образовања, културе, социјалне и здравствене заштите – осавремењавање, проширење, реконструкција и уређење постојећих комплекса и објеката, као и изградња нових садржаја, уз подстицање развоја услуга и у нејавном сектору;
- обезбеђивање просторних услова за развој спорта, рекреације и туризма, реконструкција и уређење постојећих, стварање услова

за реализацију других спортско- рекреативних садржаја, као и развој туристичких садржаја;

- обезбеђење просторних услова за даље истраживање, очување, презентацију и ревитализацију изузетно богате културне баштине на овом простору;
- обезбеђивање просторних услова за рад и развој комуналних служби и садржаја, уређење и проширење гробља;
- обезбеђивање просторних услова за одговарајућу комуналну подршку развоју насеља
- унапређење система насељских саобраћајница, пешачких и бициклистичких стаза и капацитета стационарног саобраћаја;
- обезбеђивање квалитетног водоснабдевања као и снабдевања електричном енергијом, гасном, топловодном, телекомуникационом и другом инфраструктуром;
- обезбеђење просторних услова за озелењавање и хортикултурно уређење насеља- реконструкција паркова и тргова насељског центра, формирање зелених површина јавног коришћења у оквиру секундарних центара, повећање процентуалног учешћа зелених површина у оквиру свих зона основне намене, развој линијског и заштитног зеленила и повезивање свих категорија зеленила у систем зелених површина;
- обезбеђивање заштите животне средине као основног предуслова планирања и изградње привредних и свих других садржаја у обухвату Плана.

### 3. ПРЕТЕЖНА ПЛАНИРАНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА СА ПОДЕЛОМ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

Укупан простор, односно земљиште обухваћено Планом је према планираној намени:

- **грађевинско земљиште** (планирано грађевинско подручје насеља).

Грађевинско подручје насеља које је обухваћено Планом, може се поделити према првенствено морфолошким (обликовним карактеристикама у смислу величине, планиране намене и положаја блокова или површина) карактеристикама, али и планским и другим карактеристикама на **две урбанистичке целине** (графички прилог бр. 2.2). То су:

**Целина 1** Ова целина, у оквиру које се налазе све насељске функције обухвата највећи део насеља Вршац. У оквиру границе Целине 1 се налази централни

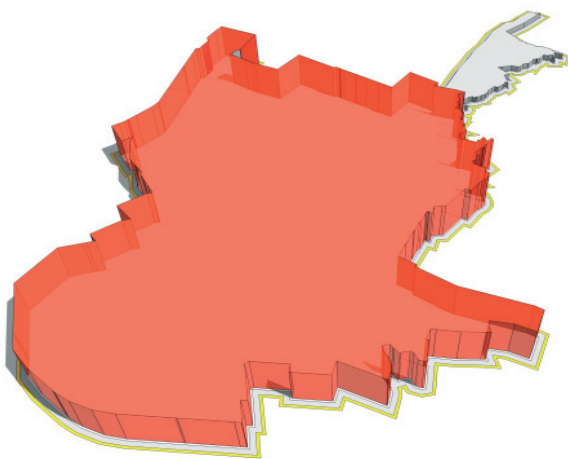
део насеља који представља најстарији и најсложенији део града, блокови вишепородичног становања, блокови намењени становању који окружују центар, као и блокови становања у остатку насеља, насељско гробље са проширењем, насељско зеленило, туристичко-спортско рекреативне површине, јужна радна зона, северна радна зона, комуналне површине (резервоар за воду, уређај за пречишћавање отпадних вода, комплекс трафостанице, комплекс ГМРС, центар за интегрално управљање отпадом, комплекс комуналног предузећа).

Целина 1 обухвата највећи део града Вршца и дефинисана је на следећи начин:

Почетна тачка описа целине 1 је тачка 1 (из описа границе грађевинског подручја) Вршца и њена граница у правцу истока прати границу грађевинског подручја до тачке 9 (из описа границе грађевинског подручја), прати јужну међу парцела 28127 и 28140, пресеца улицу Подвршанску и даље ка југоистоку прати јужну међу парцеле 22142/1 до тромеђе парцела 22142/1, 22194 и 22198.

Од тромеђе граница даље прати границу грађевинског подручја Вршца преко тачака 34 до 98 (из описа границе грађевинског подручја) долази до почетне тачке описа целине 1.

Укупна површина целине 1 износи око 1728,54 ha.



**Целина 2** Ова просторна целина обухвата: блокове намењене становању које је смештено на падинама Вршачког брега и секундарни насељски центар. Ова целина обухвата североисточни део насеља.

Целина 2 се обухвата северни део града Вршца и дефинисана је на следећи начин:

Почетна тачка описа целине 2 је тачка 9 (из описа границе грађевинског подручја) Вршца и

њена граница у правцу севера прати границу грађевинског подручја преко тачака 10 до 33 (из описа границе грађевинског подручја) до тромеђе парцела 22142/1, 22194 и 22198, скреће ка северозападу и прати јужну међу парцеле 22142/1, пресеца улицу Подвршанску и даље ка западу прати јужну међу парцела 28140 и 28127 и долази до почетне тачке описа целине 2.

Укупна површина целине 2 износи око 125,16 ha.



#### 4. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ПРОСТОРНУ ОРГАНИЗАЦИЈУ НАСЕЉА СА БИЛАНСОМ

На основу наведених генералних урбанистичких решења планирана је генерална намена површина (центар насеља, становање, рад, комуналне површине, зеленило, туризам - спорт и рекреација, саобраћајни и инфраструктурни коридори и садржаји и водене површине) на нивоу урбанистичких зона приказана на графичком прилогу бр. 2.3.

##### 4.1. ЦЕНТРАЛНЕ АКТИВНОСТИ

Развој примарног насељског центра (као и секундарних и специјализованих), и јавних служби, односно објеката од општег значаја (дечије установе, установе образовања, установе социјалне заштите, установе здравствене заштите, установе културе и физичке културе, верски објекти) планиран је на нивоу евидентираних садашњих, и процењених будућих потреба становника насеља, уз обезбеђивање просторних услова за развој нових функција регионалног центра у тренутку када се за то стекну услови.

Планирани систем насељских центара и централних функција треба да чине:

- Примарни центар,
- Секундарни центри,
- Специјализовани (монофункционални и полифункционални) центри.

Централне активности захватају оквирну површину од 82,22 ha у целокупној структури грађевинског подручја насеља.

Централне зоне представљају место концентрације више централних функција, те самим тим и место концентрације људи, кретања и објеката. Планирању ових зона се због тога поклања изузетна пажња, јер од њиховог просторног размештаја, структуре и нивоа планираних функција и објеката, у великој мери зависи функционисање читавог насеља. Такође, зоне централних садржаја су најдинамичнији и највитаљнији, а често и најстарији делови сваког насеља. У централним зонама поред објеката јавне намене из домена: културе, образовања, локалне управе и администрације, здравства, социјалне заштите и других јавних служби, највеће учешће имају терцијалне делатности – трговина, угоститељство, услуге, пословање и слично (спорт и рекреација), које ће у будућем животу насеља имати све значајније место и по разноврсности и по броју и потребним капацитетима својих објеката.

У оквиру ових зона заступљено је како породично тако и вишепородично становање. Постојећи стамбени објекти се могу задржати, уз стимулацију да се у приземљу и деловима објеката уз улице и јавне површине могу отворати трговине, угоститељске и занатске радње, пословне просторије, агенције, канцеларије и слично, односно да се на месту старих стамбених објеката временом подижу пословни и пословно-стамбени објекти.

У зонама централних садржаја не могу се лоцирати производне и друге делатности које буком, загађењем ваздуха, воде и земљишта, те великим обимом транспорта и сл. параметрима, негативно утичу на животну средину.

#### 4.1.1. Примарни центар

Примарни центар, који заузима површину од 40,41 ha, 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. 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).



#### 4.1.2. Секундарни центри<sup>2</sup>

Докомплетирање постојећих (стамбено насеље Хемоград, комплекс зграда некадашње касарне) и формирање нових **секундарних градских центара** (у стамбеним деловима града који су удаљени од примарног насељског центра попут становања уз Гудурички пут, становања уз Куштињски пут и сл.) резултат је изражене потребе за равномернијом 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), као и становање као пратећа, комплементарна функција.



2 Предложени секундарни центри су графички представљени оквирно. Прецизнија локација може бити дефинисана Планом генералне или детаљне регулације.

#### 4.1.3. Специјализовани центри

**Специјализовани (монофункционални или полифункционални) центри** представљају центре у којима је заступљена само једна или више сродних функција. (спортско-рекреативни центри, верски објекти, трговина, занатство, угоститељство, услуге, школство: уметничке школе, школе за уметничке занате; угоститељство; здравство; наука и култура; социјална заштита; администрација; управа; пословање; производња која је ограничена на чисте и мирне делатности које немају велике просторне захтеве као нпр. услужно занатство).

Уз постојеће специјализоване центре, у које се убрајају Пилотска академија, болница и неуропсихијатријска клиника и др., могуће је градити нове (монофункционалне или полифункционалне), односно ревитализовати постојеће објекте који представљају посебне просторне целине, а не користе се пуним капацитетом или се уопште не користе. (нпр. комплекс зграда некадашње касарне, стара електрана поред градског језера, ко мплекс старе пиваре у центру града, стари вински подрум Хелвеција, зграда железничке станице и др.)

Осим Планом предложених објеката и комплекса могуће је и на другим одговарајућим локацијама градити нове или ревитализовати постојеће специјализоване центре.



#### 4.1.4. Комплекси и објекти од општег значаја

Објекти од општег значаја се могу лоцирати у оквиру центара или као самостални објекти/комплекси унутар градског ткива. Објекти од општег значаја су: школе, дечије установе, здравствене установе, социјалне установе, верски објекти и др.

Објекти од општег значаја заузимају површину од 19,1 ha.



#### 4.2. СТАНОВАЊЕ

Ова зона обухвата два типа становања: породично и вишепородично становање. Према демографској пројекцији смањиваће се и укупан број становника и домаћинстава, те би се могло закључити да неће постојати потреба за новим површинама намењеним становању. Међутим, у складу са предвиђеним привредним развојем, планирано је проширење зоне становања на два начина: ангажовањем постојећих резервних површина у градском ткиву (нпр. становање уз гудурички пут) и планирањем површина у јужном делу насеља.

Реализација планских циљева у погледу становања одвијаће се превасходно кроз **реконструкцију постојећег стамбеног фонда**. Планирано је да се слободне површине (јужни делови града) резервишу за будуће потребе проширења становања, да се баште и воћњаци у самом граду претворе у површине намењене становању и да се да могућност пренамене таванског простора у стамбени простор.

У граду ће бити заступљена два основна вида стамбене изградње: **породично и вишепородично**.

За блокове у којима је започета трансформација породичног у вишепородично становање, а само је делимично спроведена, а који су Планом планирани за претежну намену породично становање, треба Плановима генералне регулације утврдити критеријуме за изградњу породичног и вишепородичног становања, на основу којих ће у специфичним ситуацијама бити могућа изградња вишепородичних објеката, и предвидети намену мешовитог становања.

##### 4.2.1. Породично становање

Под овим типом становања се подразумева становање у породичним стамбеним објектима. Породични стамбени објекти су објекти са највише четири стамбене јединице.

У плановима нижег реда могуће је утврдити и друге подтипове породичног становања у складу са потребама, положајем блокова, постојећим урбанистичким параметрима, као и планираним урбанистичким параметрима.

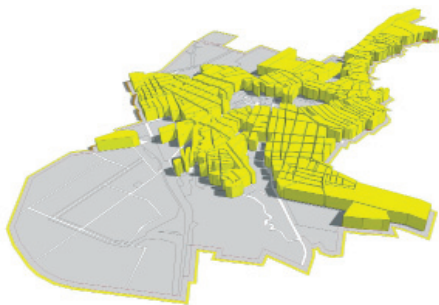
С обзиром на активности становништва и улогу предузетништва, могуће је у плану нижег реда предвидети посебан облик породичног становања на већим парцелама које су лоциране периферно у насељу - **породично становање са могућношћу предузетништва** (нпр. површине намењене становању у северном делу насеља које се налазе уз пречистач, као и становање на западу насеља које се налази између радне зоне, гробља и железничког подручја).



У циљу задовољавања потребе становништва за предузетништвом, предвиђа се могућност да се у склопу становања остваре одређени садржаји пословања који су у служби задовољавања потреба становништва (трговина, услужно занатство, угоститељство) у обиму који зависи од конкретног случаја, а без негативних утицаја на околни простор.

Постојећи објекти вишепородичног становања који се налазе у оквиру зоне породичног становања, а који графички нису приказани из техничких разлога, се задржавају уз обавезу да се у плановима нижег реда за исте пропишу правила за реконструкцију и адаптацију.

Породично становање заузима површину од 705,03 ha.



#### 4.2.2. Вишепородично становање

Под овим видом становања се подразумева изградња стамбених објеката за становање више породица (више од 4 стамбене јединице). Породично становање заузима површину од 29,15 ha.



### 4.3. РАД

Привредни развој Вршца ће, поред постојећих производних активности, бити заснован на развоју различитих производних садржаја везаних за локално сировинско залеђе, или на програмима везаним за велике индустријске произвођаче.

Планом су предвиђене значајније површине (око 416,05 ha) за развој различитих производних садржаја у оквиру планираних радних зона.

Ове зоне имају потребне опште и специфичне факторе атрактивности, који се огледају у повољној локацији у односу на насеље, могућности

комуналног опремања и изградње заједничких пратећих садржаја, доброј саобраћајној опслужености, могућности повезивања са енергетским и другим инфраструктурним системима и сл. У оквиру ових зона, осим површина планираних за радне комплексе планирани су и: дистрибутивни центри, интермодални терминал и логистички центар, саобраћајни (камионски и аутобуски) терминали, робно-транспортни центар са царинским терминалом и сл.

У оквиру радних зона 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. Радне зоне су формиране у складу са постојећом и будућом просторно функционалном структуром насеља, са технолошком повезаношћу појединих производних јединица, а истовремено су у складу са основним инфраструктурним системима насеља.

У оквиру једне зоне треба да се групишу предузећа која су међусобно технолошки повезана, која имају сличан степен штетног утицаја на околину и имају сличне захтеве у погледу саобраћајног и другог опслуживања. При планирању ових просторних целина треба предвидети зону заштитног зеленила око радних зона, а нарочито према површинама намењеним становању.

Просторна организација производних функција и садржаја у обухвату Плана усмерена је на две функционалне зоне:

- Јужна радна зона
- Северна радна зона



#### 4.3.1. Јужна радна зона

Јужна радна зона намењена је постојећим и планираним индустријским капацитетима. Предвиђа се проширење постојеће зоне, чији ће неизграђени делови бити намењени изградњи индустријских капацитета и трговинско-складишним капацитетима. У овој зони је планирана изградња интермодалног терминала и логистичког центра.

#### 4.3.2. Северна радна зона

Северну радну зону је потребно проширити на север у блокове 112, 113, 114 и 115. У ову зону треба усмеравати изградњу нових капацитета прехрамбене индустрије, као и капацитета за производњу здраве хране.

#### 4.4. КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ

У ову категорију површина су сврстани они садржаји и објекти који треба да обезбеде достизање потребног и планираног нивоа комуналне опремљености града и чији је основни циљ да обезбеде несметано и квалитетно функционисање зона основних - претежних намена, односно града у целини.

У наредном планском периоду је потребно планирати даљу изградњу система за евакуацију фекалне воде и система за евакуацију атмосферске воде и проширење градског гробља.



##### 4.4.1. Зона постројења за пречишћавање отпадних вода

Пречистач отпадних вода налази се у северном делу насеља. Постројење за пречишћавање отпадних вода заузима површину од 52,47 ha.

##### 4.4.2. Гробља

У обухвату плана налази се постојеће гробље за које је планирано проширење. За ову насељску функцију је предвиђена површина од укупно 22,10 ha.

Јеврејско гробље које није у функцији, временом реконструисати у спомен-гробље и парк. У оквиру насељских гробља формирати зелене површине специјалне намене.

##### 4.4.3. Центар за интегрално управљање отпадом

Формирање центра за интегрално управљање отпадом одвија се на простору који је у претходном периоду коришћен као насељска депонија комуналног отпада.

У простору центра за интегрално управљање отпадом који се налази у оквиру границе грађевинског подручја обављају се активности на

рециклажи отпада и изградњи погона за рециклажу, док део центра, који се налази ван границе, представља насељску депонију која је планирана за санацију и рекултивацију.

##### 4.4.4. Остали комунални садржаји

Остали комунални комплекси (резервоар за воду, комплекси трафостаница, комплекс постојеће ГМРС, зелена пијаца, буваља и сточна пијаца, комплекс комуналног предузећа и сл.) се јављају појединачно у насељском ткиву.

#### 4.5. ЗЕЛЕНИЛО И РЕКРЕАЦИЈА

Поред постојећих спортско-рекреативних центара у Вршцу, треба обезбедити просторе за изградњу и уређење нових центара и површина у складу са хијерархијски постављеним системом функција:

1. Ниво субрегионалног и општинског центра:

- спортско-рекреативни центар „Миленијум“
- зона Регионалног парка „Вршачке планине“

2. Ниво градског центра:

- спортско-рекреативни центар „Језеро“
- спортско-рекреативни центар у јужном делу града (простор који припада војсци Србије)

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.).



Све постојеће категорије јавног зеленила (паркови и скверови и улично зеленило) које су у лошем стању ће бити реконструисане, а новопланиране јавне зелене површине ће се хортикултурно обрадити у пејзажном стилу. Улично зеленило ће бити формирано у деловима града где за то постоје просторни услови и где ова категорија зеленила не постоји.

Зелене површине ограниченог коришћења ће бити формиране или реконструисане у оквиру

спортско-рекреативних површина, комплекса школа и предшколских установа, болнице, становања и радних површина.

Зелене површине специјалне намене ће бити формиране у виду заштитног зеленила, уз поток, у оквиру радних зона, у оквиру комуналних површина (гробаља, постројења за пречишћавање отпадних вода и др.) и у оквиру коридора саобраћајница.

Слободне површине у јужном делу града (простор који је припадао Војсци Србије и околни простор) представљају 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, 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 је извршена резервација овог простора тако што ће у првој фази простор бити намењен искључиво развоју услова за становање и одмор и рекреацију грађана, као и оних спортско-рекреативних активности које не захтевају значајније интервенције на овом терену.

## **4.6. САОБРАЋАЈНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ КОРИДОРИ И САДРЖАЈИ**

### **4.6.1. Путни коридори**

Формирана путна мрежа - коридори државних путева и путни објекти у обухвату Плана, се задржава и у наредном планском периоду.

Концептом саобраћајног решења предвиђено је пробијање нових коридора условљених планираном концепцијом намене површина. Као посебно важан у насељској мрежи, планиран је правац обилазнице државних путева око насеља Вршац. Његовом потпуном реализацијом добија се квалитетна алтернативна капацитивна саобраћајница, која ће преузети функцију садашњих путних коридора државних путева ДП I6 реда бр. 10 /М-1.9 и I6 реда бр. 18 (М-7.1 и Р-126))<sup>3</sup>, кроз насељску саобраћајну мрежу Вршца.

Изградња нових станица за снабдевање горивима (ССГ), аутосервиса, саобраћајних терминала и сличних пратећих садржаја се препоручује уз или у близини путних коридора, у пословним и радним зонама, ако микролокације испуњавају све саобраћајне, противпожарне, еколошке и друге потребне услове.

### **4.6.2. Улични коридори**

Постојећи и планирани улични коридори у насељу Вршац треба да буду такве ширине да се у њих могу сместити све површине и објекти саобраћајне и друге планиране јавне инфраструктуре (водоводне, канализационе, електроенергетске, гасоводне, топловодне, електронске комуникационе и др.).

Планским решењима је предвиђено задржавање постојећих уличних коридора, уз корекцију регулационе ширине, где год је то потребно и изводљиво, као и пробијање нових уличних коридора, условљених планираном наменом површина. Улични коридори захватаће површину од око 211,56 ha од укупне површине грађевинског подручја.

Планирана обилазница (сегменти који нису изведени) ће значајно утицати на саобраћајну матрицу насеља. Реализацијом обилазнице елиминисаће се транзитни саобраћајни токови, који значајно угрожавају функционисање, не само унутарнасељског комуницирања, већ и осталих насељских функција.

### **4.6.3. Коридор железнице**

Коридори постојеће магистралне железничке пруге Београд Центар-Панчево главна станица – Вршац - државна граница – (Stamora Moravita), локалних пруга Зрењанин фабрика-Вршац-Бела Црква и (Уљма) - Распутница А - Распутница Б - Јасеново за јавни путнички и теретни железнички саобраћај, као и манипулативне пруге Вршац – Вршац Вашариште се задржавају у површини од 34,72 ha, уз услове грађења унутар пружног појаса, које прописују „Железнице Србије“ а.д.

### **4.6.4. Коридори високонапонских далеководи**

У обухвату Плана налазе се високонапонски (110 kV) далеководи. У зони коридора високонапонских далеководи важи основна намена површина дефинисана овим Планом (зоне радних садржаја, становања и др.), али се примењује режим ограничене изградње, у складу са условима предузећа у чијој надлежности су ови далеководи.

Заштитни коридор за водове од 110 kV износи 25 m од осе вода са обе стране (укупно 50 m).

<sup>3</sup> Донета је Уредба о категоризацији државних путева; у недостатку графичког дела Уредбе, у складу са текстом је направљена паралела са постојећим ДП. М-1.9 је ДП I6 реда бр.10, док ДП I6 реда бр.18 чине деонице некадашњих путева М-7.1 и Р-126

Грађење објеката у овом коридору мора бити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1 kV do 400 kV („Службени лист СФРЈ“, бр. 65/88 и 18/92), техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења СР ПС Н.ЦО.105 („Службени лист СФРЈ“, бр. 68/86), Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења, Заштитом од опасности СР ПС ЦО.101 („Службени лист СФРЈ“, бр. 68/88), Закон о заштити од нејонизујућих зрачења, као и условима надлежног предузећа.

#### 4.7. ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ

##### 4.7.1. Канали

Мелиоративне системе чине канали разноврсних техничких карактеристика, који су претежно двонаменског карактера, служе за одвођење сувишних вода за време падавина и за обезбеђење воде за наводњавање у сушном периоду. Квалитет вода канала зависи од степена пречишћености отпадних вода које се упуштају у њих, па због тога упуштена вода у канале мора имати одређени степен пречишћености, што је посебно важно код наводњавања. Затечена каналска мрежа у обухвату Плана представљаће и у наредном планском периоду основу за прихватање и одвођење свих сувишних вода.

##### 4.7.2. Поток Месић

Месић, највећи од неколико потока, извире у Вршачким планинама и у насеље улази на југоисточној страни, а излази на северозападној страни, након меандрирања дуж улица, кроз баште и градска дворишта.

С обзиром да, поред језера у блоку број 109, представља једину водену површину, поток Месић је третиран као ток који у наредном планском периоду треба да прерасте у место социјализације, туризма, спорта и рекреације. Дуж читаве дужине потока је формирана стаза здравља чији је задатак да кроз густу урбану матрицу повеже туристичко-спортско-рекреативну површину и језеро у блоку број 109 са акумулацијом потока Месић која се налази југоисточно од границе грађевинског подручја. Водене површине заузимају око 19,60 ha.

#### 4.8. БИЛАНС ПОВРШИНА

| Ред. бр. | Површине у обухвату плана | Површина |      |
|----------|---------------------------|----------|------|
|          |                           | ha       | %    |
| 1.       | ЦЕНТРАЛНЕ АКТИВНОСТИ      | 82,22    | 4,43 |
|          | Примарни центар           | 40,41    |      |

|        |                                                                  |         |       |
|--------|------------------------------------------------------------------|---------|-------|
|        | Секундарни центри                                                | 5,13    |       |
|        | Специјализовани центри                                           | 36,68   |       |
| 2.     | ОБЈЕКТИ ОД ОПШТЕГ ЗНАЧАЈА                                        | 19,12   | 1,03  |
|        | Комплекс школе и дечије установе                                 | 12,20   |       |
|        | Комплекс здравствене установе                                    | 3,11    |       |
|        | Комплекс социјалне установе                                      | 0,73    |       |
|        | Комплекс верског објекта                                         | 3,08    |       |
| 2.     | СТАНОВАЊЕ                                                        | 753,18  | 40,63 |
|        | Вишепородично становање                                          | 29,15   |       |
|        | Породично становање                                              | 724,03  |       |
| 3.     | РАД                                                              | 416,05  | 22,44 |
|        | Радна зона                                                       | 341,58  |       |
|        | Радна зона-интермодални терминал и логистички центар             | 74,47   |       |
| 4.     | ЗЕЛЕНИЛО И РЕКРЕАЦИЈА                                            | 202,88  | 10,94 |
|        | Туристичко-спортско-рекреативне површине                         | 147,84  |       |
|        | Парк и сквер                                                     | 14,81   |       |
|        | Заштитно зеленило                                                | 40,23   |       |
| 4.     | КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ                                               | 127,31  | 5,85  |
|        | Резервоар за воду                                                | 1,11    |       |
|        | Уређај за пречишћавање отпадних вода                             | 52,47   |       |
|        | Комплекс трафостанице                                            | 0,67    |       |
|        | Комплекс ГМРС                                                    | 0,50    |       |
|        | Остале комуналне површине                                        | 2,67    |       |
|        | Центар за интегрално управљање отпадом- погон за рециклажу       | 5,51    |       |
|        | Центар за интегрално управљање отпадом- простор за рекултивацију | 21,53   |       |
|        | Комплекс комуналног предузећа                                    | 1,33    |       |
|        | Гробље                                                           | 22,52   |       |
| 5.     | ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ И ВОДНИ ОБЈЕКТИ                                  | 19,60   | 1,06  |
|        | Каналско земљиште                                                | 11,20   |       |
|        | Поток Месић                                                      | 8,40    |       |
| 6.     | САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ                                   | 252,34  | 13,62 |
|        | Улични коридори                                                  | 211,56  |       |
|        | Железничко подручје                                              | 34,72   |       |
|        | Саобраћајни терминали                                            | 6,06    |       |
| УКУПНО |                                                                  | 1853,70 | 100   |

#### 5. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

**Површине јавне намене**, дефинисане овим Планом, су јавне површине (јавни путеви, коридор железнице, улице, паркови, скверови, заштитно зеленило и водене површине) и јавни објекти (из области културе, образовања, социјалне заштите, здравства, спорта и комуналне инфраструктуре), чије је коришћење, односно изградња од општег интереса.



Површине јавне намене, дефинисане овим Планом, су у јавној (државној) својини, односно треба да буду прибављене у јавну својину, у складу са законом и прописима о експропријацији.

Јавни урбани простор је сваки отворен простор у граду намењен општем коришћењу и доступан свим грађанима за кретање и коришћење у циљу обављања разних активности везаних за тај простор и за насеље у целини.

Концентрисани јавни урбани простори су тргови, паркови, скверови, пијаци, улична раскршћа и други простори, који представљају чворишта урбаног идентитета. Планиране интервенције морају третирати све елементе урбаног простора у целини.

Линеарни јавни урбани простори су одређени регулационим линијама, а чине их улице различитог саобраћајног ранга, шеталишта, шетне стазе и сл. који представљају осе урбаног идентитета. Расстојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђује се у зависности од функције и ранга насељских саобраћајница, односно планиране инфраструктуре.

Ово је генерално одређење површина и објеката јавне намене, а прецизније одређивање (попис парцела) и разграничење (регулационе линије) површина јавне намене, свакако ће бити предмет планова генералне, односно детаљне регулације, који следе након овог Плана.

Уређење и изградњу површина и објеката јавне намене изводи у складу са важећим правилиницима, који конкретну област уређују (здравство, школство, комунални садржаји и друго), као и са општим урбанистичким условима из овог Плана.

Урбанистичке параметре (спратност и индекс) дефинисати у Плановима генералне регулације.

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

### **6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА**

У оквиру простора обухваћеног Генералним планом, саобраћајна инфраструктура ће бити заступљена преко капацитета следећа два вида саобраћаја:

- путног (друмског) саобраћаја и
- железничког саобраћаја.

Ваздушни саобраћај се налази у непосредној близини обухвата Плана и има значајан утицај на насеље Вршац.

### **Путни (друмски) саобраћај**

Планска решења путног (друмског) саобраћаја насеља Вршац у наредном периоду развоја саобраћајног система подразумевају реконструкцију, рехабилитацију и доградњу насељске мреже.

Реализацијом планских решења насељског путног саобраћаја постигли би се следећи позитивни ефекти:

- квалитетно и ефикасно повезивање зона рада и становања,
- елиминисање транзитног саобраћаја из централне насељске зоне,
- побољшање саобраћајне приступачности повећањем степена интегрисаности
- периферних делова насеља,
- квалитетна организација јавног градског превоза,
- повећање безбедности саобраћаја (повећањем и редифиницијом елемената
- попречних профила саобраћајне мреже),
- смањење броја моторних возила у централној насељској зони.

Планом саобраћаја се задржавају постојеће везе града са мрежом државних путева, као и трасе државних путева у обухвату Плана, уз реконструкцију делова саобраћајне мреже, која би саобраћајну слику у целини значајно унапредила.

Такође, концепција саобраћаја у наредном периоду поред модернизације постојећих саобраћајница и површина подразумева и дефинисање хијерархијског нивоа саобраћајница будућих дистриката саобраћајне мреже насеља.

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

Формирањем саобраћајног прстена (око шире централне зоне) са наглашеним међусобним везама са осталом мрежом насељских саобраћајница, 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, новим саобраћајним решењем ће се потпуно разрешити функционисање даљинског транзитног саобраћаја и његово постепено уклањање из саобраћајне мреже насеља Вршац.

Саобраћајни прстен 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,
- а такође ће и 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 живота у насељу (смањење буке, вибрација, аерозагађења), уклањањем теретних возила из насељског језгра 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 паркирања насеља Вршац.

Осим ових саобраћајно-техничких мера, овакав приступ у решавању саобраћајних проблема насеља 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 планерско-урбанистички приступ 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.

Утврђивањем хијерархије насељске саобраћајне мреже - главне (ГНС), сабирне (СНС) и приступне (ПНС) насељске саобраћајнице, потпуно ће се дефинисати структуре свих кретања и изграђеност појединих насељских улица.

Установљена саобраћајна матрица Вршца, дефинише функционалну сепарацију интернасељских кретања и утврђивање радијалних праваца преко којих ће се остваривати везе са окружењем и сателитским насељима – Павлиш, Влајковац, Месић и Велико Средиште.

На основу тога, у саобраћајном дистрикту Вршца дефинисаће се следеће структуре саобраћајница:

- главне насељске саобраћајнице ће акумулисати сав саобраћај на нивоу насеља и водити га одредишту у окружењу; улице које садрже ову категорију саобраћајница морају имати захтевану изграђеност и пропусну моћ за пружање задовољавајућег нивоа саобраћајне услуге, у складу са њиховим рангом;
- сабирне насељске саобраћајнице ће акумулисати сва интерна кретања и интерне теретне токове до битних одредишта у насељу и атару; у овој структури насељских саобраћајница треба побољшати носивост и поправити елементе трасе да би се у потпуности задовољили тражени услови за нове наменске функције;
- приступне насељске саобраћајнице су најнижи облици саобраћајница и оне треба да омогуће приступ до појединачних објеката и садржаја; оне, у зависности од положаја и значаја у мрежи могу бити једносмерне и двосмерне са одговарајућим елементима; оне ће водити основне саобраћајне токове до улица вишег реда односно одредишта.

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

### Железнички саобраћај

Да би железнички саобраћај заузео своје место у превозу робе и путника, посебно узимајући у обзир ранг пруга у обухвату и њихову позицију у регионалном и европском саобраћајном систему (**SEETO Route 4 (580 km):** Vrsac (Romanian border) — Belgrade (Serbia) — Bar (Montenegro)), неопходно је у наредном периоду спровести све мере које би довеле до реафирмације овог вида саобраћаја кроз:

- модернизацију и реконструкцију постојећих капацитета;
- побољшање техничко-експлоатационих карактеристика.

Терминал постојеће путничко-теретне железничке станице Вршац је у складу са плановима и условима АД „Железнице Србије“ предвиђен за фазну реконструкцију (раздвајање путничког и теретног дела станице, реконструкција станичне лире колосека, опремање савременом сигнализацијом и др.) осим саме зграде станице (реконструисана у претходном периоду). Као основни терминал на међународном правцу и као прва погранична

станица, после модернизације и реконструкције, својим технолошким решењем треба да обезбеди комплементарност и интегралност са путним (друмским) и ваздушним саобраћајем, а такође и да обезбеди доступност јавном превозу.

Формирање нових индустријских колосека је могуће и пожељно, што првенствено зависи од заинтересованости корисника простора.

Концепција укрштаја локалних и индустријских пруга са насељском путном мрежом је решена са путним прелазима у нивоу са аутоматским браницима или полубраницима и одговарајућим сигнално-сигурносним уређајима.

### **Ваздушни саобраћај**

Ваздушном саобраћају који се налази у непосредној близини насеља треба дати, узимајући у обзир савремене транспортне трендове, сасвим другу, значајнију улогу у подели транспортног рада. Инфраструктурни и кадровски капацитети (пилотска академија, аеродромска зграда са хангарима и осталим пратећим садржајима), одговарајући просторни и геоморфолошки услови, дају солидне могућности за реализацију одговарајуће улоге ваздушног саобраћаја, као суплемента интегралног транспорта овог простора.

Концепт будућег уређења капацитета ваздушног пристаништа подразумева реконструкцију и осавремењавање полетно-слетне стазе, чиме ће се створити услови за омогућавање полетања и слетања ваздухоплова максималне масе до 30 t, изградњу пријемне зграде са свим потребним садржајима (царина, МУП и др.), изградњу и опремање аеродрома системима светлосно-сигналном и електронском опремом за безбедно коришћење аеродрома у свим условима (магла, услови смањене видљивости), изградњу приступног пута до аеродрома, опремање аеродрома са радио-навигационим уређајима у складу са потребама контроле летења. Све ово има за циљ подизање класе аеродрома, а самим тим и позиционирање аеродрома Вршац као регионалног ваздушног центра.

### **Интегрални/интермодални саобраћај**

Просторна присутност три вида саобраћаја (путног, железничког и ваздушног) и иницијална комунална и инфраструктурна опремљеност, омогућава релативно перспективан развој интегралног саобраћаја у Вршцу у наредном планском периоду. Основна интеграција железница-друм (пут) предвиђа се у оквиру простора који се непосредно налази између пруге и пута, у залеђу железничке станице. Студијом изводљивости ИМ терминала и ЛЦ

Вршац<sup>4</sup> дефинисане у активности (израда студијске и планско-техничке документације микро и макролокације терминала ИМ саобраћаја, фазност реализације терминала ) за иницијацију повезивања железничког и друмског-путног саобраћаја. Макро и микролокација логистичког центра (ЛЦ) и интермодалног терминала (ИМТ) је опредељена кроз планове вишег реда, као и кроз важећи Генерални план Вршца и налази се у зони железничког чвора Вршац и блокова 82а и 82б.

### **Немоторни саобраћај**

Узимајући у обзир геоморфолошке особине терена, Вршац има просторне могућности за остваривање свих видова немоторног саобраћаја. Изградњом, надоградњом и модернизацијом постојећих капацитета (бициклическе и пешачке стазе), безбедност кретања би се подигла на одговарајући ниво. Ови видови немоторних кретања били би основни начини савладавања унутарнасељских растојања. Планом није предвиђено отварање посебних бициклических коридора (осим стазе здравља као мешовите пешачко-бициклическе стазе), док би се остали правци са значајнијим токовима решавали у оквиру постојећих коридора саобраћајница.

### **Јавни градски путнички превоз**

За функционисање јавног аутобуског саобраћаја неопходно је обезбедити квалитетно опслуживање путника, како на терминалима - стајалиштима, тако и на главном терминалу - аутобуској станици.

Основна претпоставка која се мора испунити у насељима - хијерархијска дефиниција мреже, довела би до предуслова за функционисање јавног превоза у целом саобраћајном дистрикту Вршца (приградски и градски превоз) у временима вршних оптерећења и, по потреби, целодневно. Саобраћајна студија би требала да преиспита постојеће стање и пружи одговоре на питања која се тичу избора врста линија, увођења евентуалних кружних линија и решавање подсистема такси превоза (утврђивање потребног броја такси возила, микролокалитета стајалишта, тарифне политике и др.).

### **Стационарни саобраћај**

У зонама централних садржаја (ужи и шири градски центар, секундарни и специјализовани центри) планира се изградња недостајућих простора за стационирање путничких возила, као и пер-

<sup>4</sup> Израђена је Студија интермодалног терминала и логистичког центра Вршац – СФ Београд, август 2014 год.

манентно уређење и подизање уличног зеленила, како би се подигао ниво чувања возила.

Изградња теретних терминала за опслуживање возила у транзиту, са свим припадајућим елементима (паркинзи, сервисно-угоститељски део) могућа је у оквиру радних садржаја - зона, у зони планираног ИМТ (интермодалног терминала) и ЛЦ (логистичког центра) код железничке станице, у непосредној зони државних путева.

### Саобраћајни терминали

Изградња нових станица за снабдевање горивима, аутосервиса и саобраћајних терминала препоручљива је у радним зонама, у зони планираног ИМТ, на улазно- излазним правцима али је могућа и у другим зонама ако микролокације испуњавају све саобраћајне, противпожарне, еколошке и друге потребне услове.

#### 6.1.1. Општи услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре

##### Општи услови за изградњу саобраћајница

|                             | ПРИ-СТУПНА УЛИЦА                        |      | САБИР-НА УЛИЦА                                    |    | ГРАДСКА МАГИСТРАЛА                                       |    | ГРАДСКА САОБРАЋАЈНИЦА         |          | ГРАДСКИ АУТОПУТ |    |
|-----------------------------|-----------------------------------------|------|---------------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------|----|-------------------------------|----------|-----------------|----|
|                             | ПУ                                      | ПУ-с | СУ-о                                              | СУ | ГМ-с                                                     | ГМ | ГМ-п                          | ГМ       | ГА-дд           | ГА |
| УРБАНЕ ЦЕЛИНЕ               | саставни део путне мреже урбаних целина |      |                                                   |    |                                                          |    | не пролази кроз урбане целине |          |                 |    |
| ИВИЧНА КОНТРОЛА САДРЖАЈА    | да                                      |      |                                                   |    | могуће                                                   |    |                               | не       |                 |    |
| КОНТРОЛА ПРИСТУПА           | нема                                    |      |                                                   |    | делимична                                                |    |                               | потпуна  |                 |    |
| ДИРЕКТАН КОЛСКИ ПРИСТУП     | дозвољен                                |      |                                                   |    | дозвољен само у изузетним случајевима                    |    |                               | забрањен |                 |    |
| АКТИВНОСТ БОРАВКА НА УЛИЦИ  | висок ниво функције                     |      | средњи ниво функције                              |    | нема                                                     |    |                               |          | нема            |    |
| СНАБДЕВАЊЕ ИВИЧНИХ САДРЖАЈА | слободно са коловоза                    |      | регулисано <sup>(а)</sup> са коловоза (проширења) |    | регулисано <sup>(а)</sup> са проширењем и/или индиректно |    |                               |          | нема            |    |

<sup>(а)</sup> - код посебних возних трака за аутобус искључиво индиректно кроз локалну мрежу

Основни услов за све путне саобраћајне капацитете у обухвату Плана је поштовање важећих закона, правилника и стандарда, који регулишу ову област.

## ГЛАВНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА (ГНС – ГС)

### ПЛАНЕРСКИ КРИТЕРИЈУМИ

#### 1. урбанистички критеријуми:

- повезивање различитих значајних садржаја и зона унутар урбаног подручја;
- увођење путних праваца државне путне мреже (ДП I реда) у урбано ткиво;
- положене на границама урбанистичких целина у самосталном коридору;

#### 2. саобраћајни критеријуми:

- обезбеђивање вођења транзитних и изворно-циљних токова насељског и ваннасељског значаја;
- обезбеђивање дужих интернасељских кретања;
- обезбеђивање услова за вођење траса јавног превоза путника;
- обезбеђивање услова протока до 2000 (мах 3000) воз/час/смеру;
- обезбеђивање услова за вођење бициклистичких кретања (стазе/траке);

#### 3. критеријуми контакта са мрежом:

- контрола приступа готово потпуна;
- ниво услуге Е (D);
- ритам укрштања 400-600 m;

У односу на програмске и пројектне услове ова категорија саобраћајница - ГНС мора да обезбеди:

#### 1. програмски услови:

- рачунска брзина  $V_{rac} = 50 - 80 \text{ km/h}$ ;
- капацитет по једној саобраћајној траци  $Q_{doz} = (500) 700 - 1400 \text{ (PAJ/h/ts)}$ ;
- ниво укрштања са осталим елементима уличне мреже – површински;
- ниво укрштања са осталим системима саобраћаја (железница) – у нивоу;
- ниво укрштања са осталим системима саобраћаја (железница) – у нивоу, изузев са магистралном пругом - денивелација;
- светлосна саобраћајна сигнализација – координисана;
- паркирање возила уз саобраћајнице – дозвољено;

#### 2. пројектни елементи (без тежих просторних ограничења):

- број саобраћајних трака – мах. 2+2;



- средња разделна трака – пожељна уколико просторни услови омогућавају;
- зауставна трака - пожељна уколико просторни услови омогућавају;
- подужни нагиб –  $i_{pod} = 6-8 \%$ ;
- мин.  $R = (75) 250-600 \text{ m}$ , рачунато на  $i_{pk} 6\%$ ;
- мин. дужина прегледности 120 m;

## САБИРНЕ НАСЕЉСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ (СНС –СУ)

### ПЛАНЕРСКИ КРИТЕРИЈУМИ

#### 1. урбанистички критеријуми:

- повезивање унутар зона – блокова, урбаних дистриката у оквиру насељског-урбаног подручја;
- дистрибуција изворно-циљног саобраћаја, везни елементи мреже локалног (ПНС) и примарног нивоа (ГНС);
- инкорпориране унутар урбанистичких целина у самосталном коридору;

#### 2. саобраћајни критеријуми:

- обезбеђивање вођења изворно-циљних токова насељског и локалног значаја;
- обезбеђивање услова за формирање терминала јавног превоза путника;
- обезбеђивање услова протока до 1000 (мах 2000) воз/час/смеру;
- обезбеђивање услова за вођење немоторних кретања (бициклических и пешачких стаза/трака);
- обезбеђивање услова за организацију паркирања унутар регулационог профила (ван коловоза);

#### 3. критеријуми контакта са мрежом:

- контрола приступа делимична;
- ниво услуге E (D);
- ритам укрштања (150) 300-400 m;

У односу на **програмске и пројектне услове** ова категорија саобраћајница - СНС мора да обезбеди:

#### 1. програмски услови:

- рачунска брзина  $V_{rac} = 30 - 70 \text{ km/h}$ ;
- капацитет по једној саобраћајној траци  $Q_{doz} = (300) 500 - 900 \text{ (PAJ/h/ts)}$ ;
- ниво укрштања са осталим елементима уличне мреже – површински;
- светлосна саобраћајна сигнализација – на укрштајима са ГНС - сигнални критеријум безбедност пешака;
- паркирање возила уз саобраћајнице – дозвољено;

#### 2. пројектни елементи (без тежих просторних ограничења):

- број саобраћајних трака – мин. 2 (1+1);
- подужни нагиб –  $i_{pod} = 7-10 \%$ ;
- мин.  $R = 50 - 250 \text{ m}$ , рачунато на  $i_{pk} 4 \%$ ;
- мин. дужина прегледности 90 m;

## ПРИСТУПНЕ НАСЕЉСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ (ПНС –ПУ)

### ПЛАНЕРСКИ КРИТЕРИЈУМИ

#### 1. урбанистички критеријуми:

- директно опслуживање урбанистичких садржаја;
- делимично сабирање токова у оквиру микроурбаних целина;
- најбројнији сегменти насељске мреже; капиларно повезивање садржаја унутар блока у самосталном или мешовитом коридору;

#### 2. саобраћајни критеријуми:

- обезбеђивање услова за опслуживање свих ивичних садржаја;
- обезбеђивање вођења токова локалног значаја – индивидуалних и снабдевачких;
- обезбеђивање услова за вођење немоторних кретања (бициклических и пешачких стаза/трака);
- обезбеђивање елемента за интеграцију/сегрегацију немоторног и моторног саобраћаја у зависности од локалних услова;
- обезбеђивање услова за организацију паркирања унутар регулационог профила (на коловозу);

#### 3. критеријуми контакта са мрежом:

- нема контроле приступа;
- ниво услуге није применљив;
- ритам укрштања (30) 50-150 m;

У односу на **програмске и пројектне услове** ова категорија саобраћајница - ПНС мора да обезбеди:

#### 1. програмски услови:

- рачунска брзина  $V_{rac} \leq 30 \text{ km/h}$ ;
- светлосна саобраћајна сигнализација – на укрштајима са мрежом вишег нивоа - сигнални критеријум безбедност пешака;
- паркирање возила уз саобраћајнице – дозвољено;

#### 2. пројектни елементи (без тежих просторних ограничења):

- број саобраћајних трака – 2;
- подужни нагиб -  $i_{pod} = 10-14 (16) \%$ ;
- мин.  $R = \text{услов проходности}$ ;

Основни услов за све путне саобраћајне капацитете у обухвату Плана је поштовање важећих закона, правилника и стандарда, који ову област регулишу.

Општи урбанистички услови за главне насељске саобраћајнице (и трасе државних путева кроз насеље) су:

- приликом утврђивања нове ширине појаса регулације мин. ширина је 20,0 m;
- потпуна контрола приступа;
- укрштања међусобно и са осталим саобраћајницама: површинске сигнализационе класичне и кружне раскрснице;
- укрштање са магистралном железничком пругом: денивелација;
- укрштање са осталим железничким пругама: у нивоу – сигнализациони путни прелази;
- терминали јавног превоза: аутобуске нише у дужини од 35,0 m, после саобраћајних чворишта и на местима где је повећана концентрација пешака;
- паркирање у оквиру коридора: дозвољено (ивично и сепарисано).

Општи услови за сабирне насељске саобраћајнице су:

- приликом утврђивања нове ширине појаса регулације мин. ширина је 14,0 m;
- делимична контрола приступа;
- укрштања међусобно и са осталим саобраћајницама: површинске сигнализационе класичне и кружне раскрснице;
- укрштање са железничком пругом: у нивоу – сигнализациони путни прелази;
- терминали јавног превоза: аутобуске нише у дужини од 35,0 m, где год за то постоје просторне могућности;
- паркирање у оквиру коридора: дозвољено (ивично и сепарисано).

Општи услови за приступне насељске саобраћајнице су:

- приликом утврђивања нове ширине појаса регулације мин. ширина је 10,0 m;
- омогућавање одвијања једносмерног и двосмерног саобраћаја;
- укрштање са насељском мрежом: површинске (сигнализационе) раскрснице;
- паркирање у оквиру коридора: дозвољено (ивично).

#### **Општи услови за изградњу бициклистичких стаза**

Генералним урбанистичким планом се предвиђа изградња самосталних бициклистичких стаза што је приказано на графичким прилози-

ма. Одвијање бициклистичког саобраћаја могуће је организовати и на делу коловоза намењеног за саобраћај моторних возила обележавањем бициклистичких трака ширине 1,0 m уз ивицу коловоза. Самосталне бициклистичке стазе се граде у регулационом појасу насељске саобраћајнице раздвојене зеленом површином од коловоза. Изузетно, код реконструкције постојећих саобраћајница могуће је бициклистичке стазе организовати уз ивицу коловоза намењеног за кретање моторних возила (уз сагласност управљача пута). Могуће је и потпуно независно вођење бициклистичких стаза кроз урбанистичке и парковске блокове чиме се формирају издвојене мреже бициклистичких стаза.

Саобраћајни профил бициклистичке стазе по смеру кретања је 1,0 m. Слободни профил једносмерне бициклистичке стазе износи 1,5 m, а у случају двосмерне бициклистичке стазе слободни профил износи 2,5 m. Бициклистичке стазе интегрисане са пешачким стазама се препоручују у насељима где год је то саобраћајно и планерски оправдано и изводљиво. Минимална ширина овакве стазе је 3,0 (2,0 + 1,0) m по смеру кретања. Коловозне површине ових стаза могуће је изводити од различитих материјала (асфалт, бетон и сл.).

#### **Основни услови за изградњу пешачких стаза**

Пешачке стазе намењене су искључиво за пешачки саобраћај са пројектним решењима којима се обезбеђује физичко раздвајање и заштита пешака од осталих видова саобраћаја. Минимална ширина пешачких стаза је 0,8 m за саобраћајни профил, односно 1,2 m за слободан профил. Нивелационо решење мора да испуњава услове за несметано кретање особа са инвалидитетом и особа смањене покретљивости.

Нове садржаје (спортско-рекреативни садржаји и др.) обавезно повезати са сепарисаном пешачком стазом задовољавајућег капацитета.

Планирана стаза здравља је предвиђена као немоторна комуникација за пешачке и бициклистичке токове, од спортско-рекреативних садржаја уз језеро, већим делом уз водоток Месић и са деоницом кроз централну зону и кроз део насеља који гравитира ка виноградима (Вински пут). Стазу је потребно дефинисати на одговарајући начин, сепарисати је од моторног саобраћаја и опремити стандардном и туристичком саобраћајном сигнализацијом.

У пешачкој зони ће бити примењене рестриктивне мере кретања свих учесника у саобраћају (према постављеној саобраћајној сигнализацији). Пешачке стазе пројектовати са застором од асфалта, бетона или бехатон плоча.

### Основни услови за изградњу паркинга

Паркинге за путничка возила треба пројектовати у зависности од расположивог простора, на начин да се примени најрационалније решење са аспекта простора и безбедности.

Паркинге за теретна возила пројектовати (у зонама саобраћајних терминала код железничке станице, ЛТЦ, радних зона и др.) као пролазне са косим постављањем.

Препоруке норматива за паркирање путничких возила, који одговарају насељским садржајима, степену моторизације (243,37 ПА/1000 становника) и локалним условима које би требало узети у обзир код изградње или реконструкције су:

|                        |     |
|------------------------|-----|
| ПМ/1000 m <sup>2</sup> |     |
| - становање            | 20  |
| - производња           | 25  |
| пословање              | 45  |
| трговина               | 45  |
| хотели                 | 30  |
| - ресторани            | 100 |

У оквиру централне зоне насеља Вршац, (посебно на ободу саобраћајног 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.

### Општи услови за изградњу станица и стајалишта јавног превоза

Аутобуску станицу и стајалишта изградити/модернизовати на одабраним локацијама (у зонама раскрсница централних, стамбених, пословних и других зона повећане концентрације и фреквенције кретања пешака), са елементима датим у општим условима за изградњу саобраћајница и у складу са законском регулативом, која ову област регулише, тако да се задовоље сви критеријуми пријема и отпреме путника уз повећање нивоа услуге и безбедности.

### Општи услови за изградњу саобраћајних терминала

Приликом изградње и реконструкције објеката и терминала за снабдевање горивима и мазивом (као и за терминале за јавне паркинге, полигоне за обуку возача и остале комплементарне садржаје) потребно је претходно извршити саобраћајна и еколошка истраживања, која ће дати одговарајућа решења, а у складу са законском регулативом.

Приликом интеграције постојећих, али и изградње нових станица за снабдевање горивима

у градске просторе, јављају се одређени проблеми који су узроковани функционалним и обликовним разлозима егзистенције самих терминала. Станице за снабдевање горивима (ССГ) су могу сврстати у пратеће садржаје саобраћајница, али и у трговинске, комерцијалне, привредне па и комуналне садржаје.

У складу са наведеним развој делатности ове врсте, могуће је планирати у оквиру свих намена које су под одређеним условима компатибилне са делатношћу која се обавља на станицама за снабдевање горивима.

Одређеним студијским или просторно-планским документима (студија мреже ССГ, план генералне регулације мреже ССГ) предвиђена су два нивоа вредновања повољности локација за изградњу ССГ:

1. макролокацијски критеријуми се односе на компатибилност намене и станице;
2. микролокацијски критеријуми се односе на могућности и ограничења конкретне локације и непосредног окружења.

Након спроведеног макро и микро локацијског вредновања за сваку локацију се формира каталог лист који садржи све потребне информације о повољности локације за реализацију станице за снабдевање горивима.

Станице за снабдевање горивима као основни путни садржаји и као важни саобраћајни терминали се могу градити уз све путеве, на деоницама унутар и ван насеља, придржавајући се основних одредби које произилазе из Закона о јавним путевима. У појасу уз државне и остале путеве унутар насеља избор микролокације пре свега зависи од постојећег броја и стања ССГ, зонирања насеља, постојећих и планираних намена простора, заштићених природних добара, као и других релевантних података (стање еколошких параметара, правци дувања ветрова, положаја индустријских и других еколошки проблематичних садржаја, положаја стамбених зона, школа и свих других садржаја где је могуће потенцијално угрожавање животне средине).

Сви ови подаци који су значајни за дефинисање микролокације треба да су резултат студије размештаја потенцијалних микролокација ССГ. Опште смернице - критеријуми за избор микролокације ССГ (бензинске и гасне станице), уз обавезно испуњавање инфраструктурних, комуналних, еколошких и осталих услова у насељима, а на основу претходно урађеног плана детаљне регулације/урбанистичког пројекта<sup>5</sup>, се могу поделити у три групе:

<sup>5</sup> Ако су утврђене регулационе линије односно грађевинска парцела испуњава услове за изградњу у складу са условима датим у плану генералне регулације и решени су имовинско-правни односи, услови за изградњу се издају на основу УП-а. Ако је потребно дефинисати

### 1. Саобраћајне смернице - критеријуми

Суштину ових смерница чини усмеравање ка циљу лаке доступности (мање вожње због снабдевања горивом) и ка циљу безбедности (што мања саобраћајна сметња) дефинисаних кроз опредељења:

- повољне микролокације су улазно-излазни правци у насељу, радне и складишне зоне, уз гараже, сервисе, радионице и сл;
- избегавање микролокација на главним градским саобраћајницама – транзитним путевима кроз град;
- избегавање микролокација у близини високо оптерећених раскрсница и чворова, оштрих кривина, непрегледних места, као и у близини инфраструктурних система (гасоводи, нафтоводи, далеководи и др);
- избегавање микролокација на начин да не ометају, прекидају и заузимају површине за динамички саобраћај, посебно токове немоторног саобраћаја (пешаци и бициклисти);
- препорука за насељске ССГ: на 10.000 становника и гравитацију од око 3.000 возила.

### 2. Просторно-урбанистичке смернице - критеријуми

Суштину ових смерница чини усмеравање ка циљу одговарајућег броја (мањи број станица мањег капацитета) и ка циљу амбијенталног уклапања (што квалитетније архитектонско уклапање у постојећу изграђеност) дефинисаних кроз опредељења:

- повољне микролокације су зоне са мањим густинама насељености, у близини централних делова насеља;
- избор ССГ са минималним садржајима (точење горива) и са што мањим заузимањем површине (тзв. „дворишне - градске“);
- ССГ својим изгледом и архитектонским решењима треба да буде укомпонована у околину са одговарајућим и сврсисходним осветљењем.

### 3. Еколошке смернице - критеријуми

Суштину ових смерница чини усмеравање ка циљу смањења директних и индиректних утицаја на еколошке параметре (на земљиште, ваздух, воду) дефинисаних кроз опредељења:

- избор микролокације на начин да што мање потенцијално угрожава околне становнике

(удаљеност 50,0-100,0 m од стамбених објеката, физичко раздвајање од пешачких стаза и слично);

- избегавање микролокација у близинама школа, вртића, јавних установа, војних објеката, густо насељених стамбених зона и слично, где се потенцијално може очекивати већи број људи;
- заштиту околине (посебно воде) максимално обезбедити затвореним системом одводњавања са вишестепеним системом (сепаратори и таложници) уз редовно одржавање система;
- хортикултурно оплемењивање микролокације у циљу заштите водотокова, загађивања ваздуха и визуелног скривања од оних који ССГ не користе.

### **Општи услови за изградњу железничких капацитета**

Приликом израде појединих железничких капацитета потребно је претходно израдити студије и технолошка решења, која ће у потпуности задовољити све нормативе дефинисане законом и стандардима за овај вид саобраћаја.

Услови за једно и двоколосечне пруге и индустријске колосеке су:

**Пруга великих брзина ( $V_{\max} = 160 - 200$  km/h, савремена експлоатација)** пројектно-грамски 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:

регулационе линије, нису решени имовинско-правни односи, грађевинска парцела не испуњава услове за изградњу, обавезна је израда плана детаљне регулације.



- заштита 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 оградe 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:

- заштитни пружни појас у ширини од **100 m** (са обе стране, рачунајући од осе крајњих колосека), где је дозвољена изградња по селективном приступу и по условима железнице;
- инфраструктурни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од **25 m**, рачунајући од осе крајњих колосека који функционално служи за употребу, одржавање и технолошки развој капацитета инфраструктуре;
- пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од **8 m**, у насељеном месту **6 m**, рачунајући од осе крајњих колосека, земљиште испод пруге и ваздушни простор у висини од **14 m**. Пружни појас обухвата и земљишни простор службених места (станица, стајалишта, распутница, путних прелаза и слично) који обухвата све техничко - технолошке објекте, инсталације и приступно-пожарни пут до најближег јавног пута;
- размак између железничке пруге и пута 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);
- укрштања међународне магистралне пруге, са високо рангираном насељском путном мрежом решити денивелисаним укрштајима.

**Општи услови за изградњу капацитета ваздушног саобраћаја**

Приликом израде појединих капацитета овог вида саобраћаја потребно је претходно изградити студије и технолошка решења који ће у потпуности задовољити све нормативе приликом израде ових капацитета и бити у складу са Законом о ваздушном саобраћају („Службени гласник РС“, бр. 73/10, 57/11 и 93/12).

Због специфичности које произилазе из саме технологије ваздушног саобраћаја, као врло значајан услов у погледу стамбене изградње у контактної зони са аеродромима, ограничава се максимална висина нових објеката у складу са графичким прилогом бр. 2.4.

## 6.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

**Водни објекти за уређење водотока и објекти за заштиту од поплава, ерозије и бујица**

Идејни пројекат уређења главног тока потока Месић из 2010. године (Хидроинвест ДТД А.Д.) представља основу за регулисање потока Месић кроз насеље.

Овим Идејним пројектом је показано решење којим се спроводи меродавна 1% велика вода кроз новопроектвану трасу потока која је искључиво у постојећим границама парцеле потока Месић. Главни задатак Генералног пројекта била је анализа хидрологије слива потока Месић и долажења до меродавних протицаја услед 1% падавина, одређивање 1% велике воде у Вршачком каналу на стационажи 9+830 као и одређивање оптималне трасе са аспекта минималне експропријације земљишта и повећања естетске вредности коју би поток добио са својом новом трасом.

Постојећа траса потока Месић низводно од бране „Месић“ је дужине 7340.50 метара. На крају свог тока поток се улива у Вршачки канал. А почетак регулисаног тока потока почиње на крају брзо тока бране „Месић“. На току потока Месић постоји петнаест мостова. У ужем градском језгру у питању су старији лучни камени мостови. Хидрауличким прорачуном је показано да 1% велику воду не може да пропусти пет мостова и то стари лучни мостови на стационажама: 1+474,60; 1+602,50; 1+675,60; приликом хидрауличног прорачуна гледало се да се доња ивица конструкције моста задржи како се реконструкцијом не би реметила нивелета пута тј. улице, али на мосту на 2+842,40 се поред проширења мора подићи и доња ивица конструкције.

Овим пројектом је дата препорука о висини најниже коте доње конструкције поменутих пет мостова:

- 87.30 mАНВ на мосту на стационачи 1+474.60 у улици Краљевића Марка
- 87.65 mАНВ на мосту на стационачи 1+602.50 у улици Радаковој
- 87.80 mАНВ на мосту на стационачи 1+675.60 у улици Патријарха Рајачића
- 87.62 mАНВ на мосту на стационачи 1+837.80 у улици Брегалничкој
- 90.85 mАНВ на мосту на стационачи 2+842.40 у улици Дечанској.

На траси потока Месић предвиђена је изградња две силазно узлазне рампе и то на стационачима 1+369.0 и на стационачи 2+578.0 које уједно представљају крај и почетак деонице на којој је пројектовано вертикално АБ корито. Ове рампе треба да омогуће силазак мањим возилом службе која ће одржавати будуће корито потока Месић. Овим рампама се омогућава контрола стања овог бетонског корита, његове евентуалне будуће ситније санације, као и чишћење корита од отпада и наноса.

Такође се предвиђа изградња 22 степеништа неизменично постављена се леве и десне стране тока потока, а на растојању приближно од 200 m у складу са приказом на ситуацији. Изградња степеништа се не предвиђа на делу са вертикалним бетонским коритом, земљаним коритом и двогубим коритом.

Потребна је санација излива атмосферске канализације у поток Месић. Изливи су изведени тако да се није много водило рачуна о положају у односу на нивое воде у Месићу, као што нису уграђени ни комади на крајевима цеви (жабљи поклопци) који би спречили да се велика вода из Месића излива по околним улицама.

#### **Водни објекти за заштиту од штетног дејства унутрашњих вода – одводњавање**

Кроз насеље се пружају канали који примају сувишне атмосферске воде са површине грађевинског подручја. Да би се канали могли одржавати у оквиру својих хидрауличких параметара, нужно је очувати каналски појас преко којег ће се обезбедити пролаз за грађевинску механизацију за одржавање канала.

#### **Водни објекти за коришћење вода**

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих улица и објеката питком водом, као и заштиту од пожара (хидрантска мрежа одговарајућег пречника и притиска). Обзиром да постојећа мрежа ни пречником ни положајем не задовољава садашње потребе, потребно је предвидети полагање цевовода у свим новопланираним улицама, као и реконструкцију и замену цевовода тамо

где је то неопходно. Новопланирану мрежу везати у прстен како би се обезбедило квалитетно снабдевање, тј. стварање уских грла у потрошњи.

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

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

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

#### **Водни објекти за сакупљање, одвођење и пречишћавање отпадних вода и заштиту вода**

Топографски положај насеља је условио 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 са територије града Вршца, карактеришу парцијална решења, односно делимично изграђена атмосферска 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 водотоци нису у потпуности регулисани и повезани у јединствен 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.

Атмосферском канализацијом треба омогућити одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих површина до реципијената. Атмосферске воде у зависности од порекла упустити у реципијент након адекватног третмана. Тако ће се зауљене атмосферске воде упустити у реципијент тек након третирања на одговарајућем уређају.

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

Кључни проблем у решавању одвођења атмосферских вода представља прихватање сливајућих атмосферских вода из дела насеља са Брега. Такође се мора обратити пажња на одржавање реципијената, како не би дошло до њихове деградације и смањења пропусне моћи корита реципијената.

Евакуацију атмосферских вода са територије града Вршца одликује делимично изграђена атмосферска канализација и евакуација површинских вода риголама и јарковима до реципијената. Недовољна изграђеност атмосферске канализације и мали капацитети ригола и јаркова има за последицу дуже задржавање атмосферских вода на простору града и повремено плавлена његових нижих делова. Комплексније решење проблематике атмосферских вода започето је 1995. године када је Институт за шумарство из Београда, за потребе пројектовања атмосферске канализације урадио Хидролошку студију града Вршца и околине којом су дефинисане сливне површине у граду и хидролошке целине унутар њих, као и количине аутохтоних и спољних вода које треба евакуисати са градских површина.

Према овој студији насеље је подељено на шест сливова:

- слив Малоритског канала
- слив Јовановог потока
- слив канала Црни Јован
- слив потока Месић
- слив потока Кевериш
- 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 зацељеном или отвореном каналском мрежом са уливама 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, карактери-

стичка 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 плавлена терена. Јаруге не представљају кључне објекте система већ само транзите који воду која је прихваћена узводним објектима треба да транспортују до реципијента. С тим у вези, 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 успоравање тока.

Фекалном канализацијом омогућити одвођење употребљене санитарне воде преко постојећих 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  $\phi$  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.

### 6.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Напајање електричном енергијом Вршца у наредном планском периоду биће из TC110/35/20kV „Вршац 1“, снаге 31,5+20 MVA и TC110/20kV „Вршац 2“, снаге 2X31,5 MVA.

Постојећа трафостаница 35/10 kV ће се демонтирати, или задржати као 20 kV разводна чворишта.

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

Средњенапонска 20 kV 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 монтажне бетонске, компактне, 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 спорта и рекреације и где постоји надземна средњенапонска и нисконапонска мрежа, мрежу је потребно каблирати у уличним коридорима. За планиране веће потрошаче у оквиру нове радне зоне, технолошког парка, блокове становања, за потребе железнице итд., потребно је обезбедити нове 20 kV изводе из 110/20 kV трафостаница „Вршац 1“ и „Вршац 2“.

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 надземна, светиљке за јавно осветљење ће се постављати по стубовима електроенергетске мреже. У делу насеља са централним садржајем, поставити расветна тела на декоративне канделабре. Мрежу јавног осветљења треба реконструисати, тј. градити нову, у складу са новим технологијама развоја расветних тела и захтевима енергетске ефикасности.

У наредном периоду потребно је део електричне енергије произведен из конвенционалних извора супституисати енергијом из неконвенционалних извора, тј. извора обновљиве енергије. У циљу рационалне употребе квалитетних енергента и повећања енергетске ефикасности потребно је применити мере, како у производним објектима, преносној и дистрибутивној мрежи, тако и при коришћењу електричне енергије у секторима потрошње као крајњих корисника енергетских услуга.



### **6.3.1. Општи услови за изградњу електроенергетске инфраструктуре**

#### **Општи услови за изградњу трафостаница 20/0,4 kV**

- Дистрибутивне трафостанице у уличном коридору и на јавним површинама градити као монтажно-бетонске, за 20/0,4 kV напонски пренос, у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног ЕД предузећа;
- Минимална удаљеност трафостанице од осталих објеката мора бити 3,0 m;
- Монтажно-бетонске, трафостанице, градиће се као слободностојећи објекти. Могуће је изградити једноструке (са једним трансформатором називне снаге до 630 kVA и могућношћу прикључења до 8 нисконапонских извода) и двоструке (са два трансформатора називне снаге до 630 kVA и могућношћу прикључења до 16 нисконапонских извода);
- За изградњу оваквих објеката потребно је обезбедити слободан простор максималних димензија 5,8 m x 6,3 m за изградњу једноструке монтажно-бетонске трафостанице и слободан простор максималних димензија 7,1 m x 6,3 m за изградњу двоструке монтажно-бетонске трафостанице;
- Поред објеката трафостаница обавезно предвидети слободан простор за изградњу слободностојећег ормана мерног места за регистровање утрошене електричне енергије јавног осветљења.

#### **Општи услови за изградњу електроенергетске мреже**

- У зони градског центра, зони секундарног градског центра, радним зонама, спортско-рекреативним и зеленим површинама, зони колективног становања, зони комуналних садржаја и зонама посебне намене електроенергетску мрежу градити подземно постављањем каблова у земљани ров;
- Електроенергетске каблове полагати у уличним коридорима, на зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза или, уколико за то нема могућности, испод пешачких стаза;
- У осталим зонама електроенергетска мрежа се може градити надземно или подземно у уличним коридорима;
- Надземну електроенергетску мрежу поста-

вљати на бетонске и гвоздене стубове, ван колских прилаза објектима.

#### **Општи услови за изградњу јавног осветљења**

- Светиљке за осветљење саобраћајница у зони градског центра, зони секундарног градског центра, радним зонама, спортско-рекреативним и парковским површинама и зони колективног становања поставити на стубове расвете и декоративне канделабре поред саобраћајница и пешачких стаза;
- У осталим зонама расветна тела поставити на стубове електроенергетске мреже;
- Користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.

#### **Општи услови за производне објекте обновљивих извора енергије**

- Производни објекти (биомаса, биогас, соларне електране и др.) који не служе за сопствене потребе, а прикључују се на јавну средњенапонску межу, могу се градити у радним зонама у насељима;
- Могу се градити садржаји у функцији енергетског производног објекта: производни објекти, соларни колектори, трансформаторско и разводно постројење, пословни објекат и средњенапонски подземни водови;
- Комплекс мора бити опремљен неопходном саобраћајном, водном, енергетском и електронском комуникационом инфраструктуром;
- Основни урбанистички показатељи, спратност објеката и други услови за уређење и изградњу биће дефинисани даљом разрадом у складу са законском регулативом која ову област уређује и техничке документације када буду познати корисници простора и конкретни садржаји.

### **6.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

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

За индустријске потрошаче предвиђа се полагање индустријских гасовода средњег притиска из постојеће разводне гасоводне мреже средњег притиска до потрошача.

Гасоводну мрежу са пратећим објектима везати у прстен, како би се обезбедило квалитетно снабдевање свих потрошача и омогућиле хаваријске интервенције на гасоводној мрежи без прекидања

снабдевања гасом осталих потрошача.

За планиране потрошаче гас ће се обезбедити прикључењем на постојећу гасоводну инфраструктуру у насељу.

#### 6.4.1. Општи услови за изградњу термоенергетске инфраструктуре Гасоводи високог притиска

При избору трасе, пројектовању и изградњи гасовода, мора се осигурати безбедан и поуздан рад гасовода, као и заштита људи и имовине, тј. спречити могућност штетних утицаја околине на гасовод и гасовода на околину.

Ширина заштитног појаса гасовода (за све пречнике) притиска 16 до 50 bara од насељених објеката је 30 m.

Минимална растојања спољне ивице подземних гасовода од других објеката или објеката паралелних са гасоводом су:

|                                                                                | ПРИТИСАК 16 ДО 50 bar (m) |              |               |          |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------|---------------|----------|
|                                                                                | DN ≤150                   | 150< DN≤ 500 | 500< DN ≤1000 | DN> 1000 |
| Насељска саобраћајница (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)           | 5                         | 5            | 5             | 5        |
| Подземни линијски инфраструктурни објекти (рачунајући од спољне ивице објекта) | 0,5                       | 1            | 3             | 5        |

Изградња гасовода на експлоатационом пољу на којем се врши експлоатација минералних сировина и других геолошких ресурса, може се изводити само по претходно прибављеној сагласности, у складу са законом којим се уређује рударство.

Растојања се могу изузетно смањити уз примену додатних мера као што су: смањење пројектног фактора, повећање дубине укопавања или примена механичке заштите при ископавању.

Минимално потребно растојање при укрштању гасовода са подземним линијским инфраструктурним објектима је 0,5 m.

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

|                    | паралелно вођење (m) | при укрштању (m) |
|--------------------|----------------------|------------------|
| ≤ 20 kV            | 10                   | 5                |
| 20 kV < U ≤ 35 kV  | 15                   | 5                |
| 35 kV < U ≤ 110 kV | 20                   | 10               |

|                     |    |    |
|---------------------|----|----|
| 110 kV < U ≤ 220 kV | 25 | 10 |
|---------------------|----|----|

Минимално растојање се рачуна од темеља стуба далековода и уземљивача.

Минимално растојање спољне ивице надземних гасовода (притисак 16 до 50 bara) од путева (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса) је 30 m.

#### Гасовод средњег притиска

Минимална дубина укопавања гасовода средњег притиска:

- у зеленим површинама и тротоарима је 0,8 m. Изузетно дубина укопавања може бити минимално 0,6 m, али на деоницама краћим од 50 m и на местима где нема опасности од великих оптерећења;
- при уздужном вођењу гасовода у коловозу је 1,3 m;
- при укрштању са улицама је 1,3 m;

Када се гасовод средњег и ниског притиска води паралелно са саобраћајницама његово растојање од спољне ивице одводног канала мора бити минимално 0,5 m.

Удаљеност укопаног гасовода средњег и ниског притиска од стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже, мора бити толика да се не угрожава стабилност стуба, али не мања од 0,5 m слободног размака.

Минимално дозвољено растојање при укрштању и паралелном вођењу гасовода средњег притиска са другим подземним инсталацијама је:

| Минимална дозвољена растојања  | паралелно вођење (m) | укрштање (m) |
|--------------------------------|----------------------|--------------|
| гасовод                        | 0,5                  | 0,3          |
| водовод                        | 0,5                  | 0,3          |
| вреловод или топловод          | 0,7                  | 0,3          |
| канализација од бетонских цеви | 0,7                  | 0,3          |
| ПТТ инсталације                | 0,6                  | 0,3          |
| ТВ и комуникациони кабели      | 0,5                  | 0,3          |
| висконапонски водови           | 0,5                  | 0,5          |
| нисконапонски водови           | 0,5                  | 0,3          |
| вишегодишње дрвенасто растиње  | 1,0                  | НЕ           |
| шахтови                        | 0,3                  | НЕ           |

Минимално дозвољено растојање гасовода средњег притиска до ближе ивице темеља објекта је:

- 1,0 m за гасоводе притиска од 2-4 bar;
- 3,0 m за гасоводе притиска 7-13 bar.

Дата растојања могу бити и мања али не мања од 0,5 m за гасоводе од 2-4 bar и 1 m за гасоводе 7-13 bar, ако се гасовод полаже у заштитну цев и ако се тиме не нарушава стабилност објекта.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, гасовод се по правилу води под правим углом. Уколико то није могуће, угао између осе препреке и осе гасовода може бити од 60 до 90°.

#### Гасовод ниског притиска

Дубина полагања гасовода је мин. 0,6 до макс. 1,0 m од његове горње ивице. Препоручује се дубина од 0,8 m. Изузетно је дозвољена дубина 0,5 m код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера заштите.

Локација ровова по могућности треба бити у зеленом појасу. На локацији где нема зеленог појаса гасовод се води испод тротоара, бетонираних платоа и површина или испод 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 прописаних растојања гасовода 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            |
| - високо зеленило                         | -        | 1,5 m            |
| - темељ грађевинских објеката             | -        | 1,0 m            |
| - локални путеви и улице                  | 1,0 m    | 0,5 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. Надземно полагање дистрибутивног гасовода се врши само изузетно, уз посебну заштиту од механичких, температурних и утицаја стварања кондензата.

Удаљеност укопаних стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, минимално 0,5 m.

#### Гасни прикључак

Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом.

При полагању гасног прикључка нарочито поштовати следеће одредбе прописа:

- цевовод се полаже на дубину укопавања од мин. 0,8 m;
- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m;
- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна;
- положај и дубина укопавања гасног прикључка снимају се геодетски;
- гасни прикључак се не полаже у складишта запаљивих и експлозивних материја;
- гасни прикључак се завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње (у прикључном ормарићу или у зидном ормарићу);
- мерно-регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљен од електричног ормарића минимално 1 m, као и од отвора на објекту (прозора, врата) минимално 1 m мерено по хоризонталу.

При пројектовању и изградњи гасне котларнице придржавати се Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ“, бр. 10/90):

- Вентилацију котларнице извести природним путем, преко доводне вентилационе решетке у спољашњим вратима, и одводне вентилационе решетке, која се угрђује на наспрамном зиду котларнице (при врху зида);
- Одвод продуката сагоревања се врши преко димњака са димњачком цеви. Не постоји опасност од прескока пламена;
- Код улазних врата котларнице предвидети тастер за нужно искључивање комплетне електро инсталације у котларнице;
- Изградити АБ постоље за котлоа.

#### Изградња ГМРС, МРС и РоС

Услови за изградњу комплекса МРС и ГМРС издаваће се на основу овог Плана и важећих правилника који ову област уређују.

Ако се укаже потреба у насељу за ширењем постојећег комплекса, потреба за образовањем новог комплекса, услови за изградњу и уређење би се

стекли по предходно урађеном плану детаљне регулације, а на основу важећих закона и прописа који ову област регулишу.

Минимална удаљеност мернорегулационих станица (МРС, ГМРС) и регулационо одоризаторских станица (РоС) у објектима од чврстог материјала од пословних и производних зграда, радионица и складишта запаљивих материјала износи 15m.

Минимална удаљеност мернорегулационих станица МРС, ГМРС у објектима од чврстог материјала од трафо станице износи 30 m.

Мернорегулационе станице (МРС) се по правилу смештају у засебне објекте или металне ормане на посебним темељима. Растојања од других објеката су:

|                                 | Улазни притисак од 7 bar | Улазни притисак од 7 до 13 bar |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| до зграда и других објеката     | 10 m                     | 15 m                           |
| до железничке пруге             | 10 m                     | 15 m                           |
| до пута (од ивице)              | 5 m                      | 8 m                            |
| до надземних електричних водова | 1,5 висина стуба         |                                |

Растојања у табели дата су у метрима, рачунајући код путева од ивице путног појаса.

Простор на коме се подиже МРС мора бити ограђен мрежом или неком другом врстом оградe. Удаљеност оградe од спољних зидова МРС мора бити 3 m. Ограда мора бити висока најмање 2 m.

#### Бушотине

- удаљеност бушотине од заштитног појаса железнице, јавних објеката и стамбених зграда износи најмање две висине торња бушотине;
- од ивице појаса јавних саобраћајница удаљеност осе бушотине мора износити најмање 15 m;
- објекти за експлоатацију 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 телефонских линија.

### 6.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА (ЕК) ИНФРАСТРУКТУРА

У наредном периоду планира се економичан развој и даље повећање броја телефонских претплатника кроз децентрализацију електронске комуникационе мреже.

У циљу ефикаснијег решавања нереализованих захтева за телефонским прикључцима и обезбеђивања нових електронских комуникационих услуга претплатницима, приступну мрежу градити применом приступних претплатничких концентратора типа МСАН (вишрезервни приступни чвор) или ДСЛАМ (дигитални претплатнички приступни мултиплексер).

У оквиру децентрализације транспортне мреже планира се међусобно повезивање свих удаљених претплатничких степена оптичким спојним кабловима у „прстенасту“ структуру, што ће додатно обезбедити квалитет, растерећење, поузданост и непрекидност рада комплетног система веза на овом простору.

Полазећи од постојећег стања, транспортна мрежа ће се градити фазно, уз максимално коришћење расположивих ресурса и у случајевима када је неопходно, реализацијом привремених техничких решења, која ће се временом уклапати у циљну архитектуру електронске комуникационе мреже.

Такође, планира се увођење оптичких каблова и у домен приступне мреже, у почетку повезивањем правних лица (бизнис претплатника) на оптичку мрежу, а касније и осталих претплатника у циљу потпуне дигитализације система и могућности пружања најквалитетнијих и најбржих електронских комуникационих услуга и различитих сервиса (говор, подаци, мултимедијални сервиси ...). Оптички каблови се планирају до свих базних станица мобилне телефоније.

Сви потребни будући оптички каблови полагаће се у већ постојеће и планиране резервне цеви пречника 40mm, које се полажу приликом изградње приступних мрежа и у постојећу кабловску канализацију.

Тамо где је то економски и временски исплативо користити *wireless* технологије. Посебну пажњу усмерити на могућност коришћења *WiMAX* технологије.

У циљу обезбеђења потреба за новим електронским комуникационим услугама и преласка на нове технологије развоја у области електронских комуникација потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ЕК канализације, од планираног ЕК окна до просторије планиране за смештај електронске комуникационе опреме унутар парцела корисника, или до објекта УПС (МСАН) у уличном коридору или јавној површини.

У наредном планском периоду развој мобилних комуникација, засниваће се на примени најсавременијих електронских комуникационих



технологија у циљу пружања најсавременијих услуга и сервиса, у складу са европским стандардима.

До краја планског периода постојећи и будући оператери мобилних комуникација ће инсталирати комутационо-управљачке центре на локацијама које омогућавају оптимално повезивање са фиксном електронском комуникационом мрежом на подручју Плана. На истом подручју базне станице мобилних комуникација ће се градити у складу са плановима развоја оператора мобилних комуникација.

За међусобно повезивање комутационо-управљачких центара и контролора радио базних станица, користиће се фиксна електронска комуникациона мрежа или радио релејне станице. Ове радио релејне станице ће бити на локацијама базних радио станица. Уређаји РБС и радио релејних станица биће инсталирани у постојећим објектима уз минималне адаптације, на крововима постојећих објеката (кровна контејнерска варијанта) или на земљи (контејнерска варијанта). Антене базних радио станица и радио релејних станица ће бити монтиране на типским носачима, који се фиксирају за постојеће грађевинске објекте или на посебним слободностојећим антенским стубовима.

Поштански саобраћај на предметном простору одвијаће се преко постојећих поштанских јединица.

#### **6.5.1. Општи услови за изградњу електронске комуникационе инфраструктуре**

##### **Општи услови за изградњу ЕК мреже и постављање ЕК опреме и уређаја**

- Целокупну ЕК мрежу градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима, плановима развоја и условима надлежног предузећа;
- ЕК мрежу потребно је обезбедити до сваког корисника;
- Због старости или недовољног капацитета, вршиће се и реконструкција или замена већ изграђене електронске комуникационе мреже;
- ЕК мрежа ће се у потпуности, у свим целинама и зонама, градити подземно, осим у деловима насеља породичног становања где се разводна мрежа по потреби може градити и надземно постављањем на ЕК стубове;
- Каблови ће се градити у уличним коридорима, обострано, полагањем у земљани ров, осим у зони ужег градског центра, где ће се каблови постављати у кабловској ЕК канализацији;
- Оптички каблови ће се додатно увлачити у

заштитне цеви, а остали каблови ће се увлачити у заштитну цев само при укрштању са саобраћајницама и, по потреби, са осталом инфраструктуром где је то неопходно;

- Објекти за смештај електронских комуникационих уређаја мобилних комуникација могу се поставити у оквиру постојећих објеката, на слободном простору, на грађевинској парцели индивидуалног становања, по могућности на ободу насеља, и у зонама привредне делатности у објекту или у оквиру парцеле појединачних корисника;
- Слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити у привредним зонама и ободима насеља. Слободностојећи антенски стубови, као носачи антена не могу се градити у комплексима школа, вртића, домовима здравља, старачким домовима и сл.
- У централним деловима насеља као носаче антена користити постојеће антенске стубове;
- Објекат за смештај електронске комуникационе опреме може бити зидани или монтажни или смештен на стубу;
- У комплекс се поставља антенски стуб са антенама, а на тлу се постављају контејнери базних станица;
- Комплекс са електронском комуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени.

#### **6.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НАСЕЉА**

Планом озелењавања насеља ће се повећати квантум зелених површина појединих категорија, вршиће се реконструкција постојећих и њихово међусобно повезивање у континуиран систем, преко линијског зеленила. Потребно је тежити што већем нивоу озелењености грађевинског подручја насеља, како би биле остварене био-еколошке, рекреативне и естетске функције зеленила.

Планиране категорије зелених површина су груписане у три основне групе:

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

Постојећи Градски парк у централном делу насеља, који је заштићен као природно добро - споменик природе, одржаваће се и уређивати у складу са условима заштите. Нове парковске површине ће се формирати уз поток Месић, поред Хемограда.

Мање јавне зелене површине, постојеће и планиране, било да су на територији центра, стамбеног блока, око јавних објеката или у оквиру површина са-

обраћајне намене, треба уредити у пејзажном стилу, врстама већих естетско декоративних својстава.

Зелене површине ограниченог коришћења треба да прате садржаје основне намене (радне површине, туристичко-спортско рекреативне површине, становање, у оквиру школских и предшколских установа, болнице и др.). Спортско-рекреативне зелене површине ће се формирати у оквиру туристичко-спортско рекреативних површина у јужном делу насеља и у оквиру постојећих спортских комплекса „Језеро“ и „Миленијум“.

Зелене површине специјалне намене ће бити формиране у виду заштитног зеленила уз поток Месић, у склопу рекултивације деградираних површина (центар за интегрално управљање отпадом), у оквиру комуналних површина (гробља, УПОВ), по ободу радних зона и уз саобраћајнице вишег реда.

Препорука је да се оствари степен озелењености од 25 m<sup>2</sup> по становнику.

### **Зелене површине јавног коришћења**

Зелене површине јавног коришћења чине парковске површине, скверови, зелене површине око административних и других јавних објеката и улично зеленило. Оне ће својом слободном доступношћу за све становнике и начином коришћења испунити најважније социјалне функције.

Постојеће улично зеленило потребно је задржати и допунити новим садницама.

### **Паркови**

Паркови од свих зелених површина имају највећи ефекат остварења функција побољшања микроклимата и организације одмора и рекреације становништва. Композиционо, парк чини целину у којој мрежа парковских путева и стаза повезује остале композиционе елементе: пољане, платое са местима за одмор, игру деце, забаву и рекреацију.

Од укупне површине парка зонирањем се могу издвојити следеће функционалне зоне:

- миран одмор и шетња и
- дечија игралишта (за предшколски узраст).

У оквиру парковске површине не могу се градити објекти чија је функција супротна основној функцији парка.

У билансу, алеје, путеви и стазе треба да заузму до 30%, а евентуални објекти макс. 5% од укупне површине парка. Парк опремити вртно-архитектонским елементима и уредити у вртно-пејзажном или мешовитом стилу. Најмање 70% површине парка треба да буде под зеленилом. Паркове треба опремити стандардном инфраструктуром и системом за наводњавање.

### **Скверови**

Скверови су мање зелене површине јавног коришћења, које су намењене краткотрајном одмору становника или декоративном оформљењу градских тргова, улица, јавних и административних објеката. Скверови, 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, а зелене површине 60-65% (од тога цветњаци 2-4%).

Значајни елемент сквера су различити урбано-архитектонски елементи: справе за игру деце, урбани мобилијар, елементи спољног осветљења и др. Скверове треба опремити стандардном инфраструктуром, а према потреби и системом за наводњавање.

### **Улично зеленило**

Основни задатак ових зелених површина је да изолују пешачке токове и ободне зграде од колског саобраћаја и створе повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске квалитете градског пејсажа. Од укупне површине уличних коридора око 30% треба да је под зеленилом.

У свим улицама, у којима дрвореди нису формиран и у којима постоји довољна ширина уличног профила, треба формирати једностране и двостране дрвореде или засаде од шибља. 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 треба садити 1,5-2,0 m од ивице коловоза, а шибље 1,0-2,0 m од ивице зелене траке. Растојање стабала од објеката не би требало да буде мање од 5,0-7,0 m, што зависи од избора врста. Растојање између дрворедних садница је најмање 5,0 m, а у зависности од врсте креће се од 5,0-15,0 m.

Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање саобраћаја и пешака и заштиту станова од буке и аерозагађивача. Неопходно је стварати и повољније услове за сагледавање пејсажа у току кретања.

За сваку улицу, у којима не постоје дрвореди, потребно је изабрати по једну врсту дрвећа и тиме обезбедити индивидуалност улице. При томе треба водити рачуна о карактеру улице, правцу до-

минантног 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 бициклистичких стаза, такође, треба формирати линијско зеленило у складу са ширином зелене траке.

### **Зелене површине ограниченог коришћења**

Ове зелене површине ће бити заступљене у оквиру туристичко-спортско-рекреативних површина, становања, школских и предшколских установа и радних површина, а треба да прате садржаје основних намена.

#### Туристичко-спортско-рекреативне површине

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

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

За озелењавање треба претежно користити аутохтоне врсте.

#### Зелене површине комплекса школа и предшколских установа

При решавању слободних простора школског комплекса, треба задовољити две основне функције: санитарно-хигијенску и фискултурно-рекреативну. За наше нормативе величина школског дворишта треба да буде од 25-35 m<sup>2</sup> по ученику. У густом градском ткиву површина по ученику може да буде 10-15 m<sup>2</sup>, али не мања од 6 m<sup>2</sup> по ученику.

Најчешћи облик у решавању уређења школског дворишта је комбинација геометријског и пејсажног стила („микс“ 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% 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, смањио буку и задржао издувне гасове и прашину 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 неопходно је водити рачуна да нису отровне, да немају бодље и да одговарају условима станишта. Избор врста треба да буде довољно разноврстан да би ученике упознао са биљним богатством.

Предшколске установе треба да пруже услове за безбедан боравак и да задовоље здравствено-хигијенске услове. Потребно је предвидети величину отвореног простора од најмање 15 m<sup>2</sup> по 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.

#### Зелене површине радних комплекса

Зеленило радних комплекса представља саставни део градског система зеленила. Главне функције ових зелених површина су стварање повољног микроклимата, заштита од прашине и гасова и стварање слободних простора за краћи одмор радника.

Зеленило радних површина треба формирати унутар комплекса, тако да заузима мин. 20% укупне површине. У оквиру овог процента треба 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 одликују високом отпорношћу на гасове, дим и прашину.

У зони радних садржаја зеленило треба да омогући изолацију главних административних и јавних објеката и главних пешачких праваца и да створи одређену просторну композицију у комплексу, као и да одвоји платое за миран одмор.

#### Зелене површине у оквиру вишепородичног становања

У оквиру стамбеног блока са вишепородичним становањем, неопходно је обезбедити мин. 30% зелених површина, у оквиру којих треба обезбедити просторе за 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 у оквиру зона породичног становања

У укупном билансу територије под зеленилом ова категорија зеленила има великог удела, јер претежан вид становања је управо породично становање.

Проценат озелењености индивидуалних парцела у оквиру породичног становања треба да буде најмање 30%.

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 и ствара могућност активног одмора.

У врту могу да постоје следеће функционалне целине: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак и економски део.

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 шибала према диму и штетним гасовима). Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

#### **Зелене површине специјалне намене**

Зелене површине специјалне намене ће бити формиране унутар гробља и у виду заштитног зеленила, око комуналних површина и дуж насипа и инфраструктурних коридора. Зелени коридори као централна оса будућег система зеленила, које ће чинити зеленило приобаља канала и доминантних путних праваца, ће преко уличног зеленила и зеленила јавног коришћења повезати све категорија зеленила у систем зелених површина.

#### Зелене површине гробља

Зелене површине гробља треба уредити у парковском стилу, а ободом комплекса формирати заштитно зеленило (ширине 10,0-15,0 m). Код изражено 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.

Избором садног материјала треба избежавати претерано засенчење, а околина треба да буде достојанствена и 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 обељавања гробова.

#### Заштитно зеленило

Главна функција ових зелених површина је заштитна: смањење неповољних услова у циљу ублажавања доминантних ветрова, смањење индустријског загађења и негативног дејства саобраћаја, везивање земљишта, заштита од ерозије и заштита обала канала.

Заштитно зеленило треба формирати око комуналних објеката и уз доминантне путне правце, у виду појасева зеленила, од аутохтоних врста, водећи рачуна о одредбама Закона о јавним путевима. Заштитно зеленило у оквиру саобраћајних коридора, пре свега, треба да изолује становање од саобраћаја и спречи негативне утицаје издувних гасова, буке и вибрација на околне садржаје.

Избор врста за заштитно зеленило је одређен биљногеографским, фитоценолошким и станишним условима. Потребно је изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене услове.

#### **6.6.1. Општи услови за подизање и уређење зелених површина**

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

- Поштовати просторну диспозицију зелених површина јавног коришћења, која је дефинисана овим Планом;



- Поштовати проценат заступљености зеленила у оквиру зелених површина јавног и ограниченог коришћења и зелених површина специјалне намене;
- Поштовати опште поставке уређења свих категорија зелених површина, које треба детаљније разрадити кроз планове генералне регулације и детаљне урбанистичке планове;
- Условити израду техничке документације за озелењавање, у оквиру различитих категорија зеленила;
- При формирању зеленила, условити поштовање техничких норматива, који се односе на удаљеност зеленила од објеката и линијске инфраструктуре;
- При формирању заштитног и линијског зеленила уз инфраструктурне коридоре руководити се одредбама важећих закона.

## 7. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НА ЦЕЛИНЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

На графичком прилогу бр. 2.2. су приказане урбанистичке целине, њих укупно две, које се издвајају по морфолошким, планским, историјско-амбијенталним и др. карактеристикама, а које уједно представљају целине за даљу планску разраду, при чему границе урбанистичких целина представљају уједно границе обухвата планова генералне регулације, чија израда следи након усвајања Генералног урбанистичког плана.

## 8. ОПШТИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И АМБИЈЕНТАЛНИХ ЦЕЛИНА

### 8.1. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА И ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ

Према Закону о културним добрима<sup>6</sup> непокретна културна добра према врсти могу бити: споменици културе, просторне културно-историјске целине, археолошка налазишта и знаменита места. Према значају, културна добра се разврставају у категорије: културна добра, културна добра од великог значаја и културна добра од изузетног значаја.

У складу са одредбама овог закона заштиту уживају и ствари и творевине за које се претпоставља да имају својства од посебног значаја за културу, уметност и историју: добра која уживају претходну заштиту.

Непокретна културна добра на подручју Генералног урбанистичког плана Вршца јесу споменици културе и то:

- 1 споменик културе од изузетног значаја
  - Владичански двор
- 9 споменика културе од великог значаја
  - Градска кућа
  - Кућа звана „Код два пиштоља“
  - Зграда бившег ГНО
  - Апотека на степеницама
  - Зграда дечијег вртића „Анђа Ранковић“
  - Зграда на Тргу победе бр. 5
  - Зграда у Улици Жарка Зрењанина бр. 21
  - Зграда „Конкордија“
  - Родна кућа Јована Стерије Поповића
- 4 споменика културе
  - Кућа у којој је живео, радио и умро Јован Стерија Поповић
  - Три бурета за вино
  - Римокатоличка црква Св. Герхарда де Сангредо
  - Зграда на Тргу Саве Ковачевића 33

Добра која уживају претходну заштиту

- локалитети са археолошким садржајем,
- старо градско језгро Вршца које је у поступку утврђивања за просторно културно-историјску целину,
- градитељски објекти са историјским и архитектонским вредностима који су у поступку утврђивања за споменике културе
- Стари вински подрум „Хелвеција“,
- Железничка станица Вршац.

Старо градско језгро Вршца обухвата блокове 21, 55, 56, 56а (Светосавски трг), 57д, 58, 58а (Трг Светог Теодора Вршачког), 59 (Трг победе), 60, 61, делове блокова 22,23, 57, 61а, 63,64/2, 88, односно улице Доситејеву, Кумановску, делове улица Дворске, Светозара Милетића, Јаше Томића, Гаврила Принципа, Стеријине, Жарка Зрењанина, Ивана Милутиновића, Феликса Милекера, Вука Караџића, Васка Попе, Ђуре Јакшића, Стевана Немање, Змај Јовина, Патријарха Рајачића и део Трга Зелена пијаца.

Заштићена околина старог градског језгра Вршца обухвата блокове 21/1, 21/2, 57а, 57б, 57ц, 124/1, делове блокова 22, 57, 63/1, 64/2, 64/3, 64/4, 88, 124, односно делове улица Дворске, Стевана Немање, Милоша Обилића, Ђуре Џејића, Ђуре Даничића, Вардарска, Ђуре Јакшића, Стеријине, Жарка

<sup>6</sup> Закон о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94)

Зрењанина, Ивана Милутиновића, Хероја Пинкија, Абрашевићеве, Феликса Милекера, Вука Караџића, Данила Илића, Николе Тесле, Гаврила Принципа, затим Трг Зелена пијаца и Пашићев трг. Заштићена околина старог градског језгра обухвата и део северозападно од Пашићевог трга - Успенску цркву са портом, мањи део улице Стевана Немање источно од Вардарске улице, део непарне стране улице Васка Попе, Градски парк и стари део болничког круга, некадашњи „Санитас“.

## 8.2. ВАЛОРИЗАЦИЈА, ЗОНЕ И КОНЦЕПТ ЗАШТИТЕ

Унутар простора обухваћеног планом, утврђени су простори и објекти који, као део историјског урбаног пејзажа Вршца, чине идентитет града и окосницу његовог развоја.

Заштита и очување непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, и створених вредности урбаног простора града, као интегралног дела историјског урбаног пејзажа, конципирана је тако, да се спроводи двојако:

- (1) споменичком заштитом према Закону о културним добрима;
- (2) урбанистичком заштитом.

Споменичка заштита утврђена је у складу са Законом о културним добрима и спороводи се на непокретним културним добрима – споменицима културе и евидентираним добрима која уживају претходну заштиту.

Урбанистичка заштита је конципирана на принципима „активне“ заштите урбанистичког и архитектонског наслеђа као битног фактора идентитета града, што подразумева, поред очувања, и интеграцију градитељске баштине у општу политику и праксу планирања; то значи да треба обезбедити механизме за постизање равнотеже између конзервације и одрживости у краткорочним и дугорочним оквирима; посебан нагласак треба ставити на хармоничну интеграцију савремених интервенција у историјско урбано ткиво.

**Урбанистичка заштита** се спроводи према утврђеним мерама заштите, за следеће просторне целине:

- **зону старог градског језгра**, која се издваја се по својим урбаним, архитектонским, амбијенталним и културно-историјским вредностима, као најзначајнији простор у обухвату Плана;
- **зону наслеђене урбане матрице града**, која обухвата блокове настале до 1940. године, и значајна је због својих амбијенталних вредности и очуване урбане матрице која сведо-

чи о развоју града;

- **подручје новог насеља „Брег“** које се издваја по томе што је у највећој мери интегрисано у природно окружење.

Зона старог градског језгра се налази у обухвату важећег Плана детаљне регулације центра и за тај простор се примењују мере заштите утврђене Планом.

## 8.3. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Услови за уређење простора и изградњу објеката у складу са условима заштите културних добара и њихове заштићене околине:

- За све споменике културе и евидентирани добра која уживају претходну заштиту примењују се мере заштите према важећем Закону о културним добрима, односно, за извођење радова којима се могу проузроковати промене облика и изгледа тих добара или повредити његова својства, потребно је прибавити **услове** за извођење тих радова, **као и сагласност на пројекат** за извођење истих, од надлежног завода за заштиту споменика културе;
- у зони старог градског језгра, која је у обухвату Плана детаљне регулације центра Вршца примењују се мере заштите урбаних структура и мере заштите објеката према режимима заштите, утврђене Планом;
- у зони наслеђене урбане матрице града, која обухвата блокове око старог градског језгра, који су настали до 1940. године и задржали до данас своју оригиналну морфологију, примењују се следеће мере заштите урбаних и физичких структура:
  - очување затечене урбане матрице и регулације улица, тргова и паркова; очување постојеће парцелације, са могућношћу пре-парцелације;
  - очување постојећих облика и димензија урбаних блокова;
  - очување постојеће регулационо-грађевинске линије; очување ивичне блоковске изградње на парцели, као наслеђеног типа грађења, надовезивањем на постојеће објекте који се задржавају, на начин којим се унутар блокова формирају унутрашња дворишта, карактеристична за градско подручје Вршца;
  - очување дрвореда и уличног зеленила као саставног дела амбијента;
  - новопланиране објекте усагласити са карак-

- тером амбијента и вредностима урбаног и градитељског наслеђа у погледу димензија, пропорција, типа изградње и обликовања;
- очување висинске уједначености уличног фронта; грађење нових објеката – интерполацију вршити тако да се испрати вертикални габарит објеката у непосредном окружењу, у складу са карактером, значењем и вредностима простора у којима се граде – интерполирају;
  - очување визура на споменике културе и остале споменике, вајарска дела и спомен - обележја у слободном простору;
  - партерно решење и урбани мобилијар треба да носи стилска обележја амбијента;
  - коловоз у улици извести од асфалта, а за декоративне елементе и ивичњаке користити жуту клинкер опеку и ивичну камену коцку, како би се сачувао карактеристичан амбијент улице у складу са савременим техничким и саобраћајним прописима;
  - намена објеката у улици треба да буде у складу са традиционалном – стамбене, стамбено-пословне и пословне функције;
  - на подручју новог насеља „Брег“ примењују се мере заштите утврђене Планом детаљне регулације насеља „Брег“.

#### 8.4. ПРЕПОРУКЕ ЗА ПОСЕБНЕ ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ

На простору који је у обухвату Плана издвајају се посебне просторне целине и историјски амбијенти који садрже објекте који се не користе пуним капацитетом или уопште нису у функцији, а имају велике потенцијале за рехабилитацију. За ове комплексе се препоручује израда посебних студија, којима би се дефинисала будућа намена, уређење и начин управљања.

#### 8.5. АРХЕОЛОГИЈА

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту може се планирати на основу следећих археолошких услова:

- у циљу заштите археолошких налазишта неопходно је за сваку појединачну или блок изградњу, или код изградње подземних инсталација, обезбедити услове надлежне установе заштите. Свака изградња условљена је превентивним заштитним или систематским археолошким истраживањима. Тек након спроведених истраживања може се приступити планираној изградњи;
- на простору Плана на локацијама на који-

ма се планирају већи објекти и значајнија изградња обавезно обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода пре почетка градње, а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је обавити заштитна археолошка истраживања у оквиру габарита објекта;

- обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода приликом копања канала (канализације, електроинсталације, ПТТ каблова, водовода и сл.), а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза;
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за заштитна ископавања и истраживања, као и за чување, публикување и излагање добара материјалне културе откривених приликом археолошког надзора земљаних радова.

На простору насеља, како путем случајних налаза, тако и ретким и скромним археолошким истраживањима откривен је велики број археолошких локалитета.

Локалитети често садрже више слојева различитих праисторијских и протоисторијских периода и култура, од старијег каменог доба - палеолита и млађег каменог доба - неолита, преко металних доба - бакарног, бронзаног и гвозденог, до антике и средњег века. Та вишеслојност локалитета сведочи о погодном природном окружењу и повољној морфологији и клими вршачког краја, који људи почињу да насељавају још од пре 35000 година пре нове ере.

На простору централне зоне до сада нису констатовани трагови палеолита, док су налази који припадају млађем каменом добу - неолиту откривени на следећим локацијама:

- **Трг Победе** (некада Трг Лењина), на простору некадашњег биоскопа „2. Октобар“, 1962 и 1965. године откривено је насеље старчевачке културе (старији неолит) које

се простирало на око 100 m<sup>2</sup>. Откривени су огњиште и земуница;

- **Трг Саве Ковачевића**, приликом земљаних радова на водоводу, код кућа бр. 32 и 33, откривено је насеље старчевачке културе;
- **Ул. Жарка Зрењанина** бр. 18, приликом копања канализационог рова 1965. године откривено је једно огњиште и керамика старијег неолита;
- **Ул. Абрашевићева** бр. 30, откривена једна калупаста секира (млађи неолит);
- **Угао улица Банатска и Дечанска** (тада двориште Уроша Петровића), једна секира из млађег неолита;
- **Улица Дечанска** код куће бр. 13, откривена керамика винчанске културне групе (млађи неолит).

Из периода металних доба (бакарно - енеолот, бронзано и гвоздено) трагови су констатовани на следећим локацијама:

- **Трг Победе**, енеолитски материјал откривен 1962 и 1965. године;
- **Трг Саве Ковачевића**, 1962. године вршена ископавања мањег обима. Откривени предмети који су датовани у период раног бронзаног доба - ватинска културна група и средњег бронзаног доба и бронзанодобски гробови;
- **Ул. Жарка Зрењанина** бр. 12, 14 и 18, 20 приликом копања канализационих ровова из избачене земље прикупљен је материјал који припада енеолиту;
- **Скупштина Општине Вршац** (нови део, из ул. Анђе Ранковић), енеолитски материјал откривен приликом изградње новог дела;
- **Ул. Анђе Ранковић 7 14** (МУП), откривен енеолитски материјал;
- **Ул. Стевана Немање** (некад 29. Новембра), код кућа бр. 52 и 54 - близу Вршачке пиваре приликом копања канализационих ровова откривен енеолитски материјал;
- **Ул. Светозара Милетића** (између ул. Синђелићеве и Змај Јовине), откривен материјал неолита и бронзаног доба;
- **Ул. Други октобар** дуж кућа бр. 10, 12, 14, 16, откривен енеолитски материјал;
- **Ул. Ивана Косанчића**, приликом копања канализације откривен је енеолитски материјал.

Археолошки материјали античког и средњег века констатовани су на следећим локацијама:

- **Трг Победе** (некада трг Лењина), на просто-

ру некадашњег биоскопа „2. Октобар“, при копању темеља за нову стамбену зграду и робну кућу „Београд“ нађен је један рано-средњевијековни лонац;

- **Трг Саве Ковачевића**, са овог простора у Музеј су 1883. године донети гробни садржаји два сарматска гроба, а 1962. године при копању водовода код куће бр. 30 откривен је фрагментовани сарматски керамички материјал да би приликом праћења постављања инсталације водовода и канализације 2000. године код исте куће био констатован гроб оријентације С-Ј без прилога. Праћењем земљаних радова на обнови трга 1999-2000 констатован је материјал позног средњег века.
- **Ул. Жарка Зрењанина** бр. 20 приликом копања канализационих ровова 1956. године у арматури пресеченог огњишта констатован је материјал који припада сарматској керамици, истом приликом испред кућа бр. 12, 14, 18 и 20 у избаченој земљи нађен је, како сарматски, тако и раносредњевијековни археолошки материјал;
- **Светосавски трг, двориште Епархије банатске** (некада трг Лењина) код стамбене зграде бр. 6, приликом копања темеља за зграду 1961. године откривен је и истражен део (48x14m) сарматске некрополе са 16 гробова. Овом броју истражених гробова додат је још један 1962. године;
- **Ул. Стеријина** код кућа бр. 33, 35, 37, при копању темеља 1860, 1878 и 1894. године откривено је неколико сарматских гробова. Могуће је да су део некрополе локалитета бр. 14;
- **Хотел „Србија“** локалитет обухвата простор између улица Анђе Ранковић, Стеријине, Вука Караџића и Светосавског трга. Локалитет обухвата габарит хотела са пратећим објектима. Након рашчишћавања терена за градњу вршена су мања контролна сондажна ископавања. У сондама је нађен сарматски материјал;
- **Трг Зелена пијаца** (некада Трг ЈНА), при копању рова за водовод 1962. године нађен је мањи средњевијековни лонац;
- **Ул. Ђурђа Смедеревца** (раније „Чиновичка колонија“) откривена једна сребрна фибула без ближих података о условима налаза;
- **Помоћни стадион**, Изградњом помоћног стадиона, откривен је археолошки материјал средњег века.



## 9. ОПШТИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На основу Регистра заштићених природних добара који води Покрајински завод за заштиту природе, утврђено је да се на подручју Плана налазе заштићена подручја:

- 1 предео изузетних одлика и
- 1 споменик природе.

Предео изузетних одлика (ПИО) „Вршачке планине“, који је делом у грађевинском подручју насеља (режим трећег степена заштите), заштићен је Одлуком о заштити предела изузетних одлика „Вршачке планине“ из 2005. године. („Службени лист Општине Вршац“, број 6/05). То је природно добро од изузетног значаја и сврстава се у I категорију заштите. Ово природно добро је стављено под заштиту ради очувања морфолошког изгледа предела, карактеристика геолошке грађе и особности и разноврсности живог света. На простору ПИО је установљен тростепени режим заштите. О овом заштићеном подручју се стара ЈП „Варош“ из Вршца.

Градски парк у Вршцу је стављен под заштиту као споменик вртне архитектуре и сврстан је у II категорију, Решењем Скупштине општине Вршац 1974. године, а на предлог Покрајинског завода за заштиту природе из Новог Сада („Службени лист Општина Вршац и Планиште“, број 8/1974). Због утврђених вредности које поседује, „Градски парк“ у Вршцу је међу највреднијим објектима вртне архитектуре у АП Војводина и један је од значајнијих у Републици Србији. То је објекат природног и културног наслеђа наше земље. Од времена иницијалног уређења баште кафане крајем XVIII века, на месту данашњег парка, простор се значајно мењао, ширио, развијао и површински и квалитативно напредовао, до парка какав данас познајемо.

## 10. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ И ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

### Општи услови и мере заштите живота и здравља људи

Услови живота становништва у мноме зависе од читавог низа утицаја природног и антропогеног дејства који појединачно али и синергијски, делују на појединца и заједницу људи.

Активности и мере предвиђене Планом, које

је неопходно континуално спроводити, су у складу са законском регулативом и стратегијама развоја свих секторских политика на територији Републике, као и низа националних програма и акционих планова. Планиране активности ће унапредити квалитет животне средине предметног простора односно, у функцији су смањења негативних утицаја постојећих деградационих пунктова на здравље становника.

Као приоритетна мера истиче се управљање природним вредностима и заштитом животне средине, које ће допринети интегралној заштити становништва на територији насеља.

У области заштите здравља од утицаја загађења дефинишу се превентивне и санационе мере услед:

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

При изградњи инфраструктурних објеката (надземни електроенергетски водови, антенски стубови са антенским електронским комуникационим системима и уређајима за пренос сигнала итд.), неопходно је водити рачуна о поштовању прописа о техничким нормативима и стандардима, мерама и условима које надлежни органи издају при постављању и извођењу, односно изградњи објеката, као и неопходним удаљеностима инфраструктурних објеката од насељених места. Техничким мерама, постављањем заштитних ограда и уземљења, надземни водови ће се штитити од пренапона услед атмосферског пражњења.

Да би се избегао негативан утицај надземних водова, нарочито виших напона, на људе, ове водове је потребно градити ван насељених места, у атару, а око њих обезбедити заштитне коридоре, у којима није дозвољена изградња објеката за становање као ни објеката других намена.

Осим редовних мера за заштиту живота и здравља људи, на територији Републике и јединица локалних самоуправа неопходно је дефинисати и мере заштите у случају ванредних ситуација и пожара.

Законом о заштити животне средине дефинисано је да је *ризик* одређени ниво вероватноће да нека активност, директно или индиректно, изазове опасност по животну средину, живот и здравље људи, а *удес* - изненадни и неконтролисани догађај који настаје ослобађањем, изливањем или расипањем опасних материја, обављањем активности

при производњи, употреби, преради, складиштењу, одлагању или дуготрајном неадекватном чувању. У том смислу, у циљу заштите здравља становништва, неопходно је поштовати мере заштите животне средине, живота и здравља људи дефинисане низом законских и подзаконских аката.

### **Општи услови и мере заштите од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава**

Планирањем будуће просторне организације насеља мора се водити рачуна о смањењу повредивости, а повећању отпорности у ванредним условима. Овај циљ се постиже кроз стриктно поштовање урбанистичких и других услова и норматива. На основу: географских, морфолошких, хидролошких, демографских и других карактеристика насеља Вршац, може се извући закључак да подручје обухвата Плана може бити угрожено од: пожара, поплава и подземних вода, метеоролошких појава (атмосферског пражњења, олујних ветрова, града и снежних падавина), геолошких појава (земљотреса), техничко-технолошких несрећа (акцидентата) и ратних дејстава.

#### Заштита од пожара обезбедиће се:

- поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија;
- дефинисањем изворишта за снабдевање водом, обезбеђивањем потребног капацитета насељске водоводне мреже, тј. обезбеђивањем проточног капацитета и притиска за ефикасно гашење пожара;
- градњом саобраћајница према датим правилима (потребне минималне ширине, минимални радијуси кривина и слично);
- поштовањем прописа при пројектовању и градњи објеката (удаљеност између производних, складишних и објеката специјалне намене, услови складиштења лако запаљивих течности, гасова и експлозивних материја и сл.).

#### Заштита од поплава и подземних вода обезбедиће се:

- поштовањем основне намене површина, детаљне каналске мреже и припадајућих објеката;
- поштовањем важећих прописа приликом пројектовања и изградње хидротехничких објеката (карактеристике канала, мостова, пропуста и сл.).

#### Заштита од метеоролошких појава (атмосферског пражњења, олујних ветрова и града) обезбедиће се:

- извођењем громобранске инсталације у складу са одговарајућом законском регулативом;
- заштита од олујних ветрова обезбедиће се подизањем заштитног зеленила;
- заштита од града обезбедиће се противградним станицама, са којих се током сезоне одбране од града испаљују противградне ракете.

#### Заштита од геолошких појава (земљотреса) обезбедиће се:

- прорачуном на отпорност за земљотрес јачине минимално 7<sup>0</sup> MCS за све објекте;
- поштовањем регулационих и грађевинских линија, односно, прописане минималне ширине саобраћајних коридора и минималне међусобне удаљености објеката, како би се обезбедили слободни пролази у случају зарушавања.

#### Заштита од техничко-технолошких несрећа (акцидентата) обезбедиће се на следећи начин:

- предузимањем мера за спречавање истицања било које супстанце, која је штетна или разарајућа по здравље људи и животну средину (тло, воду, ваздух, биљни и животињски свет или њихове особине);
- складиштење горива и манипулацијом са нафтом и њеним дериватима одвијати у осигураним подручјима, у циљу спречавања истицања горива и мазива, а сличне услове применити на мазивна уља, хемикалије и течни отпад;
- паркирање цистерни, грађевинских и других машина и возила вршити само на уређеним местима, уз предузимање посебних мера заштите од загађивања тла уљем, нафтом и нафтиним дериватима;
- разношење чврстог отпада спречити његовим систематским прикупљањем и депоновањем на за то уређеним депонијама;
- уколико дође до хаварије возила које носи опасне материје у прашкастом или грануларном стању, зауставити саобраћај и обавестити специјализовану службу која обавља операцију уклањања опасног терета и асанацију коловоза;
- уколико дође до несреће возила са течним опасним материјама, зауставити саобраћај, алармирати надлежну службу и специјализоване екипе за санацију несреће.

Заштита људи и материјалних добара од ратних дејстава обезбедиће се на следећи начин:

- планирањем и коришћењем постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавањем нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њиховим одржавањем и коришћењем за заштиту људи од природних и других несрећа;
- за збрињавање људи у изузетним ситуацијама, могу се, такође, користити површине парка, заштитног зеленила, отворених спортских терена и другог неизграђеног простора;
- коришћењем подрумских просторија и других подземних просторија у стамбеним и другим зградама, прилагођеним за склањање људи и материјалних добара, као и другим заштитним објектима;
- коришћењем постојећих комуналних, саобраћајних и других инфраструктурних објеката испод површине тла, прилагођених за склањање, као и јавних склоништа;
- грађењем ојачане плоче која може да издржи урушавање објекта над подрумским просторијама приликом изградње стамбених објеката.

## **11. ОПШТИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА У ПРОСТОРУ**

Овим Планом дају се општи услови којима се површине и објекти јавне намене и објекти за јавно коришћење чине приступачним, односно, којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (у даљем тексту: особе са посебним потребама у простору).

Површине јавне намене јесу простори одређени планским документом за уређење или изградњу јавних објеката или јавних површина (улице, тргови, паркови и др.) за које се утврђује општи интерес.

Објекти за јавно коришћење јесу: објекти државне и локалне управе, социјалне и здравствене установе и објекти, дечије установе, школе, објекти културе, спортски и рекреативни објекти, банке, поште, пословни објекти, саобраћајни терминали и други објекти намењени јавном коришћењу.

При планирању и пројектовању јавних саобраћајних површина, пешачких стаза, пешачких прелаза, места за паркирање и других површина у

оквиру улица, шеталишта, тргова, паркова, скверова и игралишта, по којима се крећу особе са посебним потребама, прилаз до објекта, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним и стамбеним објектима са 10 и више станова, морају се обезбедити услови за несметано кретање особа са посебним потребама у простору, у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС“, број 46/13).

## **12. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

С обзиром да је анализом постојећег стања животне средине у насељу Вршац уочен одређен степен деградације природних ресурса, као последице кумулативног дејства низа природних и антропогених фактора, Планом су предвиђене мере и активности у циљу санације постојећег стања и даљег развоја насеља у складу са основним принципима одрживог развоја.

Заштита вода од загађења се обезбеђује изградњом канализационе мреже, забраном испуштања загађених вода и свих штетних материја у реципијенте, планском изградњом уређаја за пречишћавање отпадних вода и предузимањем других одговарајућих мера.

Индустријски и производни објекти, који испуштањем штетних материја могу угрозити воду, морају вршити претходно пречишћавање кроз предtretман, а затим вршити евакуацију отпадних вода на заједничко пречишћавање са санитарном и атмосферском отпадном водом, пре упуштања у реципијент.

Заштита вода од загађивања спроводи се у складу са Планом за заштиту вода од загађивања.

Планом је предвиђено да се канализациони систем у насељу развија као сепаратни (посебно се прихватају атмосферске, а посебно отпадне воде из домаћинства и индустријских погона).

У погледу одвођења атмосферских вода, неопходно је извршити реконструкцију постојећих главних канала да би се створили бољи услови за прихватање атмосферских вода и снижавање нивоа подземних вода.

Уређењем јаруга односно свођењем њиховог протицајног профила у разумне димензије, створиће се услови за спречавање брзотока, ерозије и плавлена терена.

У контексту заштите ваздуха као природног ресурса, значајан проблем представља саобраћај у насељу, који пролази кроз урбану насељску структуру и централну зону. Поред тога, има веома непо-

вољан утицај на функционисање урбаних садржаја и унутарнасељску саобраћајну матрицу. Наведени проблем ће се решити изградњом обилазнице око насеља.

На територији обухваћеној овим Планом, регистрован је одређени број индустријских комплекса који својим радом могу угрозити квалитет животне средине, посебно негативно утичући на квалитет ваздуха и земљишта као природног ресурса.

Обзиром да је израђен локални регистар извора загађивања на територији насеља, успостављањем мониторинга стања животне средине, биће омогућена интегрална заштита природних ресурса применом адекватних заштитних мера.

У контексту заштите земљишта, токсичне растворе и различите неразградиве материјале, који се користе у току производње или се јављају као отпад у процесу производње потребно је одлагати у одговарајуће контејнере, а потом транспортовати од стране надлежних комуналних организација или на основу потписаних уговора.

Остварењем планских мера и активности у контексту формирања зелених површина у виду паркова, скверова и уличног зеленила у великој мери ће бити побољшани санитатно хигијенски услови у насељу.

За управљање отпадом користи се постојећа комунална површина - центар за интегрално управљање отпадом. У склопу центра за интегрално управљање отпадом део површине се уређује и опрема у центар за рециклажу, а део површине који је постојећа општинска депонија комуналног отпада је у фази санације и рекултивације.

Ова комунална површина може служити и у наредном периоду за одлагање отпада, а у складу са пројектном документацијом за санацију и рекултивацију постојеће депоније. Постојећу локацију је неопходно уредити на основу важећих правних прописа.

Одлагање лешева животиња и других отпадака животињског порекла организује локална самоуправа са својом зоохигијенском службом у складу са Законом о ветеринарству до објеката за сабирање, прераду или уништавање отпада животињског порекла на начин који не представља ризик по друге животиње, људе или животну средину.

Начин нешкодљивог уклањања животињских лешева је дефинисан на основу Правилника о начину нешкодљивог уклањања и искоришћавања животињских лешева („Службени гласник СРС“, број 7/81).

За постројења и активности која могу имати негативне утицаје на здравље људи, животну среди-

ну или материјална добра, врсте активности и постројења, надзор и друга питања од значаја за спречавање и контролу загађивања животне средине, уређују се услови и поступак издавања интегрисане дозволе, која је дефинисана Законом о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине („Службени гласник РС“, број 135/04).

Законом о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине прописано је да ће за постојећа постројења и активности оператер прибавити дозволу најкасније до 2015. године у складу са Програмом усклађивања појединих привредних грана са одредбама овог закона. 2008. године донета је Уредба о утврђивању Програма динамике подношења захтева за издавање интегрисане дозволе („Службени гласник РС“, број 108/2008) којом се утврђују рокови у оквиру којих се подносе захтеви за издавање интегрисане дозволе, по врстама активности и постројења.

Постројења у којима се обављају активности у којима је присутна или може бити присутна опасна материја у једнаким или већим количинама од прописаних (у даљем тексту: севесо постројење), регулисана су Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/2004 и 36/2009) и другим подзаконским актима, као техничка јединица унутар комплекса где се опасне материје производе, користе, складиште или се њима рукује.

Локална самоуправа је у обавези да, на основу Плана заштите од удеса оператера који се налазе на територији те локалне самоуправе, изради План заштите од удеса локалне самоуправе (екстерни План заштите од удеса) чији је садржај и методологија израде уређена Законом о ванредним ситуацијама. Повредиви објекти јесу они који се налазе на 1000 метара од граница севесо постројења („Хемофарм“).

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, Законом о процени утицаја на животну средину, Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину 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.

### 13. УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

Грађевинско подручје у обухвату Плана је подељено на две урбанистичке целине (погледати графички приказ бр. 2.2.), за које су дате оријента-



ционе смернице. Ове смернице заправо представљају планска опредељења за детаљније и конкретније дефинисање кроз израду планова генералне регулације.

До доношења наведених Планова генералне регулације, примењиваће се Генерални план Вршца („Службени лист општине Вршац“, број 4/2007). Ступањем на снагу наведених планова генералне регулације, за просторне целине дефинисане Генералним урбанистичким планом Вршца, престају да важе одредбе Генералног плана Вршца („Службени лист општине Вршац“, број 4/2007) по деловима насељеног места за која су донети планови генералне регулације, као и планови детаљне регулације, преиспитани регулациони планови и преиспитани детаљни урбанистички планови, донети у складу са раније важећим законима о планирању, а који су у супротности са плановима генералне регулације. Планови детаљне регулације чија израда је у току морају се ускладити са Генералним урбанистичким планом. У обухвату сваког Плана генералне регулације биће одређени делови за које је прописана детаљна планска разрада.

Такође, сви донети планови детаљне регулације у обухвату Генералног урбанистичког плана остају на снази и могу се примењивати у деловима који нису у супротности са овим Планом.

У Плановима генералне регулације који ће се израђивати за поједине целине потребно је дефинисати: претежну намену површина, услове вертикалне и хоризонталне регулације објеката (максималну дозвољену спратност и индекс заузетости парцеле), минималну ширину регулације улице и положај грађевинске линије, основне карактеристике блока-тип изградње и друге урбанистичке услове.

При одређивању правила за изградњу објеката и максималних висина објеката водити рачуна да се простор у обухвату Плана због непосредне близине Аеродрома Вршац дели на две зоне: зону забрањене градње за објекте високоградње и зону ограничене градње за објекте високоградње (графички прилог бр. 2.9). У зони ограничене градње дефинисати висину објеката у складу са условима које је неопходно прибавити од Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије и Контроле летења Србије и Црне Горе (SMATSA).

### 13.1. ЦЕЛИНА 1

Целина 1 обухвата блокове (блокови од блока бр. 1 до блока бр. 133) који чине целину насеља Вршац у којој су заступљене све насељске функције.

На простору Целине 1 планиране намене су: централне активности (примарни насељски центар), специјализовани центри, секундарни центри,

објекти од општег значаја (комплекс школе и деčје установе, комплекс здравствене установе, комплекс социјалне установе и комплекс верског објекта), породично становање, вишепородично становање, насељско зеленило (парк и сквер и заштитно зеленило) и туристичко-спортско рекреативне површине, радне зоне као и комуналне површине (уређај за пречишћавање отпадних вода, комплекс трафостанице, комплекс ГМРС, гробље, комплекс комуналног предузећа, центар за интегрално управљање отпадом и остале комуналне површине) и саобраћајни терминали (станице за снабдевање горивима и аутобуска станица).

Део површине у склопу ове целине се налази у оквиру зоне забрањене градње (графички прилози бр. 2.8. и 2.9.) која је дефинисана на основу услова Директората цивилног ваздухопловства РС, а који су проистекли из непосредне близине аеродрома Вршац.

У оквиру целине 1 се као примарне функције насеља издвајају три подцелине и то: примарни насељски центар, становање и рад.

#### **ПРИМАРНИ НАСЕЉСКИ ЦЕНТАР (становање, објекти од општег значаја, зеленило, јавне површине)**

Старо градско језгро Вршца са заштићеном околином је у историјском и амбијенталном смислу највреднији простор насеља у коме при изградњи нових објеката треба поштовати услове и смернице које прописује Завод за заштиту споменика културе.

У склопу примарног градског центра се издваја подзона старог градског језгра, као амбијентална целина, односно уникатна и потпуно уређена урбана матрица малих и средњих компактних блокова. Очекиване градитељске интервенције већег обима су у компактним блоковима на локацијама постојећих комплекса који би потенцијално могли да подлежу промени намене. (Вршачка пивара и сл.), с обзиром на неопходну значајнију ремоделацију и уређење у случају промене намене комплекса и објеката. Остале планске интервенције би се сведе на замену постојећих објеката стамбено-пословним објектима типа вишепородичног становања или становања са пословним делатностима у приземљу објеката.

Дозвољене намене објеката су све осим производних и економских објеката, с тим што је препоручљиво приземље (или део приземља) стамбених објеката наменити за јавни, комерцијални или услужни садржај.

У склопу примарног центра лоцирано је много репрезентативних јавних објеката, као и

слободностојећих објеката са знатном спратношћу, окружених јавним површинама (тргови, скверови, паркови), чинећи историјско-културни, услужни и административно-пословни центар града. Доминирају наглашене вертикале објеката Хотела „Србија“, објеката вишепородичног становања у комбинацији са објектима старе и новије градње.

У овој подцелини већина блокова је мешовите, приватно-јавне намене са значајним неактивним површинама у унутрашњости блокова. Локацијске карактеристике потенцирају обавезујућу урбо-планерску реакцију на стање неизграђених, и девастираних унутар-блоковских простора у центру града планирањем примерених садржаја јавног и комерцијалног карактера, у комбинацији са породичним и вишепородичним становањем. Планском разрадом ће се за конкретан блок/локацију дефинисати унутар-блоковска раздвајања површина јавне намене од осталог грађевинског земљишта, као и преовлађујућа намена простора (становање - пословање - јавне функције).

**СТАНОВАЊЕ** је најзаступљенија претежна намена унутар Целине 1.

**Породично становање** карактеришу блокови формалног (уређеног) и неформалног (неуређеног) породичног становања. Планом генералне и планом детаљне регулације блокови породичног становања који су неформалног карактера треба да се определе за преуређење, те да се тим плановима дефинише тип породичног становања, регулација јавних површина и правила уређења и грађења.

У овој подцелини су заступљени блокови са ивично постављеним индивидуалним стамбеним и стамбено-пословним структурама, док су у унутрашњости блокова реализовани садржаји изразито урбаног и јавног интензитета (школе и дечије установе, пословне зграде и сл.). Такође, део унутар-блоковског простора представљају још увек неактивне површине: окућнице, баште и сл.

Ову подцелину карактерише постојеће и планирано **вишепородично становање**. Постојеће становање је евидентирано у неколико блокова отвореног типа.

У овој подцелини су заступљени блокови у којима су ивично и слободно постављени вишепородични стамбени објекти док су у унутрашњости блокова реализовани садржаји изразито урбаног и јавног значаја (слободне зелене површине, паркинг површине и сл.).

Слободне површине у јужном делу Целине 1 су планиране за вишепородично становање и зеленило и рекреацију

## РАД

Ову подцелину представљају простори који су намењени привредним активностима, односно индустрији, производном занатству, складиштењу и обради разних роба, као и оним градским сервисима који због своје природе не могу бити лоцирани у оквиру других насељских структура.

Предметна подцелина има 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 ове подцелине предвиђени су појасеви заштитног зеленила око радних зона, а нарочито према површинама намењеним становању. У склопу Целине 1 постоје две радне зоне: јужна и северна радна зона.

Јужна радна зона намењена је за радне комплексе и интермодални и логистички центар. У јужној радној зони планиране су следеће намене: рад, интермодални и логистички центар, заштитно зеленило, инфраструктурни објекти и коридори.

**Северна радна зона** намењена је за радне и комуналне комплексе. У северној радној зони су планиране следеће намене: рад, уређај за пречишћавање отпадних вода, саобраћајни терминали (станице за снабдевање горивима и аутобуска станица), површине заштитног зеленила, као и центар за интегрално управљање отпадом. Део површине у склопу ове зоне се налази у оквиру зоне забрањене градње (графички прилози бр. 2.8. и 2.9.) која је дефинисана на основу услова Директората цивилног ваздухопловства РС, а који су проистекли из непосредне близине аеродрома Вршац.

## 13.2. ЦЕЛИНА 2

Ова целина обухвата блокове намењене породичном становању (блокови 134, 135, 136, 137 и 137а) на падинама Вршачког брега – Гудуричко насеље.

Ова целина обухвата источни део насеља, а доминантна намена је становање.

**Породично становање** је најзаступљенија претежна намена унутар Целине 2.

Ову подцелину карактеришу блокови неформалног (неуређеног) породичног становања. Планом генералне и детаљне регулације блокови породичног становања који су неформалног карактера треба да се определе за преуређење, те да се тим плановима дефинише тип породичног становања, регулација јавних површина и правила

уређења и грађења.

У овој подцелини су на површинама неформалног становања, објекти породичног становања су постављени ивично али и на различитим (неуједначеним) удаљеностима од регулационих линија.

Република Србија  
ОПШТИНА ВРШАЦ  
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ

Број: 011-062/2015-II-01                      ПРЕДСЕДНИК  
Дана: 04.12.2015. године      СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ  
Вршац, Трг победе 1                      Јовица Заркула, с.р.

## 2.

На основу члана 27. и 35. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС 132/14 и 145/14 ), члана 20. став 1.тачка 2. Закона о локалној самоуправи ("Службени гласник РС", бр. 129/07), чл. 25. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник РС", бр. 64/2015), чл. 13 ст. 1 тачка 2 и члана 27. ст. 1. тачка 5. Статута Општине Вршац ("Службени лист општине Вршац", бр. 10/2008, 13/2008 и 3/2015), Скупштина општине Вршац на седници одржаној дана 04.12.2015. године, усвојила је

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ВРШАЧКИ ЗАМАК“

### I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ 1.0. ОПШТИ ДЕО

#### Повод и циљ за израду Плана

Изради Плана детаљне регулације приступа се на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације „Вршачки замак“, коју је донела Скупштина општине Вршац (Службени лист Општине Вршац бр. 17/2013).

Основни циљ израде плана детаљне регулације је утврђивање правила уређења и правила грађења за простор за који се План односи, односно дефинисања односа осталог и јавног земљишта.

Циљ израде Плана је такође и:

1. прикупљање и формирање информационе основе са подацима значајним за израду Плана
2. анализа и оцена затеченог стања на предметном подручју,
3. сагледавање планских условљености на предметном подручју,
4. дефинисање обухвата плана у оквиру грађевинског подручја,
5. дефинисање начина опремања неизграђеног земљишта потребном комуналном инфраструктуром.
6. дефинисање принципа прелиминарне поделе простора на различите целине према урбанистичким показатељима и типичним карактеристикама, за које ће Планом бити дефинисана Правила уређења и Правила грађења.

### Обухват плана

Планско подручје обухвата следеће катастарске парцеле: 22465/3, 22462/19, 22465/1, 22465/1, 22465/1, 22463, 22462/2, 22465/1, 22465/1, 22462/11, 22462/10, 22462/9, 22462/12, 22462/18, 22462/13, 22462/8, 22462/14, 22462/7, 22462/15, 22462/6, 22465/1, 22461, 22462/16, 22462/5, 22462/4, 22462/17, 22462/3, 22460, 22462/1, 22465/2, 22457/5, 22457/6, 22457/7, 22457/8, 22459/3, 22457/4, 22457/2, 22457/3, 22459/2, 22457/9, 22456/4, 22457/1, 22456/3, 22459/4, 22456/2, 22459/1, 22456/1, 22458 и делови катастарских парцела 22189/30, 22189/36 и 27317/3 у КО Вршац.

Граница Плана полази од југозападне тачке парцеле 22465/1 и наставља западном границом те катастарске парцеле, даље западном границом парцела 22456/1 и 22457/1, па наставља западном границом парцеле 22465/1 до парцеле 22465/2 где иде западном границом те парцеле па се опет наставља границом парцеле 22465/1, затим западном границом катастарске парцеле 22461, опет западном границом парцеле 22465/1 и прати скретање границе парцеле према истоку; даље граница Плана прати границу катастарске парцеле 22462/19 и даље се наставља делом границе која је дефинисана аналитичким тачкама које се налазе у табели на графичком прилогу 1- катастарско топографска подлога са границом плана; даље наставља ка југу границом катастарске парцеле 22465/1 и даље источним границама катастарских парцела 22462/10, 22462/9,

22462/18, 22462/8, 22462/7, 22462/6, 22462/5, 22462/4, 22462/3, 22462/1, а затим се пратећи југоисточну границу парцеле 22465/1 спаја са почетном тачком.

### Правни и плански основ

Правни основ за израду Плана представљају одредбе:

- Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10-оУС, 24/11, 121/2012, 42/2013-оУС, 98/2013-оУС, 132/2014 и 145/14),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената
- („Службени гласник РС", бр. 31/10, 69/10 и 16/11),
- Одлука о изради Плана детаљне регулације „Вршачки замак“ (Сл. лист Општине Вршац бр. 17/2013 )
- Одлука о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације „Вршачки замак“
- Плански основ је:
- **Просторни План Општине Вршац** (Службени лист општине Вршац бр. 6/2009 и 11/2009)

### 2.0. Извод из концепта Плана

Подручје Плана обухвата већим делом грађевинско земљиште ван градског грађевинског земљишта, са појединачне две изоловане парцеле које су градско грађевинско земљиште ( КО. Вршац бр парцела 22460 и 22461) и катастарска парцела бр. 22463 која је остало земљиште односно земљиште ван градског грађевинског земљишта.

Простор је доминантно неизграђен, под шумом и растињем.

Постоје две групације парцела са кућама за одмор са неуређеним колским приступима. У централном делу планског подручја налази се Вршачки замак - кула са утврђењем која је утврђена за културно добро - споменик културе од великог значаја. На истој парцели са спомеником културе, на удаљености од свега два метра од ескарпе куле, налази се и репетитор са челичним решеткастим стубом. Такође на истој парцели налази се и спратни објекат репетитора, удаљен 0.5 м од западног вертикалног зида куле.

Подручје ПДР „Вршачки замак“ је пошумљени врх брега, ограничен пешачким и колско- пешачким стазама које нису у обухвату Плана. Подручју ПГР приступа се туристичким путем Урбанова капела – Широко било, са асфалтним коловозним застором ширине 5,5m. У границама плана

налази се део овог пута око раскрснице код Информативног центра. На раскрсници код Информативног центра од пута Урбанова капела – Широко било одваја се саобраћајница С2 до порушеног репетитора РТВ, прилазна саобраћајница до Вршачког замка (саобраћајница С1) и пешачка стаза–шумски пут (ван граница ПДР „Вршачки замак“).

Јужно, у односу на обухват плана, налази се насеље са интерном мрежом приступних улица које су са земљаним коловозним застором ширине 2,5 m. Друго насеље, источно, нешто ниже од порушеног репетитора повезано је земљаним путем ширине 2 m на туристички пут Урбанова капела – Широко.

У обухвату плана не постоје уређене јавне површине за паркирање возила већ се за ту сврху користи расположиви простор у зони Информативног центра и паркинг уз порушени репетитор РТВ.

Предложени концепт плана организације планираних садржаја и развоја полази од анализе постојећег стања, условљености из плана вишег реда и важећег Закона о планирању и изградњи, а заснован је на усклађивању започетих, реализованих и планираних промена на овом простору. Важећи урбанистички планови су коришћени као основ за формирање концепта планираних намена. На појединим парцелама и деловима парцела где је дошло до измена у односу, на важећим плановима предвиђене интервенције, решења и стање на терену су преузети и усклађени са околним простором. На појединим деловима саобраћајне мреже је дошло до усклађивања са новонасталим потребама.

Затечени неплански изграђени објекти и комплекси, који могу да се ускладе са условима ЈКП-а и других надлежних институција, се овим планом задржавају, уз могућност неопходних интервенција на објектима и слободним површинама, како би се постигла боља и правилна организација простора, саобраћајна повезаност и комунална опремљеност. Такође се задржавају и већ јасно дефинисане и трасиране саобраћајнице, које условљавају диспозицију регулационих и грађевинских линија и намећу будућу структуру градње на овом простору.

Предвиђене интервенције треба усмерити ка даљем уређењу и активирању зоне споменика и саобраћајних приступа, затим уређењу зона кућа за одмора кроз адаптацију и изградњу нових објеката до Законом дефинисаних урбанистичких параметара за одређени тип изградње) и комуналном опремању подручја Плана.

## II ПЛАНСКИ ДЕО



### Циљеви уређења и изградње на предметном подручју

Основни принципи на којима се заснива предложени Концепт су:

- реализација основних планских поставки из Просторног Плана Општине Вршац („Сл. општине Вршац“ 6/2009 и 11/2009.);
- разграничење јавног од осталог грађевинског како би се омогућио несметан приступ комплексу Вршачког замка.
- провера просторних могућности за реализацију планираних садржаја
- дефинисање услова за нову парцелацију на овом простору,
- изградња нове комуналне инфраструктуре и њено прикључење на постојећу мрежу,
- обезбеђење потребне саобраћајне везе реконструкцијом постојеће и реализацијом нових саобраћајница и саобраћајних површина.

### Просторне карактеристике предложеног решења

Предложени концепт организације овог простора заснован је на усклађивању са наменама планираним Просторним Планом Општине Вршац („Сл. општине Вршац“ 6/2009 и 11/2009), а односе се на активирање споменичког комплекса Вршачке куле и околне шуме у домену излетничког туризма, заштита дела подручја које се налази у првом режиму заштите природе и планско уређивање групација кућа за одмор. Планирани концепт саобраћајног решења обезбеђује саобраћајно повезивање овог простора са постојећом уличном мрежом у непосредном окружењу.

## 2.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

### Подела простора на урбанистичке целине

(према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама)

- На основу планског решења уређења простора, базираног на поставкама важећег Просторног Плана Општине Вршац („Сл. општине Вршац“ 6/2009 и 11/2009) дефинисане су следеће намене површина у обухвату Концепта плана:
- земљиште јавне намене
  - јавна саобраћајница – J1
  - приступне саобраћајнице – J2, J14, J5, J7 и J9
  - сервисна саобраћајница – J8
  - колски приступ – J18
  - инфо центар – J3
  - споменички комплекс – J10
  - парк шума – J4, J6, J11, J12, J13, J16 и J17

- инфраструктурне површине – J15

### • земљиште остале намене

- услужно комерцијалне делатности ТЦ1 и ТЦ2,
- куће за одмор ТЦ3

## 2.2. Биланс планираних намена

Табела 1: Биланс планираних површина – упоредна табела

| Намена површина у оквиру грађевинског земљишта        | Постојеће стање |       | План   |       |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-------|--------|-------|
|                                                       | П (ha)          | %     | П (ha) | %     |
| <b>Грађевинско земљиште јавне намене</b>              |                 |       |        |       |
| Саобраћајне површине и друге инфраструктурне површине | 1,06            | 6,38  | 0,21   | 1,25  |
| јавне саобраћајнице                                   |                 |       | 1,60   | 9,66  |
| приступне саобраћајнице                               |                 |       | 0,14   | 0,79  |
| сервисна саобраћајница                                | 0,57            | 3,41  | 0,06   | 0,01  |
| колски приступ                                        |                 |       | 0,02   | 0,12  |
| инфраструктурне површине                              |                 |       |        |       |
| Остале површине јавних намена                         |                 |       |        |       |
| инфо центар                                           | 0,85            | 5,08  | 0,03   | 0,18  |
| споменички комплекс                                   | 12,5            | 75,44 | 0,75   | 4,55  |
| парк шума                                             | 0,13            | 0,78  | 12,38  | 74,12 |
| остењак                                               |                 |       | 0,13   | 0,78  |
| <b>Грађевинско земљиште остале намене</b>             |                 |       |        |       |
| Куће за одмор                                         | 0,76            | 4,55  | 1,17   | 7,41  |
| Услужно комерцијалне делатности                       | 0,03            | 0,18  | 0,18   | 1,08  |
| Виногради                                             | 0,03            | 0,18  | -      | -     |
| Неизграђене површине                                  | 0,67            | 4,01  | -      | -     |
| Укупно                                                | 16,67           | 100%  | 16,67  | 100%  |

## 2.3. Услови уређења површина и објеката јавне намене

Табела 2: Грађевинске парцеле јавне намене

| Грађевинска парцела јавне намене | Намена                  | Састоји се од катастарских парцела и делова парцела КО Ковин                                                                                                                                       | Површина (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| J1                               | Јавна саобраћајница     | Делоби 21735, 22189/36, 22189/30, 27317/3, 22465/3, 22465/1 К.О. Вршац                                                                                                                             | 1550,85                    |
| J2                               | Приступна саобраћајница | Делоби 21735, 22462/1, 22462/3, 22462/4, 22462/5, 22462/6, 22462/7, 22462/8, 22462/9, 22462/10, 22462/11, 22462/12, 22462/13, 22462/14, 22462/15, 22462/16, 22462/17, 22462/18, 22465/1 К.О. Вршац | 2983,72                    |
| J3                               | Инфо центар             | Део 22465/3 К.О. Вршац                                                                                                                                                                             | 281,91                     |
| J4                               | Парк шума               | Део 22465/3 К.О. Вршац                                                                                                                                                                             | 733,55                     |
| J5                               | Приступна саобраћајница | Делоби 22462/19, 27317, 22189/36 К.О. Вршац                                                                                                                                                        | 3754,15                    |

|     |                          |                                                                                                                                                                                         |          |
|-----|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| J6  | Парк шума                | Део 22465/1 К.О. Вршац                                                                                                                                                                  | 3913,24  |
| J7  | Приступна саобраћајница  | Део 22462/2 К.О. Вршац                                                                                                                                                                  | 2253,73  |
| J8  | Сервисна саобраћајница   | Део 22465/1 К.О. Вршац                                                                                                                                                                  | 1396,3   |
| J9  | Приступна саобраћајница  | Делови 22465/1, 22463, 22462/19, К.О. Вршац                                                                                                                                             | 5434,26  |
| J10 | Споменички комплекс      | Део 22463 К.О. Вршац                                                                                                                                                                    | 7565,10  |
| J11 | Парк шума                | Делови 22465/1, 22462/2 К.О. Вршац                                                                                                                                                      | 115144,3 |
| J12 | Остењак                  | 22460 К.О. Вршац                                                                                                                                                                        | 1024,34  |
| J13 | Остењак                  | 22461 К.О. Вршац                                                                                                                                                                        | 270,14   |
| J14 | Приступна саобраћајница  | 22456 и делови 22465/1, 22458, 2459/1, 22459/2, 22459/3, 22459/4, 22456/1, 22456/2, 22456/3, 22457/1, 22457/2, 22457/3, 22457/4, 22457/5, 22457/6, 22457/7, 22457/8, 22457/9 К.О. Вршац | 1706,23  |
| J15 | Инфраструктурне површине | Део 22465/1 К.О. Вршац                                                                                                                                                                  | 159,32   |
| J16 | Парк шума                | Део 22465/1 К.О. Вршац                                                                                                                                                                  | 4016,87  |
| J17 | Парк шума                | Део 22465/1 К.О. Вршац                                                                                                                                                                  | 318,12   |
| J18 | Колски приступ           | Део 22459/2, 22459/3, 22457/8 К.О. Вршац                                                                                                                                                | 64,04    |

### 2.3.1. Споменички комплекс

Споменички комплекс представља средње-вековно утврђење на Вршачком брегу које се састоји од донжон куле, полукружна куле, палате, цистерне и бедема; и утврђена је за културно добро – споменик културе од великог значаја. Тако да је основна намена ове целине споменик културе.

Са доминантном позицијом у односу на град Вршац и шире равничарско окружење (са висином око 20 m на надморској висини од 399 m), позиција Вршачког замка представља изванредан видиковцац, и може се развити у један од најзначајнијих туристичких пунктова целокупног простора Општине.

На парцели се такође налази и репетитор који припада ЈП „Емисионе технике и везе“ и објекат спратности П+1 који је у процесу легализације. Неповољан аспект овог коегзистирања на парцели је непосредна близина репетитора и објекта споменику културе од великог значаја, чиме је угрожено непосредно оклружење споменика, а такође су нарушене и визуре.

Компатибилна делатност ове целине мора бити у складу са културним добром, а то је – културно манифестациони туризам и пратећа инфра-

структура. Коришћење културног наслеђа представља основ туристичке понуде подручја, кроз међусобно интегрисану едукативну и привредну димензију, и има приступ наслеђу као ресурсу.

Дозвољене интервенције се односе на регулацију приступа споменику као и партерно решење заштићене зоне спомен обележја.

Ради коришћења и укључивања у већ постојеће туристичке токове и интегративног управљања културним наслеђем потребна је изградња квалитетнијег и лакшег приступног пута.

Очувати евидентиране визуре и видиковцац. Планира се уређење позиције видиковца на источном делу комплекса, без изградње објекта. Могуће је партерно уређење: стазе, степенице и поплочање пункта видиковца.

Планом за ову зону није планиран највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле.

### Инфо центар

Инфо центар (J3) се налази на северном делу планског подручја, уз границу Плана и саобраћајницу којом се приступа планском подручју, на издвојеном делу катастарске парцеле К.О. Вршац бр. 22465/3.

Постојећи објекат информационог центра се задржава у постојећем стању уз могућност реконструкције до дозвољених параметара. Планира се опремање парцеле парковским мобилијаром и информативним таблама.

Планом за ову зону није планиран највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле.

### Парк шума

Парк шума заузима, у оквиру планског подручја, површину од 12,54ha односно 76,05% укупне површине Плана, и део су шума у оквиру ГЈ „Вршачки брег“ које су проглашене Одлуком Општине Вршац као предео изузетних одлика "Вршачке планине". Шуме Вршачког брега имају производно заштитну функцију. Заштитна функција се огледа у заштити земљишта од ерозије.

Подручје плана је достигло ниво градског излетишта и у складу са тим планира се развој еколошког и рекреативни туризам. У обухвату Плана се налазе режими заштите I и III степена.

У режиму заштите I степена није дозвољена градња.

У режиму заштите III степена, могуће је уређивање и коришћење заштићеног природног добра у циљу развијања едукативног, спортско-

рекреативног и излетничког туризма, како би се обављале следеће активности:

- Туризам посебних интересовања: посматрање птица – "bird watching", фото сафари,
- Јахање, вожња бициклима, стручно и научно упознавање и проучавање природних вредности,
- Школе природе и школе у природи, еколошки кампови, екскурзије, стручни и студијски боравци за одрасле...

Планира се изградња шумских путева, пешачких и бициклистичких стаза; надстрешница и мобилијара за обављање спортско рекреативног и излетничког туризма; изградња неопходне инфраструктуре.

### **Саобраћајна инфраструктура**

Основни проблеми који се јављају у функционисању постојећег стања саобраћаја на територији ПДР „Вршачки замак“ могу се сумирати у следећем:

- Мала просечна ширина колавоза постојећих саобраћајница
- Недостатак тротоара као обавезног елемента уличног профила
- Непостојање уређених површина за паркирање

### **Планско решење саобраћајних површина**

Планско решење саобраћајних површина и развоја саобраћајне инфраструктуре заснива се на задржавању постојеће мреже саобраћајница, уз неопходну реконструкцију и рехабилитацију, као и на дефинисању нових саобраћајница у циљу побољшања услова одвијања саобраћаја и решавања опслуживања постојећих и планираних садржаја централне зоне насеља.

### **Путна инфраструктура**

Друмски саобраћај, као основни вид повезивања садржаја у границама предметног плана задржава се и у наредном планском периоду. Планиране су следеће интервенције на уличној мрежи:

- Прилазна саобраћајница до Вршачког замка (саобраћајница С1) – Реконструкција и рехабилитација постојеће саобраћајнице, проширење коловоза са постојећих
- 3 m на 4,5 m до укрштања са саобраћајницом Нова 1, односно на 5,5 m у наставку до окретнице. Ова саобраћајница ће бити колско-пешачка и предвиђена је за прилаз Вршачком замку пешака и доставних возила. Како се ова улица саобраћајница завршава као слепа, овим Планом се предвиђа изградња окретнице.

- Прилазна саобраћајница до порушеног репетитора РТВ (саобраћајница С2) - Реконструкција и рехабилитација постојеће саобраћајнице, проширење коловоза са постојећих 3 m на 5,5 m. Укупна дужина саобраћајнице је око 320m. Дуж ове саобраћајнице планирано је 15 паркинг места за путничке аутомобиле и 2 паркинг места за аутобусе.
- Изградња нове сервисне саобраћајнице, Нова 1, од саобраћајнице С1 до саобраћајнице С2. Ова веза би омогућила прилаз противпожарним возилима до Вршачког замка, уз постављену рампу и дозволу коришћења само за службене потребе. Планирана саобраћајница треба да има коловоз ширине 5,5 m, дужине око 133 m.
- У оба насеља јужно од замка реконструисати постојеће саобраћајнице тако да коловоз буде ширине мин 4,5 m са обавезним једностраним тротоаром ширине 1,5 m. У улицама које се завршавају као слепе предвидети окретнице.

### **Паркирање**

Јавни паркинг простори на територији обухваћеној предметним планом планирани су на издвојеној паркинг површини и у регулацији саобраћајница. Планирано је:

- Уређење простора за паркирање, капацитета 6 паркинг места, на платоу код Информативног центра
- Уређење простора за паркирање за путничке аутомобиле дуж саобраћајнице С2, капацитета 16 паркинг места
- Уређење простора за паркирање за аутобусе дуж саобраћајнице С2, капацитета 2 паркинга места, са окретницом за аутобусе.

Саобраћајно решење са попречним профилима новопланираних и реконструисаних постојећих саобраћајница као и са аналитичко – геодетским елементима за обележавање приказано је на графичком прилогу 06 – План саобраћаја, нивелације и регулације Р 1:1000.

Трасе новопланираних саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагођене су терену и котама изведених саобраћајница са одговарајућим подужним и попречним падовима.

Одводњавање нових саобраћајница решава се гравитационим отицањем површинских вода у систему затворене кишне канализације.

Коловозну конструкцију планираних саобраћајница треба утврдити сходно рангу саобраћајнице, оптерећењу, као и структури возила која ће се

њоме кретати. Коловозни застор треба да је у функцији саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања застора.

#### **Кретање лица са инвалидитетом**

У току разраде и спровођења плана применити прописе који регулишу наведену проблематику, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старима („Сл. гласник РС“, бр.22/2015).

Сви јавни објекти морају имати обезбеђен приступ инвалидним лицима и лифт унутар објекта.

На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке.

На јавним површинама за паркирање, планирати одређени број места за кориснике -

особе са инвалидитетом у складу са горе поменутих правилником (најмање 5%).

#### **Пешачке стазе**

Планирана је пешачка веза од платоа код порушеног репетитора РТВ до замка. У складу са тереном, планира се денивелација стазе (степеницама) од коте 376,21 до коте 389,1. Укупна дужина стазе износи око 141,6 m а планирана ширина је 4 m. Пешачка стаза и степениште треба да су са зазором од порозног (шљунак, ризла, камен, кора дрвета... ) или полупорозног (камене плоче, дрвене облице, растер елементи... ) материјала.

#### **Инфраструктурне површине**

Инфраструктурна површина (Ј15) се налази на јужном делу планског подручја, уз приступну саобраћајницу, на издвојеном делу катастарске парцеле К.О. Вршац бр. 22465/1.

Постојећи објекат се задржава у постојећем стању уз могућност реконструкције до дозвољених параметара и габарита. Планира се опремање парцеле потребним техничким објектима и мобилијаром.

Планом за ову зону није планиран највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле већ ће он бити у складу са техничком документацијом и потребама објекта за водоснабдевање.

#### **Комунална инфраструктура**

##### **Водовод**

Да би се омогућило сигурно водоснабдевање, неопходно је извршити реконструкцију црпне станице и доводног цевовода који води из резервоара четврте висинске зоне до резервоара пете

висинске зоне. Такође је потребно реконструисати и цевоводе који доводе воду до резервоара Р4, али су они ван граница овог плана.

Доводни цевоводи ће се реконструисати изградњом нових по истој траси, изузев у делу јужног викенд насеља где је при реконструкцији обавезно измештање дела трасе из катастарских парцела у приватном васништву у регулацију саобраћајнице која пролази кроз ово насеље. Реконструисани цевоводи морају бити већег пречника који ће се одредити хидрауличким прорачуном, али не мањег од 150 мм. Минимални пречник дистрибутивних цевовода је 100мм. Минимални капацитет доводног цевовода мора да буде 10 л/с. Објекат ће бити прикључен на водоводни систем преко водомерног шахта постављеног по условима надлежног комуналног предузећа, а вода ће се добијати из машинског дела резервоара Р5 иза уређаја за повећање притиска, уз обавезну сагласност РТС-а. Пројектовање и изградњу водовода вршити у сарадњи и уз сагласност надлежног комуналног предузећа.

#### **Канализација**

На предметном подручју не постоји организована евакуација отпадних вода. Решење канализације ће се базирати на непотпуном сепарационом систему. Због тога ће се санитарне отпадне воде из Куле одводити до новопредвиђене септичке јаме. Локација ове јаме ће бити код новопланиране раскрснице. Ово је неминовно, јер се (нарочито у зимским условима) возила за пражњење септичких јама не могу попети до куле због великог нагиба. Пале воде ће се одводити природним путем, гравитационо, уз примену правилне микро нивелације око објекта и путних канала уз саобраћајнице.

Индивидуални корисници ће се као и до сада користити постојећим септичким јамама.

Прикључак канализације из објекта мора да буде у саобраћајници, минималног пречника 200 мм, опремљен ревизионим силазима на прописаним растојањима и обавезно на месту прикључка на септичку јаму. Јама се мора димензионисати према предвиђеном броју корисника, уз коефицијент сигурности због могућег прикључења накнадних корисника, а све због тога да би се избегло касније превише често пражњење јаме у отежаним морфолошким условима. Пречник прикључка ће се одредити хидрауличким прорачуном у фази пројектовања, али без обзира на резултате прорачуна не примењивати пречнике мање од 200 мм. У ову канализацију је забрањено упуштати технолошке отпадне воде и дренажне воде. Пројектовање и изградњу канализације вршити у сарадњи и уз сагласност надлежног комуналног предузећа.



### 2.3.6.3. Електроенергетска инфраструктура

Напајање конзума електричном енергијом врши се далеководом 20 kV из трансформаторске станице 20/0,4 kV „Вршачки брег“. План је покривен мрежом 20 kV, мрежом за јавно осветљење (ЈО) и нисконапонском мрежом 0,4 kV.

На простору плана у зони викендица лоцирана је трансформаторска струја 20/0,4 kV власништво ТВ Нови Сад.

Дистрибуциона мрежа „замка“ огледа се у једностраном напајању из постојеће трафостанице 20/0,4 kV „Вршачки брег“. Целокупна мрежа 20 kV ослања се на електроенергетски систем Војводине и Републике Србије.

Планира се да према потреби буде извршена извесна реконструкција средњенапонске мреже. За потребе корисника израдиће се две трафостанице 20/0,4 kV. Једна ТС 20/0,4 kV изградиће се код базе ТК станице „Замак“, а друга на Вршачком брегу у власништву ТК мреже Нови Сад.

Постојећа трафостаница 20/0,4 kV ТС Релеј Нови Сад биће у функцији дистрибуције Вршац и напајала би се викенд потрошачи. Као резервно напајање задржали би SKS 35 mm<sup>2</sup> 0,4 kV који је прикључен на трафостаницу 20/0,4 kV „Вршачки брег“.

Новопланирана 20/0,4 kV „Замак“ напајала би се кабловима подземно из 20/0,4 kV релеј Нови Сад.

Планирана ТС „Вршачки брег“ напајала би се са далековода 20 kV (веза ТС Вршачки брег – ТС 20/0,4 kV релеј Нови Сад).

### Техничке карактеристике електричне мреже и објеката

- Трансформаторске станице 20/0,4 kV

Планиране трансформаторске станице биће изграђене као слободностојеће или у склолу грађевинских објеката.

Основне карактеристике трансформаторских станица су:

- Називни виши напон 20.000 V
- Називни нижи напон 400/231 V
- Капацитет 2 ком. 1x630KVA (400KVA, 250 KVA)
- Слрега трансформатора DY n-5
- Учестаност 50 Hz
- Снага кратког споја на страни 500 MVA
- Мрежа 10 KV

У целом предметном подручју мрежа 10 kV је планирана као подземна кабловска. Основни подаци о мрежи 10 kV су следећи:

- Номинални напон 20.000 V
- Тип кабла NPO 13 A
- Пресек кабла 3 x 150 mm<sup>2</sup>

- Номинална струја 255 A

Планирана електрична мрежа 10 KV је приказана на приложеној ситуацији.

- Мрежа 0,4 KV

Планиране водове 0,4 KV за потребе индивидуалног становања изградити надземно, а за потребе колективног становања и осталих објеката подземно са кабловима PP00 .... 3x150 + 70 mm<sup>2</sup>, 1 KV. Прикључење објеката на кабловску мрежу извести преко типских приључних кутија постављених на фасади објекта.

Подземне водове полагати у рову потребних димензија према броју положених каблова.

Делове трасе подземних водова који пролазе испод коловоза јавних саобраћајница положити у одговарајућој кабловској канализацији.

Планиране надземне водове поставити на стубове потребних висина. Прикључење објеката извести преко одговарајућих конзола.

### Јавно осветљење

Све саобраћајнице у којима се планирају пратећи садржаји треба осветлити светиљкама типа Минел-Шредер, као и пешачке стазе.

Технички подаци

- Извор напајања из трафостанице 20/0,4 KV
- Напојни каблови PPOO 4x16 mm<sup>2</sup> + 1 x 2,5 mm<sup>2</sup>
- Стубови 5 -10 m по спољним ивицама саобраћајница
- Светиљке ONYX, OPALO, K – LUX
- Извор светла сијалице типа SON-T PLUS 150, 125, 70 W
- Командовање путем сигнала МТК
- Ниво сјајности према важећим прописима
- Заштита од опасног напонадодира према важећим прописима
- Систем осветљења целоноћно

### 2.3.6.4. Телекомуникациона инфраструктура

Претплатници на подручју Плана припадају подручној централи Вршац са карактеристичним бројем 013.

Концепцијом плана развоја телекомуникационе мреже на подручју Плана предвиђа се да се задржи концепција садашње фиксне телефоније. Претплатници би били повезани на надређену АТЦ централу у Вршцу. Претплатници на простору плана повезани су преко спојног кабла типа ДСЛ на АТЦ-у Вршац. У планском подухвату претплатници претплатници су повезани на ТК мрежу подземним кабловима типа ДСЛ а преко самостојећих разводних ормана. Траса ТК кабловима приказана

је на ситуацији. На подручју плана постоје и базне станице мобилне телефоније и емисиона станица за РА и ТВ. Базне станице су повезане оптичким каблом са Вршцем. Положај оптичког кабла дат је на ситуацији.

### **Мобилна телефонија**

Постављање објеката мобилне телефоније је могуће у зонама становања, индустријским зонама, зонама терцијалних и кварталних делатности једном речју свуда где се процени реална потреба за овим објектима, а у складу са законом о телекомуникацијама, закону о планирању и изградњи и свим подзаконским актима који проистичу из ових закона.

### **Кабловски дистрибутивни систем (кдс)**

Изградња КДС омогућава коришћење низа услуга као што су: брзи интернет, кабловска ТВ, телеметрија, телемедицина, видео на захтев... КДС систем развијати према захтеваним потребама у складу са Законом о телекомуникацијама, закону о планирању и изградњи и свим подзаконским актима који проистичу из ових закона.

Трасе водова кабловске ТВ утврђивати детаљном разрадом кроз планове нижег реда, а у складу са важећом законском регулативом. Трасе каблова водити паралелно са регулационом линијом саобраћајница. Дозвољено је паралелно вођење као и укрштање са осталим комуналним инсталацијама на растојањима која захтевају технички прописи. Каблови се полажу испод тротоарског простора и слободних површина. На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблови се полажу кроз кабловску канализацију. Ако су профили улица сувише мали или не омогућавају смештај водова кабловске ТВ ове водове полагати преко индивидуалних парцела уз претходну сагласност њихових власника.

### **Поштански саобраћај**

Према планској документацији и условима, постављање поштанских објеката је могуће у зонама становања, индустријским зонама, зонама терцијалних и кварталних делатности, једном речју свуда где се процени реална потреба за овим објектима.

### **Правила уређења за површине осталих намена**

Грађевинско земљиште остале намене на предметној територији је предвиђено за уређење, реконструкцију или изградњу и подељено је на три типичне целине:

- Услужно комерцијалне делатности – ТЦ1
- Услужно комерцијалне делатности у већ изграђениј целини – вила „Рикли“ – ТЦ2
- Куће за одмор – ТЦ3

#### **2.4.1. Услужно комерцијалне делатности**

Предметне површине и објекти имају претежну намену услужно комерцијалне делатности које не нарушавају природну целину целокупног подручја Плана детаљне регулације „Вршачки замак“, у складу са мерама режима заштите III степена и Просторним планом Општине Вршац („Сл. општине Вршац“ 6/2009 и 11/2009).

#### **Врста и намена објеката**

ТЦ 1 – дозвољена је реконструкција постојећег објекта или изградња новог услужно комерцијалног објекта и инфраструктурних објеката (као компатибилна намена). На парцели је дозвољена изградња једног главног слободностојећег објекта и једног помоћног објекта уколико је намењен инфраструктури (трафостаница или репетитор). На овој локацији налазио се до бомбардовања 1999 год. репетитор који је након рушења премештен на другу локацију уз споменик „Вршачка кула“, због тога је могуће поновно коришћење ове парцеле за инфраструктурне објекте – репетитор.

Реконструкцију и изградњу објекта ускладити са условима и уз надзор надлежног Завода за заштиту споменика културе у Панчеву;

#### **Урбанистички параметри**

- степен искоришћености парцеле max. 50%
- проценат зеленила минимум 30%

#### **Услови за формирање грађевинске парцеле**

- површина парцеле: минимум 600m<sup>2</sup>
- ширина парцеле: минимум 20,0m

ТЦ 2 – није дозвољена изградња већ реконструкција, санација и уређење постојећег објекта, Виле „Рикли“, који је евидентиран као објекат од културно-историјског значаја за Вршац. Објекат користи Клуб екстремних спортова „Изазов“.

За сваку интервенцију на објекту неопходно је обратити се Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву.

#### **Куће за одмор**

ТЦ 3 – Ову типичну целину чине две групе парцела: једна на источном делу планског под-

ручја (17 парцела), и друга на јужном делу планског подручја, на почетку шумског пута (17 парцела). Обе групације имају исте одлике типичне целине и иста правила уређења. Основна намена је периодично становање – куће за одмор.

На парцели је дозвољена изградња кућа за одмор; поред главног објекта, дозвољена је изградња и једног помоћног, уколико то просторне могућности на парцели омогућавају. Објекти могу бити слободностојећи.

#### Урбанистички параметри

- степен искоришћености парцеле max. 35%
- проценат зеленила минимум 60%

#### Услови за формирање грађевинске парцеле

- површина парцеле: минимум 150m<sup>2</sup>
- ширина парцеле: минимум 8,0m

Није дозвољена изградња производних објеката, економских објеката и помоћних објеката уз ове објекте.

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на саобраћајницу. У случајевима када је приликом изградње потребна промена постојеће парцелације (деоба или спајање катастарских парцела) спровођење Плана се врши пројектом парцелације и препарцелације.

#### **2.5. Услови за формирање грађевинских парцела на земљишту осталих намена**

Табела 3: Грађевинске парцеле на земљишту остале намене

| Грађевинска парцела број | Намена                          | Састоји се од катастарских парцела и делова парцела КО Ковин | Површина (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------|
| ГП 1                     | Услужно комерцијалне делатности | Део 22462/2                                                  | 1492,68                    |
| ГП 2                     | Услужно комерцијалне делатности | 22465/2                                                      | 303,26                     |
| ГП 3                     | Куће за одмор                   | Део 22462/11                                                 | 331,41                     |
| ГП 4                     | Куће за одмор                   | Део 22462/12                                                 | 354,34                     |
| ГП 5                     | Куће за одмор                   | Део 22462/13                                                 | 376,60                     |
| ГП 6                     | Куће за одмор                   | Део 22462/14                                                 | 400,73                     |
| ГП 7                     | Куће за одмор                   | Део 22462/15                                                 | 423,38                     |
| ГП 8                     | Куће за одмор                   | Део 22462/16                                                 | 513,78                     |
| ГП 9                     | Куће за одмор                   | Део 22462/17                                                 | 562,37                     |
| ГП 10                    | Куће за одмор                   | Део 22462/10                                                 | 92,37                      |
| ГП 11                    | Куће за одмор                   | Део 22462/9                                                  | 186,16                     |
| ГП 12                    | Куће за одмор                   | Део 22462/18                                                 | 186,30                     |
| ГП 13                    | Куће за одмор                   | Део 22462/8                                                  | 370,56                     |

|       |               |             |         |
|-------|---------------|-------------|---------|
| ГП 14 | Куће за одмор | Део 22462/7 | 351,18  |
| ГП 15 | Куће за одмор | Део 22462/6 | 341,34  |
| ГП 16 | Куће за одмор | Део 22462/5 | 357,77  |
| ГП 17 | Куће за одмор | Део 22462/4 | 309,68  |
| ГП 18 | Куће за одмор | Део 22462/3 | 314,66  |
| ГП 19 | Куће за одмор | Део 22462/1 | 277,92  |
| ГП 20 | Куће за одмор | Део 22457/5 | 186,12  |
| ГП 21 | Куће за одмор | Део 22457/6 | 263,34  |
| ГП 22 | Куће за одмор | Део 22457/7 | 175,03  |
| ГП 23 | Куће за одмор | Део 22457/8 | 221,54  |
| ГП 24 | Куће за одмор | Део 22459/3 | 272,86  |
| ГП 25 | Куће за одмор | Део 22459/2 | 674,30  |
| ГП 26 | Куће за одмор | Део 22459/4 | 369,00  |
| ГП 27 | Куће за одмор | Део 22459/1 | 623,88  |
| ГП 28 | Куће за одмор | Део 22458   | 639,88  |
| ГП 29 | Куће за одмор | Део 22456/1 | 1265,70 |
| ГП 30 | Куће за одмор | Део 22456/2 | 270,45  |
| ГП 31 | Куће за одмор | Део 22457/1 | 324,09  |
| ГП 32 | Куће за одмор | Део 22456/3 | 148,29  |
| ГП 33 | Куће за одмор | Део 22457/9 | 270,83  |
| ГП 34 | Куће за одмор | Део 22457/2 | 248,36  |
| ГП 35 | Куће за одмор | Део 22457/3 | 244,93  |
| ГП 36 | Куће за одмор | Део 22457/4 | 322,93  |

#### **Урбанистичке мере заштите**

##### **Урбанистичке мере за заштиту животне средине и природних вредности**

Са аспекта заштите животне средине и природних вредности, за предметни простор утврђени су следећи услови и мере заштите животне средине и природних вредности:

- не смеју се предузимати радови и активности које могу нарушити основна обележја Вршачких планина;
- условљава се реконструкција постојећих и изградња нових објеката претходним комуналним опремањем подручја Плана;
- о свим радовима и активностима на заштићеном подручју обавезно је обавестити управљача ПИО „Вршачке планине“ – ЈП „Варош“ из Вршца;
- Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећења и крађе.

Савака активност у простору мора бити у складу са Одлуком о заштити предела изузетних одлика "Вршачке планине" (Службени лист Општи-

не Вршац бр.6/2005) (у даљем тексту; Студија), као и студијом заштите ПИО "Вршачке планине" из 2005., као и изменама и допунама исте Студије из 2015.године.

Да би се на укупној површини заштићеног природног добра "Вршачке планине" обезбедили услови који су неопходни за његову заштиту, очување и опстанак прородних и створених вредности као и за његово несметано функционисање

- обавезно је: очување аутохтоности шумских екосистема и њиховог мешовитог састава; очување и обнављање генетског фонда обновом потенцијалне вегетације и поновним уношењем биљних и животињских врста које су живе на подручју Вршачких планина; издвајање и узгајање семенских састојина аутохтоних врста дрвећа; очување мешовитог састава шумских екосистема са значајнијим учешћем старих стабала која су уједно и станишта ситних сисара као и птица дупљарица; обнова букве (*Fagus moesiaca*), храста китњака (*Quercus petraea*), сладуна (*Quercus farnetto*) и медунца (*Quercus pubescens*) на њиховим потенцијалним стаништима; одржавање и очување ливада; постављање вештачких гнезда за птице дупљарице и ситне сисаре; постављати вештачка гнезда у Козлуку и вештачке кућице за ноћне грабљивице; очување репрезентативних геолошких, геоморфолошких и хидрогеолошких појава и облика, биогеографских обележја подручја, екосистемског, специског и генетског диверзитета; заштита, уређење и одржавање постојећих изворишта; радови на спречавању ерозије земљишта; успостављање мониторинга ради праћења стања природних вредности, њихове заштите, очувања и унапређења флоре и фауне а посебно заштићених биљних и животињских врста (природне реткости); уређивање подручја и изградња објеката у циљу очувања, обнављања и унапређења природних и културних вредности и њихове презентације у зависности од степена режима заштите; презентација и популаризација природних и створених вредности на подручју Вршачких планина; санација и ревитализација угрожених и деградованих делова Вршачких планина; одрживи развој туристичких, спортско- рекреативних и других развојних функција при коришћењу природних и културних вредности, на начин којим се осигурава заштита и очување тих вредности а

све у складу са степеном режима заштите; у поступку утврђивања намена површина у режиму заштите III степена ограничити изградњу викендица и викенд насеља у складу са осетљивошћу и капацитетом простора;

- забрањено је: сећи и уништавати дрвеће и жбуње као и осталу вегетацију када се тиме угрожавају шумски екосистеми и њихов опстанак чиме би се нарушила заштита земљишта од ерозије, осим санитарних сеча; чиста сеча осим код врсте дрвећа чија технологија обнове захтева такав вид рада (багрем); уништавати заштићене врсте биљака, гљива и лишајева и њихових развојних облика: брањем, сакупљањем, сечењем или чупањем; хватати, заробљавати, убијати или озлеђивати заштићене врсте фауне, сакупљати или уништавати јаја птица, сакупљати или уништавати гнезда или легла животиња, узнемиравати животиње у времену њихове репродукције и подизања младих; уништавати или угрожавати станишта заштићених врста флоре и фауне; извођење радова у шумарству на подручју гнезђења заштићених врста орнитофауне у време њихове репродукције и одгоја младих; уносити алохтоне биљне и животињске врсте; постављање ознака на живим стаблима за обележавање правца кретања и сличних информационих табли и ознака; употреба хемиских препарата осим селективних у случају појаве штетних инсеката или обољења шумског дрвећа; градити објекте или изводити друге радове којима се загађује ваздух, вода и земљиште, или мења морфологија терена осим објеката и радова на заштити од ерозије и бујица; градити надземне енергетске и друге водове; експлоатисати минералне и неминералне сировине; градити индустријске објекте као и депоновање индустриског, комуналног и сваког другог отпада; градити јавне путеве; користити шумске путеве за јавни саобраћај; уништавање (затрпавање, загађивање и на други начин нарушавање) свих водених (потоци, баре и локве) екосистема природног добра; предузимати све друге радове и активности које могу нарушити основна обележја Вршачких планина.

Поред општих мера заштите, уређења и развоја природног добра утврђених у Студији:

- на делу Планског подручја које припада I **степену заштите** забрањује се коришћење



природних богатстава и искључују сви други облици коришћења простора, изузев научно – истраживачког рада, контролисане едукације и активности којима се спречава деградација и нестанак осетљивих екосистема по посебним програмима;

- остали део Планског подручја, изван подручја I степена заштите, припада **III степену заштите** у којем је могуће селективно и ограничено коришћење природних богатстава и контролисане интервенције и активности у простору уколико су усклађене са функцијама заштићеног природног добра или су везане за наслеђене традиционалне облике обављања привредних целатности и становања, укључујући и туристичку изградњу. Дозвољене мере и активности су прописане у обиму којим се унапређује стање, презентација и коришћење природних вредности и простора заштићеног природног добра Вршачке планине. Поред активности које су општим мерама заштите забрањене и обезбеђене на целом простору Вршачких планина, у III степену заштите обезбеђено је:
- извођење радова у шумарству по верификованим и овереним уређајним плановима и основама усаглашеним са Програмом заштите, уређења и коришћења заштићеног природног добра;
- санација и рекултивација нарушених шумских екосистема;
- организована семенска и расадничка производња аутохтоних врста дрвећа Вршачких планина;
- сеча и уклањање алохтоних врста дрвећа након завршене опходње а исти простор пошумити аутохтоним врстама дрвећа са простора Вршачких планина;
- лов у складу са ловном основом;
- изградња ловно-техничких објеката од природног материјала (дрво);
- развој туризма и спортско – рекреативних активности усклађених са могућношћу простора усаглашеног са Програмом заштите, уређења и развоја и изградња објеката и уређивање излетничких и спортско – рекреативних простора у складу са Програмом заштите;
- изградња неопходне инфраструктуре за објекте намењене за спортско- туристичке активности и викенд становање;
- у поступку одређивања намене површина заштите, ограничавање изградње викендица и викенд насеља у складу са осетљивошћу и

капацитетом простора;

- укључивање локалног становништва у планираним активностима са учешћем у укупној туристичкој понуди;
- изградња шумских путева у складу са средњорочним Програмом заштите, уређења, развоја као и верификованим Плановима и Пројектима усклађеним са прописима који регулишу питање стратешке процене утицаја радова на животну средину;
- контролисано трасирање и уређивање планинарских и излетничких стаза и одмаралишта;
- контролисано и усмерено кретање посетилаца (излетника, планинара, туристичких тура и др.).

Урбанистичке мере за заштиту животне средине ће бити допуњене уколико се добију додатни услови и мишљење Покрајинског завода за заштиту природе.

#### Урбанистичке мере за заштиту споменика културе

Са аспекта заштите споменика културе и њиховог непосредног окружења, за предметни простор, утврђени су следећи услови и мере заштите:

- забрањују се активности које нарушавају природно окружење споменика Културе;
- забрана свих врста земљаних радова унутар и око замка, на парцели број 22463 К.О.Вршац, изузев археолошких ископавања и радова на инфраструктурном опремању споменика културе, према условима и уз надзор надлежног Завода за заштиту споменика културе у Панчеву;
- на целом подручју Плана детаљне регулације „Вршачки замак“ обавезно је вршење сталног археолошког надзора Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења свих земљаних радова;
- заштита и уређење споменика културе подразумева заштиту споменика у изворном, интегралном облику;
- забрањено је депоновање чврстог отпада на целом подручју у обухвату Плана;
- дозвољава се реконструкција објеката на парцели број 22462/2 К.О. Вршац, према условима и уз надзор надлежног Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Остали услови које је за овај План прописао надлежни Завод за заштиту споменика културе су примењени и инкорпорирани у планакса решења овог Плана.

### **Мере заштите од елементарних и других већих непогода**

Због заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру укупна планирана изградња објеката мора бити извршена уз примену одговарајућих законских и других прописа, нарочито Закона о ванрадним ситуацијама ("Службени гласник РС", број 111/09).

#### **Заштита од потреса**

На основу сеизмичке рејонизације Републике Србије, која се односи на параметре максималног интензитета земљотреса за повратни период од 100 и 200 година, подручје Вршца се налази у зони могуће угрожености земљотресом јачине 7° МЦС. Мере заштите од земљотреса су правилан избор локације за градњу објеката, примена одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др. Код изградње нових објеката потребна је примена важећих законских прописа за пројектовање и градњу објеката на сеизмичким подручјима.

#### **Заштита од пожара**

Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл.гласник РС", 111/09). Сви објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ" бр. 30/91).

Свим објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", бр.8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25,0m од габарита објекта.

Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр.53 и 54/88 и 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", бр.11/96) и техничким препорукама ЈУС ТП 21.

Системе вентилације и климатизације предвидети у скаладу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", бр.87/93). Обезбедити сигурну евакуацију конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар, постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања, са одговарајућом дужи-

ном путева евакуације. Уколико се предвиђа гаража у објекту, исту реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. Лист СЦГ", бр.31/2005).

При изради пројектне документације за изградњу, реконструкцију и адаптацију објеката обавезно је испоштовати услове у погледу потребних мера заштите од пожара.

### **2.7. Мере и услови за енергетску ефикасност изградње**

Унапређење енергетске ефикасности подразумева низ делатности које имају за циљ смањење потрошње свих врста енергије, уз максимално очување постојећих, или стварање бољих услова боравка у објектима. Основни циљ је свести потрошњу енергије на минимум, а задржати или повећати ниво удобности и комфора у објектима.

Енергетска ефикасност се везује за примену енергетски ефикасних уређаја који имају мале губитке приликом трансформације једног вида енергије у други. Исто тако, области енергетске ефикасности припадају и обновљиви извори у оквиру потрошње енергије, односно они извори који се не прикључују на дистрибутивну електроенергетску мрежу, а користе се у сектору зградарства (биомаса, енергија ветра и сунчева енергија). То се пре свега односи на системе грејања и хлађења простора, као и загревање санитарне воде.

Основне мере за повећање и обезбеђење енергетске ефикасности се односе на правилан избор омотача објеката (кров, зидови, прозори), грејање објеката (котларница, подстаница), регулацију-положај објекта и осветљење и слично.

Мере за енергетску ефикасност код постојеће изградње дефинисати на основу утврђене разлике између стварног стања објеката и реалних потреба за енергијом и треба да се односе на следеће интервенције:

- побољшање топлотних карактеристика објекта применом топлотне изолације и замено прозора, врата,
- замену или побољшање термотехничких система (припрема топле воде за грејање и употребу у домаћинству и пословним просторима),
- побољшање ефикасности система електричне енергије (расвета, кућни апарати),
- употребу обновљивих извора енергије у оквиру потрошње.

Избор поменутих мера вршити на основу енергетског прегледа, који има за циљ потпуни увид

у стање изграђених објеката, а потом и одређивање стварних енергетских потреба објекта на основу прикупљених података и обрађених параметара.

За новопланирану изградњу на подручју Плана, примењивати начин пројектовања и изградње објеката са ниским степеном потрошње енергије, тзв. нискоенергетске и "пасивне куће". Основу ове архитектуре представља употреба обновљивих врста енергије (сунчева енергије, био маса, енергија ветра) за грејање објеката у зимском периоду, односно смањење потребе за хлађењем просторија током лета спречавањем упада сунчевог зрачења. Нискоенергетске грађевине, а потом и такозване "пасивне куће" представљају објекте у којима је обезбеђена пријатна температура, без обзира на годишње доба и спољашње климатске услове без уградње засебног система грејања, односно климатизације. Код градње нових објеката је неопходно већ у фази идејног пројекта предвидети све што је неопходно да се добије квалитетан и оптималан енергетски ефикасан објекат:

- анализирати локацију, оријентацију и облик објекта,
- применити висок ниво топлотне заштите комплетног спољашњег омотача објекта,
- искористити топлотне добитке од сунца и заштитити објекат од претераног осунчања;
- користити енергетски ефикасне системе грејања, хлађења и вентилације и комбиновати их са обновљивим изворима енергије.

Приликом избора локације за градњу, у складу са могућностима, одабрати место изложено сунцу, да није у сенци суседних објеката и да је заштићено од јаких ветрова. Објекте оријентисати према југу, а затворити према северу, ограничити дубину објекта и омогућити ниском зимском сунцу да продре у његову унутрашњост. Оредити оптималан волумен објекта због смањења топлотних губитака. Приликом пројектовања је такође потребно груписати просторије сличних функционалних захтева и унутрашње температуре, односно помоћне просторе лоцирати на северу, а дневне на југу. Оптимална топлотна заштита је једно од основних начела енергетски ефикасне градње: правилан избор спољашњег омотача објекта, обавезна топлотна изолација крова, односно плафона према негрејаном таванском простору и пода према терену, правилан положај отвора у спољашњим зидовима, чиме се у великој мери спречавају топлотни губици у току ниских спољашњих температура.

Топлотни добити од сунца са знатним процентом учествују у укупном енергетском билансу објеката. Приликом пројектовања потребно је

посебну пажњу посветити заштити од претераног осунчања, као и прихвату сунца. Топлотна маса зида или пода у јужно оријентисаним просторијама може акумулирати топлотну енергију током дана и дистрибуирати је у околне просторије током ноћи. Претерано загревање током лета се може спречити средствима за заштиту од сунца, усмеравањем дневног светла, зеленилом, природним проветравањем и слично. Решења која треба примењивати са циљем заштите од претераног осветљења су следећа:

- архитектонска геометрија: зеленило, тремови, стрехе, надстрешнице, балкони и др;
- елементи спољашње заштите од сунца: покретни и непокретни брисолеји, спољашње жалужине, ролетне, тенде итд,
- елементи унутрашње заштите од сунца: ролетне, жалужине, завесе;
- елементи унутар стакла за заштиту од сунца и усмеравања светла: холографски елементи, рефлектујућа стакла и фолије, стакло које усмерава - светло, стаклене призме и др.

Из претходно наведеног следи закључак: да би се реализовало енергетски и еколошки одрживо грађење неопходно је тежити смањењу губитака топлоте из објеката, побољшањем топлотне заштите спољашњих елемената и повољнијем односу површине и запремине објекта, повећању топлотних добитака у згради повољнијом оријентацијом зграде и коришћењем сунчеве енергије, применом обновљивих извора енергије у зградама (биомаса, сунце, ветар), повећањем енергетске ефикасности термоенергетских система.

Планирану нову изградњу и реконструкцију и санацију постојећих објеката реализовати у свему у складу са нормативима датим у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл. гласник РС" број 69/12) и Правилнику о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС" број 61/11).

## 2.8. Инжењерско – геолошки услови

С обзиром да терен планског подручја граде стене палеозојске старости: кристаласти шриљци које пробијају гнајсеви који су на местима пробоја формирали карактеристичне геоморфолошке денудационе облике – остеве различитих облика и величина, као и да се у шкриљцима и гнајсевима јавља пукотински тип издани, сама површина терена је безводна али је у формирање издани могуће у подземљу.

Обраслост терена шумском вегетацијом се мора одржавати као вид заштите терена од ерозије и дестабилизације. При реконструкцији објеката РТВ или изградњу на овој локацији неопходно је

утврђивање геотехничких услова за изградњу с обзиром да је објекат значајно оштећен. На осталим деловима терена при изградњи саобраћајница неопходно је обезбедити одговарајућу геотехничку документацију у склопу израде техничке документације.

Изградњом викенд објеката не сме се нарушити стабилност падина, па свако засецање мора бити одговарајуће обезбеђено.

Обавезно је при свакој активности и изградњи обезбедити заштиту постојећих остенака чији се положај и склоп не сме нарушити.

### 3.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Изградња и реконструкција објеката мора бити усклађена са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10-оУС, 24/11, 121/2012, 42/2013-оУС, 98/2013-оУС, 132/2014 и 145/14) уз обавезу поштовања правила парцелације, регулације, параметара и правила изградње дефинисаних у Плану.

Индекс заузетости је количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине грађевинске парцеле. Искузује се као проценат (%).

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Нулта апсолутна кота објекта је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Релативна висина објекта на стрмом терену:

- са нагибом према улици (навише), када је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2m – растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;
- са нагибом према улици (навише), када је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута више од 2m – растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена умањена за разлику висине преко 2m;
- са нагибом од улици (наниже), када је нулта кота објекта нижа од коте нивелете јавног или приступног пута – растојање од коте пута до коте слемена (венца);
- висина назитка поткровне етаже износи највише 1,6m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

### Правила грађења на земљишту јавне намене Споменички комплекс

Вршачка кула је средњевековно утврђење на Вршачком брегу и утврђено је за културно до-

бро – споменик културе од великог значаја. Због потребе очувања аутентичности амбијента у коме се налази споменик културе и евидентирано добро под претходном заштитом препоручује се уклањање репетитора и објекта уз зид полукружне куле Вршачког замка, или реконструкција предметног објекта у смислу уклањања спрата и преобликовања објекта на начин да не нарушава визуру на споменик културе; све радове изводити према условима и уз надзор надлежног Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Дозвољене интервенције се односе на регулацију приступа споменику, односно изградњу приступног пута и пешачке стазе, неопходне комуналне инфраструктурне мреже и објеката као и партерно решење заштићене зоне спомен обележја. Планира се партерно уређење: стаза, степеница и позиције видиковца на источном делу комплекса, без изградње објекта. Поплочавање, стазе, и степенице извести од камена или дрвета и ускладити са постојећим амбијентом споменика. Информативне табле и урбани мобилијар треба да буду израђени од дрвета.

### Инфо центар

Постојећи објекат информационог центра се задржава у постојећем облику уз могућност реконструкције и санације.

Максимална површина објекта је 50m<sup>2</sup>.

Спратност објекта је II, а кота приземља максимално 0,2m одигнута од коте терена односно тротоара. Кров је кос на две или више вода. Материјализација објекта је од дрвета.

Планира се опремање парцеле парковским мобилијаром (клубе, клубе са надстрешницом, чесма, корпе за смеће и информативне табле). Мобилијар треба да буде израђен од дрвета, стилски усклађен са постојећим дрвеним мобилијаром постављеним код информативног центра.

### Парк шума

У режиму заштите III степена, могуће је уређивање и коришћење заштићеног природног добра па се планира: изградња шумских путева, пешачких и бициклистичких стаза постављање мобилијара за обављање спортско рекреативног и летничког туризма; изградња неопходне комуналне инфраструктуре.

На подручју плана није дозвољено постављати билборде и панеле за рекламу и промоцију производа; могуће је искључиво постављање информативних табли у вези културног и природног добра.



Информативне табле и урбани мобилијар извести од природног материјала, локалног камена и дрвета, како не би нарушили природно окружење.

### **Саобраћајнице и саобраћајне површине**

Сви путеви утврђени овим Планом се морају пројектовати по прописима као за јавне путеве и уз примену одговарајућих стандарда на основу Закона о јавним путевима.

Процедуре израде и усвајања пројеката, као и само грађење саобраћајне инфраструктуре, мора се спроводити у свему према важећој законској регулативи. Процедуре и активности на пројектовању и грађењу саобраћајне инфраструктуре, инсталација техничке инфраструктуре морају се обједињавати.

Кроз израду техничке документације саобраћајница дозвољене су мање корекције попречних профила у оквиру планом предвиђене регулације улица, као и градња додатних инсталација под условом да се не угрози функционисање инфраструктурних система предвиђених овим планом. За све овакве промене неопходно је прибавити сагласност свих надлежних Јавних комуналних предузећа и институција чије се инсталације налазе у профилу саобраћајница.

Основна правила за изградњу и реконструкцију саобраћајне мреже у насељу:

- регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију (осовину јавног пута), или на граничну линију и обележава за све постојеће и планиране саобраћајнице;
- растојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђује се у зависности од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре, као хоризонтална, надземна и подземна регулација;
- регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже;
- регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже;
- саобраћајнице изводе се са савременим коловозним застором и оивичити их ивичњацима;
- у профилу улице, поред саобраћајне функције, обезбедити простор за пролазак инфраструктурне мреже;
- пешачке површине (стазе и тротоари), уколико то просторне могућности дозвољавају,

физички издвојити у посебне површине заштићене од моторног саобраћаја (изузев код интегрисаних улица);

- ширина тротоара за кретање пешака је мин. 1,5m;
- попречне профиле и коловозне конструкције свих саобраћајница димензионисати према меродавном саобраћајном оптерећењу;
- паркирање на јавној површини уз коловоз је могуће и изводи се као управно, паралелно или косо;
- одводњавање нових саобраћајница решавати гравитационим отицањем површинских вода.
- На планираној сервисној саобраћајници Нова 1-противпожарни пут, предвидети изградњу рампе.

### **Комунална инфраструктура**

#### **Хидротехничка инфраструктура**

##### Заштитне зоне / појасеви и правила

Зоне санитарне заштите око резервоара одредиће се према одговарајућим санитарним прописима.

Појас заштите око магистралних цевовода мора бити најмање 3m у слободном простору где није дозвољено сађење дрвеће.

У заштитном појасу од минимум 5 метара обострано од ивице цевовода сирове воде забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална укрштања са осталом инфраструктуром обавити по важећим прописима и нормативима, уз обострану заштиту и под углом од 90°

Трасе водовода и канализације дефинишу се синхрон планом у коме је извршено усклађивање са осталим комуналним инсталацијама.

*Код постављања траса треба водити рачуна о следећем:*

- Да будући водовод и канализација не угрожавају објекте (и приликом изградње и када буду у погону).
- Да други објекти са њиховим пратећим деловањем не угрожавају водовод и канализацију у погону као и да омогуће њихово редовно одржавање.
- Да трасе водовода и канализације буду постављене тако да се под повољним условима на њих могу прикључити објекти које треба да опслужују.
- Да се траса водовода и канализације усагласи са осталим наменама терена.
- Да се води рачуна о геотехничким и хидрогеолошким карактеристикама терена, имајући у виду и грађење и погон са одржавањем.

Положај у односу на друге инсталације и објекте

Код одређивања траса водовода и канализације треба испунити захтеве у односу на друге инсталације и објекте. Ови услови произилазе из карактеристика појединих инсталација имајући у виду и изградњу и функционисање. Ови услови су базирани на прописима који важе у овој области и дати су у наредној табели.

Положај хидротехничке инфраструктуре у односу друге инсталације и објекте

| Врста комуналне инсталације (објекта)     | потребно минимално одстојање [m] |              |
|-------------------------------------------|----------------------------------|--------------|
|                                           | водовод                          | канализација |
| до грађевинске линије (до темеља објекта) | 5                                | 5            |
| енергетски каблови                        | 1,0                              | 1,0          |
| телекомуникациони, сигнални каблови       | 1,0                              | 1,0          |
| стуб уличног осветљења                    | 1,5                              | 1,5          |
| ивичњак саобраћајнице                     | 1,5                              | 1,5          |
| стабло дрвета(значајнијег)                | 2,0                              | 2,0          |
| водовод                                   | -                                | 1,5-2,0      |
| канализација                              | 1,5-2,0                          | -            |

По правилу, полазећи од објекта, ближе грађевинској линији постављају се плиће инсталације, а даље оне које се постављају на већим дубинама.

Код укрштања инсталација водити рачуна о:

- да водоводне цеви буду постављене изнад канализација, стим што по потреби може бити предвиђена заштита водовода (цев у цев)
- Код укрштања са електрокабловима треба водити рачуна о свим аспектима безбедности како код изградње, тако и у фазама које се појављују у погону.

Дубина укопавања код водовода произилази из захтева стабилности, т.ј. да цевовод не буде оштећен од саобраћаја. Оквирно, надслој изнад темена цеви треба да буде 1,5 m. Дубина укопавања канализације мора бити таква да се на исправан начин може извршити прикључење објекта и подови морају бити такви да се обезбеде повољни хидраулични услови течења у каналима.

Избор материјала за водовод и канализацију врши се кроз израду техничке документације. Важно је да се у оквиру једног система не употребљавају више врста материјала, јер то отежава одржавање.

Остала правила за пројектовање и извођење

Водоводну мрежу пројектовати и градити тако да се реализује циркуларни систем (прстености), да буду задовољени захтеви из противпожарне заштите (минимални пречник 150mm) и потребан минимални притисак.

За прикључке на водовод већих потрошача, где је пречник прикључка 50mm и већи треба решити са регуларним одвојцима са затварачем.

Водомер може бити смештен у подруму зграде или у посебном склоништу одговарајућих димензија, према прописима надлежног ЈКП-а. Потребно је:

- да водомер буде приступачан радницима комуналног предузећа ради читавања стања.
- да водомер буде заштићен од било каквих повреда.
- да буде заштићен од замрзавања код ниских температура.

За противпожарну заштиту, када је у питању водовод, одлука о томе како ће се гасити пожар доноси се у сагласности са надлежном ватрогасном организацијом. На водоводној мрежи се постављају хидранти који могу служити за гашење пожара и прање улица. Хидранти могу бити подземни или надземни и постављају се на растојању до 80 m. Минималан притисак у водоводној мрежи не може бити мањи од 250 кра.

Ако се гашење пожара врши ватрогасним возилима мора бити омогућен приступ возилима око објекта који се штите. Потребно је одредити хидранте где се ватрогасно возило пуни водом.

Није дозвољено спајање водовода, који мора бити под санитарним надзором, са било којим другим водоводом, нити се дозвољава акумулација воде у резервоарима из којих се вода може повратити у водовод.

Канализацију треба решавати по сепарационом систему. У канализацију за отпадне воде, не дозвољава се увођење атмосферске воде. Минимални пречник канала за отпадне воде мора бити 200mm, под условом да има потребан капацитет.

Рачунско пуњење канала треба узети 0.6 D, где је D унутрашњи пречник канала. Канале пројектовати тако да се и при минималним брзинама испира каналски садржај, без таложења.

Септичке јаме треба да буду грађене према санитарним прописима, што важи и за њихово одржавање.

У условима где постоји изграђена канализација за отпадне воде, власници објекта дужни су да објекте прикључе на канализацију.

Канализациона мрежа треба да буде опремљена објектима према прописима. Шахтови се

морају обавезно предвидети на сваком споју канала, на местима промене правца трасе и на местима промене нагиба нивелете. У правцима, шахтове не треба постављати на већем растојању од 50m. Ревизиони силази треба да буду покривени округлим поклопцима. Код канала за отпадне воде на поклопцу треба да буде минимум отвора ради вентилације, како би се спречило уливање веће количине атмосферске воде које би оптерећивале канале и постројења за пречишћавање отпадних вода.

Вода из дренажа, сме се уводити у канализацију за отпадне воде само ако је максималан доток воде из дренаже веома мали и ако не постоји други начин где би се воде из дренаже испуштале (случајеви када не постоји канализација за атмосферске воде или какав поток).

За одвођење атмосферских вода користи се канализација за те воде. У мањим деловима насеља, посебно када су нагиби терена значајни и када је отицање воде ефикасно може се предвидети решење канализације по непотпуном сепарационом систему, т.ј. без канализације за атмосферске воде које се тако евакуишу риголама најкраћим путем.

Минимални пречник канала за атмосферске воде не треба да буде испод 300mm. Рачунско пуњење узети 100%. За уобичајне насељске услове канализацију за атмосферске воде треба рачунати за кише 50% вероватноће јављања, а димензионирање извршити према рационалној методи.

Сливници за увођење воде у канализацију постављају се на растојању до 50 m и на раскрсницама. У зависности од количине воде треба изабрати тип сливничке решетке. Сливник може бити прикључен на канализацију било преко рачве или на ревизиони силаз.

Ако у води која се уводи у канализацију за атмосферске воде (паркинзи и сл.) има уља, нафте, бензина и сл., треба предвидети сепараторе да се они издвоје и посебно уклоне.

Забрањено је грађење сталних или постављање привремених објеката по траси (објектима) водовода и канализације који би сметали функционисању и одржавању објеката водовода и канализације.

Црпне станице на водоводу или канализацији треба да су лоциране тако да се могу оградити са минималном зоном санитарне заштите, како се предвиђа санитарним прописима. Ако се мора поступити другачије, онда то треба урадити у сагласности са надлежним санитарним органом.

Пројектовање и изградња објеката водовода и канализације, као грађевинских објеката, регулисано је техничким прописима које треба поштовати и код пројектовања и код изградње.

#### Услови прикључивања мрежа инсталација на водовод и канализацију

##### *Технички прописи за водовод*

- Спојеве прикључака објеката врши искључиво орган јавног водовода, а осталу инсталацију у објекту може изводити само овлашћено лице или овлашћено предузеће.
- Одобрење за прикључак издаје се на основу захтева и поднетих планова и прорачуна које могу радити и потписати само овлашћени пројектанти.
- Дозвола за употребу водовода издаје се на основу писмене представке после извршене пробе исправности инсталације.
- Ималац инсталације је дужан да исту одржава у исправном стању.
- Органи водовода имају право да контролишу исправност инсталације уз законску одговорност имаоца.
- На главном споју не смеју се чинити никакве измене без накнадног одобрења, нити се смеју убацивати нови прикључци испред водомера.
- Пропусним вентилом испред водомера сме руковати само орган водовода и може га у предвиђеним случајевима затворити и плумбирати. Повреда плумбе се сматра кривичним делом-провалом.
- Инсталација водовода се мора спроводити стручно и према прописима.
- Водоводне цеви не смеју се стављати нити у хладном нити у загрејаном стању.
- Све водоводе до којих може допрети дејство мраза заштитити термичком изолацијом.
- Притисак у кућној мрежи не би требало да буде већи од 5 бара у интересу трајности инсталације. Код већих притисака извршити смањење притиска помоћу редуцир-вентила.
- Рачунска брзина кретања воде у цевима узима се око 1-1,50 m/s а највише 2,0 m/s, да би се ублажили шумови, водени удари и отпори у цевима.
- Слободан натпритисак треба да буде најмање 5 m воденог стуба изнад највишег точећег места.
- Прикључак од уличне цеви до водомерног склоништа пројектовати искључиво у правој линији, управно на уличну цев.
- Водомер поставити у водомерно склониште (шахт) на 1,5 m од регулационе линије, односно у посебан метални орман-нишу (ако

је водомер у објекту), који је смештен са унутрашње стране на предњем зиду до улице. Димензије водомерног склоништа за најмањи водомер (3/4") су 1,00 m x 1,20 m x 1,70 m. Водомер се поставља на мин. 0,30 m од дна шахта. Димензије водомерног склоништа за два или више водомера, зависе управо од броја и димензија (пречника) водомера.

- Уколико се у објекту налази више врста потошача предвидети посебне главне водомере за сваког потошача посебно.
- Димензионисање водомера извршити на основу хидрауличког прорачуна.

#### *Технички прописи за канализацију*

- Објекат се не може повезати са уличном канализацијом ако исти није повезан са водом (могући су изузетци).
- У канализацију се може одводити:
- сва нечиста и употребљена вода и помије које се могу лако испирати;
- фекалије које су водом толико разређене да их вода може спирати;
- сва атмосферска вода (кишница и отопљени снег) и
- по нарочитом одобрењу и подземна вода.
- У канализацију је забрањено испуштати или убацивати:
- ђубре, пепео, крпе, песак, отпатке од кухиње или од јела, лед, снег, кости и уопште предмете и материје;
- запаљиве материје и оне које могу изазвати пожар, експлозију или оштетити канале и њихово функционисање и
- воде и друге течности са температуром већом од 35°C или са штетним киселинама, алкалијама и солима.
- Квалитет отпадних вода које се испуштају у канализациони систем мора да одговара прописима.
- Пречник канализационог прикључка одређивати на основу хидрауличког прорачуна с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø200 mm.
- Главне одводнике из објекта где год је могуће што пре и по правој линији одвести из објекта ка септичкој јами или уличној канализацији.
- Промена правца канала може се вршити само помоћу лукова а не помоћу колена.
- Изван објекта цеви канализације морају бити закопане 1 m испод терена.
- Гранично ревизионо окно извести 1,5 m

унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање (висинска разлика чија је минимална вредност 0,60 m а максимална 3,00 m). Прикључак од ревизионог силаза па до канализационе мреже извести падом од 2%до 6%управно на улични канал искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.

- Ревизиона окна морају се још изградити на местима:
- где се спајају главни хоризонтални одводници са вертикалним;
- ако је вертикални одводник од тога места удаљен више од 1 m;
- на местима где су каскаде;
- на местима где се мења правац одводника који спроводи фекалну воду и
- код правих одводника на растојању највише 24 m за Ø150 mm.
- У правцу тока воде не сме се ни код једне врсте одводника вршити прелаз из шире цеви у ужу.
- Сливници, нужници и остали објекти који леже испод висине до које се може пружити успор из уличне канализације, могу се спојити са каналом ако одговарајући спојни канал од тих објеката има аутоматске или ручне затвараче.
- Прикључење дренажних вода од објекта извршити преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза.
- Прикључење гаража, сервиса и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и др., вршити преко таложника и сепаратора масти и уља.
- Уколико не постоји улична канализација, отпадне воде се привремено спроводе у озидану непропусну нужничку-септичку јаму, из које се нечиста вода односи на одређене депоније.
- Запремина септичке јаме рачуна се према потошњи воде и времену трајања процеса, односно према капацитетима постојећих и планираних објеката и морају бити зидане од непропусних материјал.
- Септичке јаме поставити:
- мин. 2 m од оградe комплекса,
- мин. 5 m од објекта,
- мин. 10 m од регулационе линије и
- мин. 20 m од бунара,
- и омогућити могућност пражњења јаме током целе године.
- Фекалне воде морају се до септичке јаме довести 100% зацевљеним путем



### 3.1.5.2. Електроенергетска мрежа

Слободностојеће трансформаторске станице 20/0,4 KV саградити под следећим условима:

- Применити слободностојећу монтажну-бетонску трансформаторску станицу 10/0,4 капацитета 1000 KVA димензија 5,5 x 4,5m.
- Око планираних трансформаторских станица засадити пригодно зеленило.
- Трансформаторским станицама обезбедити колски прилаз минималне ширине 3 m до најближе јавне саобраћајнице.

Планирана трансформаторска станица 20/0,4 KV изградити као посебан објекат / слободностојећа.

Трансформаторска станице мора имати два одвојена одељења и то :

- Одељење за смештај трансформатора
- Одељење за смештај развода вишег и нижег напона.

Свако одељење мора да има несметан директан спољни приступ. Развод вишег напона садржи 4 ћелије и то:

- 3 доводно одводне кабловске ћелије
- Једну трансформаторску ћелију
- Развод нижег напона садржи два поља и то:
- Прикључно поље
- Одводно поље

Потребно је енергетски трансформатор опремити одговарајућим заштитама од преоптерећења и кратких спојева.

Локације трансформаторских станица 20/0,4 KV су дате на приложеним цртежима.

### 3.1.5.3. Телекомуникациона мрежа

- Телекомуникациона мрежа поставља се у тротоарском простору у зони саобраћајних површина.
- Одредити капацитет ТТ канализације тако да се омогући сукцесивно полагање ТТ каблова по указаној потреби и њихово редовно одржавање у току експлоатације, без ископавања зелених, тротоарских и слободних површина. ТТ канализација ће осим тога служити за полагање сигналних и комуникационих водова (каблова за неке друге кориснике).
- Разводну ТТ мрежу пројектовати тако да се свим потенцијалним корисницима у насељу омогући прикључивање на подручну АТС.
- ТТ каблове полагати у ров димензије 0,8x0,4 m.
- Каблове покрити песком и Р\С штитницом. Ширина рова за ТТ канализацију износи:

|    |                    |       |
|----|--------------------|-------|
| 1. | Са једном (1) цеви | 35 cm |
| 2. | Са две (2) цеви    | 50 cm |
| 3. | Са три (3) цеви    | 65 cm |
| 4. | Са четири (4) цеви | 80 cm |

- Размак између два окна не сме бити већи од 60 m.
- Дужина једног извода претплатничког вода 0,4 mm не сме да пређе 3,6 km.
- Настављање цеви вршити помоћу PVC спојница.
- Реконструкцију ТТ мреже на посматраном подручју извршити у делу где то условљава изградња нових саобраћајница и прикључивање нових корисника.
- Систем кабловске мреже изградити тако да се кориснику обезбеди сигуран и квалитетан систем преноса.
- Размотрити могућност изградње мреже за пренос података и кабловске телевизије.
- Предвидети могућност етапне изградње ТТ мреже без раскопавања саобраћајница и слободних површина.
- Месну ТТ мрежу планирати за крајње потребе корисника
- Дистрибутивне ТТ каблове, који су постављени кроз ТТ канализацију, чији капацитети не задовољавају, неопходно је заменити новим каблом већег капацитета. Каблови положени у земљу, а не задовољавају својим капацитетом за повећаним бројем корисника исте задржати, а поред истих, односно до планираних објеката положити нове подземне ТТ каблове, чији ће капацитет задовољити крајње потребе постојећ и нових корисника.
- Планиране водове (подземне) полагати слободно у ров потребних димензија.
- Дубина и ширина рова зависи од броја каблова и категорије земљишта.
- Полагање каблова извршити према упутству о полагању каблова у месним ТТ мрежама.
- Каблове у рову обложити песком или ситном просејаном земљом и покрити PVC штитницима.
- Кабл треба положити у ров без затезања.
- Сву ископану земљу потребно је вратити у ров по слојевима од по 20 cm са набијањем.
- На местима где се кабал укршта са путевима (улицама ) увући кабал у PVC цеви.
- Пре полагања кабал испитати на прекид, додир и изолацију.
- На местима где кабал мења смер потребно

је поставити ознаке од бетона или метала са ознаком „Т“.

- Дно рова се брижљиво нивелише и чисти од свих чврстих материјала који би могли оштетити кабл (шут, камен и сл.).
- Копање рова може се вршити ручно и механизовано.
- У непосредној близини оваквих подземних инсталација (0,3 - 0,4 m) копа се ашовима, није дозвољена употреба тзв. ударног оруђа.
- Посебно се скреће пажња извођачу радова да се, на местима где постоји паралелно вођење или укрштање са другим подземним инсталацијама, изврши пробни ископ и утврди положај тих подземних инсталација.

### 3.2. Правила грађења на земљишту остале намене

#### 3.2.1. Општа правила за нове објекте

Дозвољена је фазна изградња на грађевинској парцели, тако да свака фаза представља грађевинску и функционалну целину.

На грађевинским парцелама се могу градити један нови објекат и највише један помоћни објекат. Под помоћним објектима не може бити више од 10% површине грађевинске парцеле, а њихова висина не може да буде већа 5,0m

Потребе за паркирањем решити искључиво у оквиру припадајуће парцеле.

#### 3.2.2. Општа правила за постојеће објекте

На постојећим објектима дозвољена је реконструкција и доградња у складу са урбанистичким параметрима и правилима за нову изградњу, уколико постоје технички услови. Радови на постојећем објекту, што важи и за изградњу нових објеката не смеју:

- угрозити начин коришћења предметног и суседних објеката,
- угрозити стабилност објекта на коме се изводе радови, као ни суседних објеката, са аспекта геотехничких, геолошких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у свему према прописима за изградњу објеката,
- угрозити животну средину, природна и културна добра.

Одговарајућим интервенцијама на новим и постојећим објектима треба обезбедити да се атмосферске падавине одводе, са крова и других непропусних површина, на сопствену или јавну грађевинску парцелу, а не на суседне грађевинске парцеле.

### 3.2.3. Правила грађења за типичне целине

#### 3.2.3.1. Типична целина 1 (ТЦ1) - Услужно комерцијалне делатности

ТЦ 1 – дозвољена је реконструкција постојећег објекта или изградња новог услужно комерцијалног објекта и инфраструктурних објеката (као компатибилна намена). На парцели је дозвољена изградња једног главног слободностојећег објекта са косим кровом и једног помоћног објекта уколико је намењен инфраструктури (трафостаница или репетитор).

##### Урбанистички параметри

| спратност                       | слободне и зел. површине | индекс заузетости | типологија објеката | паркирање на припадајућој парцели |
|---------------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------------|
| Су+П+1<br>13,0m до коте слемана | мин. 40%                 | макс. 50%         | слободностојећи     | 1ПМ/66m <sup>2</sup><br>БП        |

#### 3.2.3.2. Типична целина 2 (ТЦ2) - Услужно комерцијалне делатности у већ изграђеној целини – вила „Рикли“

ТЦ 2 – није дозвољена изградња већ реконструкција, санација и уређење постојећег објекта Виле „Рикли“, која је видентирана као објекат од културно-историјског значаја за Вршац. За сваку интервенцију на објекту неопходно је обратити се Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву.

#### 3.2.3.3. Типична целина 3 (ТЦ) – Куће за одмор

У овој типичној целини дозвољена је изградња једног главног објекта основне намене становање и једног помоћног објекта који је у функцији основног објекта (остава или гаража) и који може имати максималну површину до 20m<sup>2</sup>

##### Урбанистички параметри :

- Најмања ширина парцеле за изградњу појединачних слободностојећих објеката за одмор и повремено становање износи 8m ; а за једнострано узидане 12m (2 пута по 6 m)
- Спратност објекта је приземље (П) или приземље и поткровље (П+Пк). Површина поткровља може да износи највише 2/3 површине приземља.
- На нагнутим теренима дозвољена је изградња помоћних просторија у сутерену куће за одмор;
- дозвољава се изградња тремоа и пергола испред и у склопу објекта према осунчаним просторима и истакнутим природним садржајима.
- сви објекти на парцели морају имати косе кровове;

- архитектонска обрада објекта треба да буде прилагођена непосредном амбијенту и околном пејсажу. Делови зграда, њен структурални склоп од утицаја на обликовање и визуелни изглед (прозори, стрехе, димњачке капе, тремови) морају бити у духу архитектонског наслеђа овог подручја;
- оградавање парцеле може бити живом зеленом оградом, која се сади у осовини границе грађевинске парцеле, или транспарентном оградом (жичано плетиво и сл., комбиновано са зеленилом) која се поставља тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Ограда се може поставити на зидани део чија висина не може бити већа од 60 см. Максимална висина ограде износи 1,40 m.

#### Урбанистички параметри

| спратност                          | слободне и зел. површине | индекс заузетости | типологија објекта                        | паркирање на припадајућој парцели |
|------------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|
| Су+П+Пк (макс 8 m до коте слемена; | мин. 60%                 | макс. 35%         | а) слободностојећи б) једнострано узидане | 1ПМ/1 стамбену јдиницу            |

#### 4.0. Спровођење Плана

У складу са Законом изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13 и 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) овај План генералне регулације се спроводи на следећи начин: непосредно, у складу са правилима уређења и грађења и представља правни и плански основ за издавање Информације о локацији, Локацијских услова, и израду пројекта парцелације и препарцелације.

За све целине или делове целина, у којима се постојећа катастарска парцелација мења, односно код оних грађевинских парцела у чијем формирању учествује више или мање од једне катастарске парцеле, предвиђа се обавезна израда пројекта парцелације и препарцелације.

На парцелама у зони непосредно уз коридоре комуналне инфраструктуре у току издавања локацијских услова неопходно је прибавити услове надлежних комуналних предузећа за изградњу у коридору комуналне инфраструктуре.

Република Србија  
ОПШТИНА ВРШАЦ  
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ

Број: 011-064/2015-II-01  
Дана: 04.12.2015. године  
Вршац, Трг победе 1

ПРЕДСЕДНИК  
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ  
Јовица Заркула, с.р.

## САДРЖАЈ СЛУЖБЕНОГ ЛИСТА БР. 17/2015

| Бр.                                              | Стр. |
|--------------------------------------------------|------|
| <b>I- СКУПШТИНА ОПШТИНЕ</b>                      |      |
| 1. Генерални урбанистички плана Вршца. ....      | 483  |
| 2. План детаљне регулације „Вршачки замак“. .... | 533  |

ИЗДАЈЕ СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВРШАЦ - Редакција и администрација: Александра Попић самостални стручни сарадник у Одељењу за послове органа општине. Рачун код управе за јавно плаћање бр. 840-742351843-94, приходи општинских органа управе са позивом на број одобрења модел 97 54-241. Тираж 160 примерака.