



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ОПШТИНЕ ВРШАЦ

ГОДИНА XXXXIII

ВРШАЦ, 29. НОВЕМБАР 2015. ГОДИНЕ

БРОЈ 15/2015

1.

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. тачка 2. Закона о локалној самоуправи ("Службени гласник РС", бр. 129/07 и 83/2014 - др. закон), 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 28.09.2015. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ОПШТЕ РАДНЕ ЗОНЕ У БЛОКУ 82 У ВРШЦУ (бивши „Узор“)

„Изради Плана детаљне регулације дела опште радне зоне у блоку 82 у Вршцу (бивши „Узор“) приступило се на основу Одлуке о изради регулације дела опште радне зоне блока 82 у Вршцу (бивши „Узор“) (Службени лист општине Вршац“, број 10/15).“

1. УВОД

Подручје које обухвата План детаљне регулације дела опште радне зоне у блоку 82 у Вршцу (бивши "Узор") (у даљем тексту: план), налази се у југозападном делу града у оквиру опште радне зоне.

Генералним планом Вршца ("Службени лист Општине Вршац", бр. 6/07) (у даљем тексту: Генерални план) подручје обухваћено планом је претежно намењено радним зонама.

Плански услови за подручје у обухвату плана претрпели су измене након уситњавања не-

када јединствене парцеле Фабрике "Узор", па је неопходно плански утврдити регулацију површина и детаљније услове за изградњу и уређење простора.

1.1. Основ за израду плана детаљне регулације

Плански основ за израду плана је Генерални план који је утврдио смернице и критеријуме за намену простора, уређење урбанистичких целина и зона.

Правни основ су чланови Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13- УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14), самостални члан 130. Закона о планирању и изградњи, Правилник о садржини начину и поступку израде Планских докумената ("Службени гласник Републике Србије", бр. 31/10, 69/10 и 16/11) и Одлука о изради плана детаљне регулације дела опште радне зоне у Блоку 82 у Вршцу (бивши "Узор") ("Службени лист Општине Вршац", број 12/13), а према смерницама утврђених Генералним планом.

1.2. Циљ доношења плана

Циљ доношења Плана детаљне регулације дела опште радне зоне у Блоку 82 у Вршцу (бивши "Узор") је формирање нове регулационе основе, услова за одвајање површина јавних, од површина осталих намена, могућности за нову парцелацију и изградњу простора у обухвату плана.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Грађевинско подручје плана налази се у катастарској општини (у даљем тексту: КО) Вршац унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског подручје утврђена је тачка на међи парцела бр. 9985, и 8808/1. Граница наставља у правцу југа, и прати источне границе парцела бр. 8808/1, 8808/2, 8807/9 и 8807/16 где граница наставља ка западу, делом јужне границе парцеле број 8807/16. Граница наставља у правцу југа, источном границом парцеле број 8806/2, а затим скреће у правцу запада јужном границом парцеле број 8806/2 и 8806/1. Граница се даље креће према северу, западном гра-

ницом парцеле број 8806/1 до пресека са парцелом 8807/18. Граница наставља ка северу, западном границом парцеле број 8807/18 до пресека са парцелом број 9993/1. Граница наставља према западу јужном границом парцела бр. 9993/1 и 8801/1, односно југозападном границом парцела бр. 8801/1 и 8801/2. Граница се даље креће ка североистоку, северо-западним границама парцела бр. 8801/2, 9993/1, 8800/2, 8807/1, 8807/9, 8808/2 и 8808/1 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског подручја.

Површина обухвата плана је 6,05 ha.

У случају неслагања текстуалног описа границе, важи граница на графичком приказу.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Концепт уређења простора

На основу Генералног плана предметно подручје је намењено радној зони. Комплекси и објекти могу бити намењени пословању, производњи или складиштењу производа, али и у комбинацији ових намена (пословно-производни, пословно-складишни, производно-складишни итд.).

Концептом просторног развоја искористиће се предности локације као дела јужне радне зоне Вршца, у просторном и економском контексту непосредног окружења опште радне зоне, близине Београдског пута и непосредне близине града.

Потенцијал подручја је близина железничке пруге, односно планираног робно-транспортног центра у блоковима бр. 82 а и 82 б.

У наредном периоду неопходно је унапредити услове за рационалније искоришћења простора и постојећих објеката и изградњу нових за намену секундарних индустријских делатности (у домену хемијске и прерађивачке индустрије), односно условно, терцијарним делатностима. У оквиру грађевинске парцеле радног комплекса, могућа је изградња једног породичног стамбеног објекта са једном стамбено јединицом. У домену инфраструктурних система, обезбедиће се несметана саобраћајна комуникација унутар обухвата плана, и довољни капацитети за системе енергетске, водне и комуникационе инфраструктуре, односно њихово снабдевање планираним радним садржајима. У том смислу неопходно је обновити и допунити мреже доступних инфраструктурних система.

Објекти се могу градити као слободностојећи или у низу, у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољења прописаних услова заштите. У оквиру парцела, могућа је изградња остава и других помоћних објеката трансформаторске станице, бунари, водонепропус-

не јама (као привремена решења), граде и сл.

3.2. Планирана претежна намена и подела простора на урбанистичке целине

У грађевинском подручју које је бухваћено планом, могу се издвојити четири целине које су разликују по урбанистичко-архитектонским одликама, степену реализације и развојним потенцијалима.

Урбанистичка целина А је најсевернији део простора који се налазио ван комплекса бивше Фабрике "Узор". На релативно малом, и простору неповољног троугаоног облика, одвијају се одређене услужне делатности из терцијарног сектора претежно оријентисане према Београдском путу. У оквиру целине се налазе неколико мањих приземних објеката. Ову целину карактерише велики индекс заузетости.

Урбанистичка целина Б заузима централни и источни део простора некадашње Фабрике "Узор". Ова урбанистичка целина обухвата неколико нових радних комплекса ("Zannini East" д.о.о., "Мега пак" д.о.о. и друге) и складишта у старим објектима, који су груписани око главне сервисне саобраћајнице. Нови комплекси обухватају по неколико старих и нових објеката намењених производњи, управи, складиштима и другим функцијама. Сви објекти су спратности од П до П+2. Појединачна складишта некадашње фабрике "Узор" су углавном слободностојећи објекти у релативно лошем стању.

Урбанистичка целина В се налази у западном делу простора, уз Београдски пут. Ова урбанистичка целина обухвата два нова радна комплекса са објектима спратности П-П+1, оријентисани према Београдском путу, односно уз постојећу сервисну саобраћајницу у функцији допунског прилаза некадашњој Фабрици "Узор".

Урбанистичка целина Г обухвата југоисточни део простора и чини је велики неизграђени простор. Приступ овој целини ће бити са планиране саобраћајнице у обухвату Плана детаљне регулације Технолошки парк (део Блока 82) у Вршцу.

3.3. Нумерички показатељи

Површине јавних намена

Саобраћајне површине	8,037 m ²
Заштитно зеленило	2,664 m ²
Трафо-станица	49 m ²

Површине осталих намена

Пословање, производња, складиштење	49,750 m ²
--	-----------------------

Укупна површина у обухвату плана
60,500 m² (6,05 ha)

3.4. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

3.4.1. План регулације површина јавне намене

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичком приказу "План регулације површина јавне намене" у Р 1 : 1000 (у даљем текст: Графички приказ број 3).

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 8807/9, 8807/13, 8807/15 и делови парцела бр. 8806/1, 8807/5, 8807/16 и 9993/1;
- зелене површине: цела парцела број 8800/2 и делова парцела бр. 8801/2 и 8806/1;
- трафо - станица: део парцеле број 8801/2.

Нова регулациона линије је планирана у односу на осовину саобраћајнице. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу број 3.

У случају неусаглашености бројева побројаних парцела у текст са оним на графичком приказу број 3, важи графички приказ.

3.4.2. План нивелације

Терен се налази на надморској висини од 99,92 m до 101,49 m, са падовима углавном испод 1 %. Терен се у висинском погледу задржава, са минималним земљаним радовима у смислу равнања терена. На графичком приказу "План намене земљишта, саобраћаја, регулације и нивелације са елементима парцелације" у Р 1:1000 дате су коте прелома нивелете осовина саобраћајница и нагиб нивелете.

3.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

3.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Предметни простор има добру саобраћајну приступачност са становишта друмског, јавног, бицикличког, пешачког и железничког саобраћаја. Окосницу предметног простора представља Београдски пут који је уједно и део примарне саобраћајне мреже града и западна граница плана. Поред овог пута, значајну улогу има и железница јер се овај план са источне стране граничи са магистралном једноколосечном железничком пругом број 6: Београд центар-Панчево главна станица-Вршац-државна граница са Румунијом, односно са станичним подручјем железничке станице Вршац у дужини од око 530 m.

Београдски пут омогућава везу предметног простора са транзитним и локалним саобраћајем Вршца коришћењем свих врста возила. Дуж њега је планирано одвијање бицикличког саобраћаја као и одвијање јавног путничког превоза.

Предметни простор са Београдским путем треба да буде повезан преко две раскрснице и то:

1. Са постојећом раскрсницом са Павлишким путем, која треба да омогући кретање у свим правцима.
2. Са постојећом раскрсницом која се налази 185 m југозападно у односу на претходну и која треба да представља једносмерни прикључак са десним скретањем из предметног простора ка центру Вршца.

С обзиром на карактер предметног простора који представља део Опште радне зоне Вршца, саобраћајнице унутар комплекса треба да буду димензионисане за одвијање тешког теретног саобраћаја и то како у погледу носивости коловозне конструкције тако и у погледу геометријских елемената. Дуж коловоза са планирају тротоари који треба да омогуће безбедно одвијање пешачког саобраћаја унутар предметног простора.

Потребе за паркирањем се решавају у оквиру парцела за потребе корисника парцеле као и планираним паркинзима за путничке аутомобиле поред комплекса „Занини“ и на простору између комплекса „Мега пак“ и железничке пруге. Сви паркинзи су планирани под углом од 90 степени у односу на коловоз како би искоришћеност простора у смислу паркирања била што већа. Подужни паркинг за теретна возила је планиран у јавној површини наспрам комплекса „Занини“.

Све горе наведено је приказано на графичком приказу "План намене земљишта, саобраћаја, регулације и нивелације са елементима парцелације" у Р 1:1000.

3.5.2. Водна инфраструктура Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојеће и планиране водоводне мреже која ће функционисати у склопу водоводног система града Вршца.

Постојећи примарни водовод дуж Београдског пута планом се задржава уз могућност реконструкције по постојећој траси.

Планом се омогућава да се постојећа секундарна мрежа у комплексима задржи у функцији до реализације планираних објеката.

Унутар радне зоне планира се изградња секундарне водоводне мреже у свим улицама, са по-

везивањем на примарну водоводну мрежу дуж Београдског пута.

Планирана мрежа биће профила Ø 100 mm и својим капацитетом задовољиће потребе за санитарном водом и против пожарном заштитом. Будућа мрежа биће од полиетиленских цевовода.

Кроз израду пројектно техничке документације предвидеће се тачан положај хидраната на мрежи.

Евентуалне потребе за технолошком водом у сврху производње, заливања зелених површина или прања саобраћајних површина задовољиће се преко бушених бунара, захватањем воде из подземних водоносних слојева.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у размери 1:1000.

Одвођење отпадних вода

Одвођење отпадних вода биће решено преко постојеће и планиране канализационе мреже.

Постојећа примарна канализациона мрежа отпадних вода дуж Београдског пута планом се задржава и служиће за прихватање отпадних вода из радне зоне.

Планом се омогућава да се постојећа секундарна мрежа у комплексима задржи у функцији до реализације планираних објеката.

Унутар радне зоне планира се изградња секундарне канализационе мреже профила Ø 250 mm у свим улицама, са оријентацијом на поменуту примарну канализациону мрежу.

Секундарна канализациона мрежа биће изведена од ПВЦ или коругованих цеви и својим капацитетом омогући ће несметано одвођење отпадних вода.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у размери 1:1000.

Атмосферска канализација

Одвођење атмосферских вода биће решено преко планиране канализационе мреже атмосферских вода са оријентацијом делом на канализациону мрежу технолошког парка, а делом на планирану канализациону мрежу дуж улица.

Постојећи отворени канали у радној зони планом се не задржавају у садашњем облику и траси, пошто се планира изградња нових саобраћајница и производних објеката изнад њих.

Предвиђа се изградња канализационе мреже атмосферских вода у свим улицама. Јужни део простора одводњаваће се преко планиране зацевљене канализационе мреже профила Ø 250 mm и Ø 300 mm, са оријентацијом на канализациону

мрежу профила Ø 400 mm у технолошком парку.

Северни део простора одводњаваће се преко планиране канализационе мреже профила Ø 250 mm, Ø 300 mm и Ø 400 mm која ће се реализовати дуж улица и биће оријентисана на планирани канализациони систем атмосферских вода Вршца.

До реализације планиране канализационе мреже атмосферских вода Вршца, омогућава се да се атмосферске воде одводе у привремене ретензије (самоупијајуће канале) који би се реализовали на зеленим површинама.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у размери 1:1000.

3.5.3. Енергетска инфраструктура Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање биће трансформаторске станице (ТС) 110/20 kV "Вршац 1" и "Вршац 2". Од ових ТС ће полазити 20 kV мрежа водова до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

За снабдевање планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број трансформаторских станица 20/0,4 kV. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти или у оквиру објеката, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Нове ТС у оквиру пословних комплекса ће бити у њиховом власништву, а за широку потрошњу потребно је изградити једну ТС у делу подручја намењеном зеленим површинама. У регулацијама саобраћајница потребно је изградити инсталацију јавног осветљења. За изградњу 20 kV мрежа и 0,4 kV мреже које ће се градити подземно, планирани су независни коридори са обе стране постојећих и планираних улица.

Оставља се могућност будућим потрошачима да се делом снабдевају електричном енергијом и постављањем соларних фотонапонских панела на кровне и фасадне површине објеката.

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из гасификационог система.

Основни објекат за снабдевање Вршца је магистрални гасовод МГ-01 и главна мерно-регулациона станица (ГМРС) "Вршац". Од ове полази индустријски гасовод средњег притиска кога је потребно реконструисати због дотрајалости. Са овог гасовода ће се снабдевати сви постојећи и планирани садржаји на подручју плана изградњом огранка и сопствених мерно-регулационох станица (МРС) у пословним комплексима. Да би се то обезбедило у свим постојећим и планираним улицама планирани су независни коридори за пролаз гасне инсталације.

Оставља се могућност будућим потрошачима да се снабдевају топлотном енергијом и из алтернативних и обновљивих извора енергије (сунчева енергија, енергија био-маса, гео-термална енергија итд.). За уштеду топлотне енергије приликом загревања објеката препоручује се примена савремених изолационих елемената у њиховој изградњи.

3.5.4. Мере енергетске ефикасности

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела.
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, тромб-мишелов зид, термосифонски колектор итд.);
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћења атмосферских и отпадних вода;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система

за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе. Сви објекти подлежу и обавези спровођења енергетског прегледа

Инвеститори изградње објеката су дужни да грејну инсталацију сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом опреми уређајима за регулацију и/или мерење предате топлотне енергије.

Нова и ревитализована постројења за производњу електричне и/или топлотне енергије, системи за пренос електричне енергије, дистрибуцију електричне и топлотне енергије и транспорт и дистрибуцију природног гаса морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности, а у зависности од врсте и снаге тих постројења, односно величине система.

3.5.5. Електронске комуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено у системе електронских комуникација. Предвиђа се изградња нових капацитета електронских комуникација у складу са планираним развојем и изградњом на подручју, као и потребама оператера. То подразумева изградњу савремене кабловске ТК мреже и монтажу мини IPAN приступних уређаја. Да би се то обезбедило у свим постојећим и планираним улицама планирани су независни коридори за пролаз инсталација електронске комуникационе мреже.

Планира се изградња нових приступних уређаја у виду унутрашњих и спољашњих (уличних) кабинета и контејнера. Улични кабинети се могу постављати и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже.

Планира се потпуна покривеност овог подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. На подручју се могу постављати антенски системи са базним станицама мобилне телефоније, као и остали антенски системи електронских комуникација.

3.5. План уређења зелених површина

Зелене површине у оквиру граница плана уредиће се у форми ветрозаштитних појасева и у слободном пејзажном стилу у зависности од конкретне локације и њених ограничења. Потребно је садити биљке које су отпорне на јака бочна оптерећења (ветром), а забрањује се садња инвазивних врста.

Зелене површине у категорији јавних намена су планиране у урбанистичким целинама „Б“ и „В“, односно претежно уз Београдски пут, према графичком приказу "План намене земљишта, саобраћаја, регулације и нивелације са елементима парцелације" у Р 1:1000. На овим просторима формирати и одржавати густ зелени појас од врста отпорних на аерозагађења са израженом санитарном функцијом, средњег ефекта редукције буке, у комбинацији са жбуњем. Садњу високог зеленила треба ускладити са трасом пута и каналом за одвођење атмосферских вода, односно стабла морају бити одмакнута минимално 2 м.

У регулацији саобраћајних површина планиране су озелењене површине на такав начин да омогуће несметано кретање возила и прегледност саобраћаја. На појасу паркинг северног од комплекса број 2 ("Занини") планира се садња дрвећа на сваком четвртном паркингу месту, различитим висинама таксономских категорија.

У појасу инфраструктурног појаса пруге, озелењавање је могуће само жбунастим формама зеленила и другом одговарајућом ниском, полеглом декоративном вегетацијом. Ван зоне заштите коридора планира се садња дрвећа на сваком четвртном паркингу месту, различитим висинама таксономских категорија. У партеру паркинга места је пожељна примена бетонских перфорираних елемената (кроз које прораста трава), тако да се стиче утисак "зеленог паркинга".

Озелењавање површина у оквиру радних комплекса се планира оптимална заузетост од 30%, са одступањем $\pm 10\%$.

3.6. Уређење јавних простора

Уређење јавних простора подразумева уређење пешачких комуникација у оквиру јавних саобраћајних површина. Тротоари су минимална ширине 1,6 м. Јавна пешачка комуникација ширине приближне ширине 3,5 м, између урбанистичких целина "Б" и "В" (између комплекса бр. 5 и 7), поплочана бехатон-плочама или је асфалтирана.

3.7. Услови и мере заштите градитељског наслеђа

Према условима надлежног Завода за заш-

титу споменика културе, утврђене су мере заштите за потенцијална археолошка налазишта. Иако простор који је обухваћен границом плана није познато археолошко налазиште, није искључена појава случајних археолошких налаза.

Уколико се приликом грађевинских или других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете неопходно је обавестити надлежну службу заштите како би се обезбедио археолошки надзор и контрола земљаних радова.

3.8. Услови и мере заштите животне средине

На простору плана планирају се мере које ће се предузети у циљу смањења или спречавања штетних утицаја на животну средину. С обзиром на планиране намене, развијаће се специфичне радне активности за које је неопходно дефинисати посебан третман према животној средини и одрживом развоју, предузимањем посебних мера превентиве и заштите у складу са важећим стандардима. Приоритени проблеми у заштити животне средине су: водоснабдевање, одвођење и пречишћавања отпадних вода, загађење ваздуха, утицај буке и депоновање чврстог отпада.

Ради очувања и унапређења квалитета животне средине, у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09-др.закон, 72/09-др.закон, 43/11-УС), приликом реализације планских решења подразумева се спречавање свих видова загађења.

Опште мере заштите животне средине обезбеђују се доследним спровођењем урбанистичког решења и услова надлежних предузећа. Климатски услови, вредновање, валоризација и бонитирање простора, анализа еколошких проблема постојећег стања и намена површина, обавезно се обрађују у фази пројектне документације.

Постављени плански нормативи су обавезујући, посебно у погледу: изграђености парцела, хоризонталне и вертикалне регулације простора, намена површина и нарочито заступљеношћу зеленила, према планским смерницама.

У оквиру услова за заштиту средине у зони у обухвату плана посебне мере предузети приликом израде пројектата за:

- Одлагање чврстог отпада,
- Заштита земљишта и одвођење отпадних вода,
- Услови изградње објеката,
- Заштита ваздуха,
- Заштита од буке,
- Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења.

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

Одлагање чврстог отпада

Систем управљања отпадом треба ускладити са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10) и подзаконским актима која проистичу из овог закона: Правилник о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада ("Службени гласник РС", бр. 92/10), Правилник о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије ("Службени гласник РС", бр. 98/10) и др.

На планском подручју забрањују се објекти за складиштење или промет опасних и штетних материја. Опасне и штетне материје могуће је држати у дозвољеним количинама неопходним за просес производње.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад, као и простор за отпад насталог у току технолошког процеса, у складу са важећим прописима за прикупљање истог. Број, врста посуде, места и технички услови за постављање посуда ће се ускладити према потребама и очекиваном количином отпада. Лоцирање бетонаног простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ комуналне службе и да простор буде изведен у складу са условима заштите животне средине. Подлога на којој се постављају посуде треба да је тврда и глатка: асфалтирана, бетонирана, поплочана у нивоу прилазног пута возила за одвоз отпада или да има навозну рампу нагиба до 15°, као и да има обезбеђено одвођење атмосферских и оцедних вода. У циљу заштите простора, предлаже се визуелно одвојање простора зидовима, садњом шибља, пузавица и сл.

Ове површине морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

Могућа је изградња подземних контејнера.

Заштита земљишта и одвођење отпадних вода

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деграда-

ција услед продирања опасних материја. Ако буде било неопходно, земљиште се може контролисати у складу са Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања ("Службени гласник РС", бр. 23/94).

Одвођење отпадних вода регулише се прикључком на сепаратну канализациону мрежу. Атмосферска вода, као и већи део комуналних отпадних вода се уводи директно у атмосферску, односно фекалну канализацију. Као прелазно решење, до изградње атмосферске канализационе мреже, дозвољена је упуштање атмосферских отпадних вода у постојеће отворену каналску мрежу уз саобраћајнице.

Зависно од потреба (уколико на простору у обухвату плана дође до настајања технолошких отпадних вода), код загађивача предвидети изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у отворену каналску мрежу, односно самоупијајуће канале или јавну канализацију (пре пречишћавања на општинском пречистачу отпадних вода тако да се не ремети рад пречистача), а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, 67/11, 48/12).

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката и манипулативних површина (или пречистити на сепаратору уља и масти уколико за то постоје потребе) могу се упустити у отворену атмосферску каналску мрежу положену уз саобраћајнице.

Отпадне, опасне и штетне материје које се не могу неутрализовати или уклонити, не смеју се упуштати у канализацију.

Услови изградње објеката

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

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни (кружни) пут, окретница и платоа за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција.

При пројектовању и изградњи радних комплекса узети у обзир важеће прописе за громобран,

електричну мрежу, огњишта, димњаке, танкове и погоне са лако запаљивим материјалима. Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6 m од објекта или дела објекта, уколико то техничким прописима није другачије одређено. У објектима и просторијама у којима се складишти и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење. Код објеката и просторија угрожених експлозивом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове, лак кровни покривач.

Загревање просторија свих објеката се обезбеђује индивидуалним котловским постројењима (са могућношћу коришћењем природног гаса).

Процена утицаја на животну средину се ради за појединачне објекте, групу објеката и инсталација које чине техничко-технолошку целину на конкретној локацији. При изградњи објеката, инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објеката на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09) 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. 114/08).

Позитивна оцена процене утицаја на животну средину представља обавезујући предуслов за издавање урбанистичке сагласности, односно грађевинске дозволе. Приликом изградње објеката за које није одређена обавеза израда Студије о процени утицаја на животну средину морају се испоштовати минимални услови за заштиту животне средине које прописује надлежни орган.

Заштита ваздуха

Заштита ваздуха на посматраном подручју ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха ("Службени гласник Републике Србије", бр. 36/09, 10/13) и другим подзаконским актима из ове области.

У производним објектима у којима се очекује аерозагађење морају се предузети све прописане техничке мере заштите (филтери, аспиратори и др.). На планском подручју забрањују се објекти као и делатности које не могу обезбедити дозвољене нормативе у погледу буке, емисије аероседимента, гасова, аромата и сл.

Заштита од буке

Ради заштите од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазео дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС", број 36/09, 88/10) предузимаће се техничке мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Заштита од буке у животној средини засниваће се на спровођењу следећих мера заштите:

- поставити контролне пунктове за праћење нивоа буке,
- поштовати граничне вредности о дозвољеним нивоима буке у животној средини у складу са прописима.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Потенцијални извори зрачења су: извори нискофреквентног електромагнетског поља, као што су: трансформаторске станице, постројење електричне вуче, електроенергетски водови тј. надземни или подземни каблови за пренос или дистрибуцију електричне енергије напона већег од 35 kV, базне станице мобилне телефоније које се користе за додатно покривање за време појединих догађаја, а привремено се постављају у зонама повећане осетљивости, природно зрачење радиоактивних материјала, радон, поједини грађевински материјали и др.

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је обезбедити услове за ефикасну контролу извора јонизујућег зрачења и успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине. Ради заштите од јонизујућег и нејонизујућег зрачења неопходно је поштовати: Закон о заштити од јонизујућих зрачења и о нуклеарној сигурности ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 93/12), Закон о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", бр. 36/09) и Правилник о границама излагања нејонизујућим зрачењима ("Службени гласник РС", бр. 104/09).

Заштита природних добара

На простору у обухвату плана нема заштићених природних добара и подручја.

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, оштећивања или крађе.

3.9. Мере заштите од ратних дејстава

У обухвату плана нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

3.10. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других катастрофа

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору, при њиховом пројектовању и извођењу потребно је узети у обзир меродавне параметре, који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.).

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање непогода или ублажавање њиховог дејства, мере које се предузимају у случају непосредне опасности од елементарних непогода, мере заштите када наступе непогоде и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Склањање људи и материјалних добара

Склањање људи и материјалних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање постојећих комуналних објеката, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара и друго.

Мере заштите од земљотреса

Подручје Новог Сада се налази у зони сеизмичке угрожености од 8° MCS скале. Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° MCS скале, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ" бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Мере заштите од пожара

Заштита од пожара обезбеђена је обавезом погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћења незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а у складу са

Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 111/09), Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91) и осталим прописима који регулишу ову област.

Мере заштите од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена према Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ" 11/96) и другим прописима.

Мере заштите од поплава

Простор обухваћен планом није директно угрожен од поплава површинским и подземним водама, па се примењују опште мере заштите планирањем одговарајуће канализационе мреже.

3.11. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом

Приликом пројектовања објеката у којима се очекују корисници са инвалидитетом (приступа и унутрашњих комуникација), саобраћајних и пешачких површина треба применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15). У оквиру сваког појединачног паркиралишта резервисати и обележити паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.A9.204.

3.12. Степен комуналне опремљености по карактеристичним целинама

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ постојећој или планираној јавној саобраћајној површини.

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода, снабдевању електричном и гасном енергијом.

Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску (гасну) мрежу. Изузетно, прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбе-

дити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Правила грађења за реализацију планираних намена

4.1.1. Правила грађења за објекте јавних намена

Објекти јавних намена су у домену саобраћајне инфраструктуре (улице и паркинзи). Правила за изградњу објеката су дефинисани у поглављу број 4.2.1. "Услови за реализацију саобраћајних површина" и графичком приказу број 2 у Р 1:1000.

Уређење зелених јавних површина дефинисани су у поглављу број 3.6. "План уређења зелених површина" и на графичком приказу број 2 у Р 1:1000.

4.1.2. Правила грађења и уређења за комплексе осталих намена

Општа правила грађења

Планира се изградња нових, реконструкција, доградња, адаптација и санација или замена постојећих објеката.

Величина парцеле мора да задовољи све услове конкретног техничко-технолошког процеса, као и пратеће садржаје уз обезбеђење дозвољеног индекса изграђености и степена заузетости. Минимална површина парцеле је 600 m² минималног уличног фронта ширине 20 m. Парцелација земљишта осталих површина приказана је на графичком приказу "План намене, нивелације, регулације и саобраћаја са елементима парцелације" у Р 1:1000.

Максимално дозвољени индекс изграђености је 2,1 а индекс заузетости парцеле је 70 %.

Грађевинска и регулациона линија се не могу поклапати, а минимални размак је 5 m. Грађевинска линија неких парцела ће бити дефинисана према положају инфраструктурног појаса железнице на 50 m од осе последњег колосека.

Грађевинска линија са источне и јужне стране парцеле ће бити удаљена од регулационе линије минимално 5 m. Евентуално дозвољена удаљеност од границе парцеле је 1 m, ако је размак између објеката на две суседне парцеле минимално 4 m, тј. већи од половине вишег објекта. *Грађевинска линија са северне и западне стране парцеле* је 10 m. Евентуална дозвољена удаљеност ће бити мини-

мално 6 m, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

Међусобни размак објеката је 5 m, а минимални размак у односу на други објекат је 4 m, односно половина висине вишег објекта.

Највећа дозвољена спратност је за:

- Пословни објекти до П+2+Пк,
- Производни објекти од П до П+1+Пк,
- Складишни објекти су приземни, уз могућност да буду и П+1 (без поткровља),
- Помоћни објекти на парцели су приземни.

Задржавају се сви постојећи објекти до реализације нових према планираним грађевинским линијама дефинисаним на графичком приказу број 2 у Р 1:500.

Обликовање фасаде подразумева могућа је изградња препуста на фасади од 1,2 m, изнад 2,5 m висине објекта. Материјализација фасаде може бити традиционалним али се препоручује да буде у савременим материјалима.

Кров се може обликовати као раван, или малог нагиба до око 10°. Ако се планира коси кров, на поткровним етажама максимални наиздак је 2,2 m. Коси кров је максималног нагиба 30°.

Висина ограде је максимално 2,2 m. Ограда је транспарентна, односно комбинована с тим да је висина зиданог дела максимално 0,9 m. Капија се мора отварати у парцелу, или може бити клизна и слично.

Приступ парцели је минимално 4 m за колски, односно 1,5 m за пешачки прилаз.

Посебна правила грађења

Урбанистичка целина "А"

Урбанистичка целина обухвата комплекс број 1 који чини две катастарске парцеле. Планира се обавезно формирање једне грађевинске парцеле, спајањем постојећих парцела према графичким приказима бр. 2 и 3 у Р 1:1000.

Планирана намена је пословање, складиштење (на отвореном) и пратећи садржаји.

Изградња објеката је могућа унутар зоне планиране за изградњу, према графичком приказу број 2 у Р 1:1000. Због специфичног режима простора који дефинише заштитни инфраструктурни појас пруге (50 m), који је истовремено и грађевинска линија.

Спратност објеката је дефинисана општим правилима, а директно је условљена наменом.

Приступ парцели је са саобраћајнице у окви-

ру простора обухваћеног планом, а није могућ са Београдског пута.

Предуслов за изградњу нових објеката је рушење свих објеката на планираној парцели.

Урбанистичка целина "Б"

Урбанистичка целина обухвата комплексе бр. 2, 3, 4, 7 и 8, јавну зелену површину и паркинг зону. Планирана је намена урбанистичке целине је производња, пословање и складиштење производа.

У оквиру комплекса број 2 ("Занини") планира се формирање нове грађевинске парцеле обједињавањем парцела бр. 8807/6 и 8807/12, са делом парцеле број 8807/5. Могућа је доградња постојећих или изградња нових објеката унутар планираних грађевинских линија, према општим правилима. Како се планом задржавају постојећи објекти, грађевинска линија у једном сегменту је утврђена унутар инфраструктурног појаса пруге, па коначни статус ових објеката треба утврдити према условима ЈКП "Железнице" Србије. У случају замене ових објеката, неопходно је објекте дефинисати ван инфраструктурног појаса пруге, односно планирана грађевинска линија треба да се поклапа са границом овог појаса. Могућа је замена свих осталих постојећих објеката новим, према општим правилима дефинисаним планом. Задржава се постојећи приступ парцели са северне стране, али је могући и нови са источне стране.

У оквиру комплекса број 3 ("Мега пак") планира се формирање нове грађевинске парцеле припајањем парцела бр. 8807/17 и дела парцеле број 8807/5. Поред постојећег приступа парцели, могући је и нови са источне стране парцеле. Због постојећег индекса заузетости парцеле, распореда и величине постојећих објеката, планирају се само мање доградње објеката. Могућа је замена постојећих објеката новим, према општим правилима дефинисаним планом.

Задржава се постојећа парцела комплекса број 4 (парцела број 8807/14). Приступ парцели је могућ са западне, јужне и источне стране. Могућа је доградња и замена постојећих објеката у оквиру комплекса према општим правилима.

Задржава се постојећа парцела комплекса број 7 (парцела број 8807/18). Приступ парцели је могућ са источне и западне стране. Предуслов за изградњу новог објекта је рушење постојећег. Изградња новог објекта је према општим правилима.

Планира се препарцелација постојеће парцеле комплекса број 8 (парцела број 8807/16) одвајањем делова парцеле за потребе изградње паркинг зоне, и за саобраћајну површину са западне стране, према графичким приказима бр. 2 и 3. Приступ парцели је могућ са северне и западне стране. Задржавају се постојећи објекти, уз могућност изградње нових према општим правилима. Препоручује се рушење свих објеката на парцели и изградња нових према општим правилима.

За све комплексе у оквиру ове урбанистичке целине, у појасу између грађевинске и регулационе линије, планирају се манипулативне површине за возила, паркинг и зелене површине. Како би се задовољио плански услов оптималног озелењавања од 30% површине, зелене површине су могуће и унутар зона планиране за изградњу.

Урбанистичка целина "В"

Урбанистичка целина обухвата комплексе бр. 5 и 6, и две јавне зелене површине. Намена целине је производња и пословање.

Планира се нова парцелација комплекса број 5 обједињавањем парцела број 8800/1, 8807/7 и дела парцеле 9993/1. Приступ парцели је могућ са источне и јужне стране. Задржава се постојећи објекат уз могућност доградње у источном делу парцеле. Могуће је рушење свих постојећих објеката на парцели и изградња новог или више објеката, према општим правилима за изградњу. Препоручује се уклањање дела постојећег објекта који се значајно приближава регулационој линији у јужном делу парцеле, због функционалнијег приступа објекту и опште безбедности (прегледности) на јавним саобраћајним површинама.

Планира се мања корекција постојеће парцеле комплекса број 6 тако да се парцели број 8801/1 додаје део парцеле 9993/1, према графичким приказима број 2 и 3. Задржава се постојећи објекат, а могуће су мање доградње у дворишном делу парцеле, према графичком приказу број 2. Приступ парцели је са северне, уз могућност приступа са источне границе парцеле. Препоручује се уклањање дела објекта у североисточном углу парцеле због безбедности (прегледности) на јавним саобраћајним површинама.

Урбанистичка целина "Г"

Обухвата комплекс број 9, који се планира на једној грађевинској парцели. У том циљу, планира

се обједињавање дела парцеле број 8806/1 и парцеле број 8806/2.

Намена целине је пословање и производња, са пратећом наменом складиштења.

Приступ парцеле је са западне стране, са саобраћајнице која повезује планирано подручје са подручјем обухваћено "Планом детаљне регулације Технолошки парк (део блока 82) у Вршцу".

Како парцела није реализована, планира се нова изградња комплекса према општим правилима.

4.2. Правила за опремање простора инфраструктуром

4.2.1. Правила и услови за реализацију саобраћајних површина

На графичком приказу "План намене, нивелације, регулације и саобраћаја са елементима парцелације" у Р 1:1000 приказани су технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница. Поред овога, приказана је и диспозиција паркиралишта у појединим деловима подручја која није обавезујућа већ упућујућа, у складу будућим наменама простора.

Коловоз завршно обрађивати асфалтним застором и димензионисати за одвијање тешког теретног саобраћаја.

Тротоаре и паркинге израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Поред обликовног и визуелног ефекта, ова смерница има практичну сврху при изградњи и реконструкцији комуналних водова (инсталација).

Сви паркинзи (на површинама јавних и осталих намена) могу бити уређени и тзв. „перфорираним плочама”, „префабрикованим танкостеним пластичним”, или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња.

Најмања ширина коловоза за двосмерно одвијање саобраћаја која је планом предвиђена, јесте 5,5 m. Најмања ширина колских приступа појединим комплексима износи 3,5 m. Радијуси кривина саобраћајница су минимално 12 m, осим радијуса колских приступа који могу износити минимално 6 m.

Тротоари треба да буду минималне ширине 1,6 m, а ширина паркинг простора за управно паркирање путничких аутомобила треба да буде 2,3 m,

а дужина од 4,6 до 5 m. Ширина подужног паркинга за теретна возила треба да буде минимално 3 m. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг-места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила. Такође је потребно резервисати одређен број паркинг места у складу са просторним потребама инвалида.

У случају потребе дефинисања пешачког прелаза унутар предметног простора, он мора бити изведен преко пешачке платформе у складу са СРПС У.Ц.1.285.

Правила и услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

Приликом изградње саобраћајних површина мора се поштовати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15) који ближе прописује техничке стандарде приступачности којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Поред претходно наведеног правилника треба узети у обзир и СРПС У. А9. 201-206 који се односе на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Приликом пројектовања тротоара, пешачких стаза и других јавних површина, пешачких прелаза, места за паркирање и других површина, треба обезбедити њихову међусобну повезаност и опремљеност знаковима за оријентацију. Нагиби ових површина не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12). Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%. За савладавање висинске разлике између два нивоа (коловоза и пешачке стазе или тротоара) неопходни су закошени ивичњаци минималне ширине 45cm и максималног нагиба 20% (1:5).

У коридору основних пешачких кретања не постављају се стубови, рекламни панои или друге препреке, а оне које су неопходне се видно обележавају.

Знакови и табле за плоче које омогућавају оријентацију лицима са посебним потребама морају бити видљиви, читљиви и препознатљиви. Знакови могу бити: знакови за оријентацију (скице, планови, макете...), путокази и функционални знакови (за гараже, паркиралишта, санитарне просторије и др).

4.2.2. Правила и услови за изградњу и прикључење на водопривредну инфраструктуру

Општи услови за изградњу и прикључење на водоводну мрежу

Снабдевање водом предметног подручја остварити прикључењем на јавну водоводну мрежу, према условима и уз сагласност надлежног комуналног предузећа "ДП Други октобара" "ЕЈ Водовод";

Трасу водоводне мреже полагаати између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зеленом појасу;

Трасе ровова за полагање водоводне инсталације се постављају тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре;

Минимално растојање водоводне мреже од других инсталација је 0,8 m, изузетак је у зонама где није могуће испуњење услова, али тако да не сме угрожавати стабилност осталих објеката (мин. 0,5 m);

Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објеката износи 1 m, али тако дане угрожава стабилност објеката;

Минимална дубина изнад водоводних цеви износи 1 m мерено од горње ивице цеви, а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода;

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин. 1 m од сваке стране;

На траси предвидети постављање довољног броја надземних противпожарних хидраната;

Приликом реализације водовода треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење и одржавање мреже;

По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити катастарско снимање изграђене мреже, а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација;

Све асфалтиране и зелене површине вратити у првобитно стање након завршених радова;

Изградити главне пројекте за реконструкцију постојеће и изградњу нове водоводне мреже;

Пројектовање и изградњу објеката вршити у сарадњи са "ДП Други октобара" "ЕЈ Водовод", а на пројекте наведених хидротехничких објеката прибавити сагласност истог;

За коришћење воде у технолошком поступку производње (техничка вода) у радно-пословним зонама потребно је обезбедити воду из сопствених изворишта – бунара, а воду за санитарно-хигијен-

ске потребе прикључењем на јавни водовод;

Снабдевање водом из јавног водовода врши се прикључком објекта на јавни водовод;

Прикључење објекта на јавни водовод врши се на основу одобрења за прикључење, које издаје Градска управа за урбанизам и стамбено комуналне послове;

Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује "ДП Други октобара", "ЕЈ Водовод";

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак;

Забрањено је у површинске и подземне воде уношење опасних и штетних материја, које могу да угрозе квалитет (еколошки и хемијски статус), односно узроковати физичку, хемијску, биолошку или бактериолошку промену вода, у складу са Уредбом о категоризацији водотока и Уредбом о класификацији вода ("Службени гласник СРС", бр. 5/68), Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у води и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 67/11 и 48/12) и Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја и површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 50/12);

Општа правила и услови за изградњу и прикључење на канализациону мрежу отпадних вода

Планира се сепаратни тип канализационе мреже, посебно за сакупљање условно чистих атмосферских вода, зауљених атмосферских вода, посебно санитарно-фекалних и технолошких вода;

Чисте атмосферске воде и пречишћене отпадне воде се могу испуштати у каналску мрежу, околне површине, риголе и др. под условом да су потпуно пречишћене (примарно и секундарно) и да квалитет ефлуента одговара критеријумима прописним Уредбом о класификацији вода ("Службени гласник СРС", број 5/68), Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у води и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 67/11 и 48/12) и Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", број 50/12);

Зауљене атмосферске воде са манипулативних површина као и воде од прања и одржавања тих површина (претакачка места, точећа места, паркинг и сл.) посебном мрежом спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и масти и латексних течности и тек потом испуштати у реципијент;

Санитарно-фекалне отпадне воде могу се без пречишћавања испуштати у јавну канализациону мрежу, уз поштовање услова и сагласности надлежног комуналног предузећа "ДП Други октобара", "ЕЈ Водовод";

Технолошке воде се могу испуштати у јавну канализацију. Зависно од потреба код загађивача предвидети изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а пре пречишћавања на ППОВ, тако да се не ремети рад пречистача у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у води и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1 ("Службени гласник РС", број 67/11);

Сви објекти за сакупљање и третман отпадних вода морају бити водонепропусни и заштићени од продирања у подземне издани и хаваријског изливања;

Уважити и све друге услове које за сакупљање, канализацију и диспозицију отпадних вода пропише надлежно јавно комунално предузеће;

Трасу мреже канализације отпадних вода (фекалне канализације) полагаати између две регулационе линије у уличном фронту, на 1 m од осовине коловоза;

Трасе ровова за полагање цевовода фекалне канализације се постављају тако да задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре; минимално растојање од других инсталација је 1 m, изузетак се врши у зонама где није могуће испуњење услова, али тако да не сме угрожавати стабилност осталих објеката;

Није дозвољено полагање фекалне канализације испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објекта износи 1 m, али тако да не угрожава стабилност објеката;

Минимална дубина изнад канализационих цеви износи 1,2 m, мерено од горње ивице цеви, а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода;

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин. 1 m са сваке стране;

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахтова на прописаном растојању од 160-200 DN, а максимално 45 m;

Приликом реализације фекалне канализације треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење и одржавање мреже;

По завршеним радовима на монтажи и ис-

питивању мреже треба извршити катастарско снимање изграђене мреже, а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталације;

Све асфалтиране и зелене површине вратити у првобитно стање након завршених радова;

Израдити главне пројекте за реконструкцију постојеће и изградњу нове мреже;

Пројектовање и изградњу објеката вршити у сарадњи са "ДП Други октобара", "ЕЈ Водовод", а на пројекте наведених хидротехничких објеката прибавити сагласност истог предузећа;

Прикључак на фекалну канализацију почиње од споја са мрежом, а завршава се у ревизионом шахту;

Прикључење објекта на фекалну канализацију врши се на основу одобрења за прикључење, које издаје Градска управа за урбанизам и стамбено комуналне послове;

Пречник канализационог прикључка одређује "ДП Други октобар", "ЕЈ Водовод", а у складу са типом објекта и техничким нормативима;

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора се прикључити на канализациону мрежу, ако је она изграђена;

Ревизионо окно лоцира се на 1 m од регулационе линије парцеле, а мора се изградити од цигле или бетона са постављањем ливено-гвозденог поклопца у нивоу коте терена;

Одвођење отпадних вода врши се прикључком објекта на канализациону мрежу или, до изградње исте, путем септичких јама;

Септичка јама мора бити изграђена од водонепропусног материјала и одржавана тако да се отпадне воде не изливају око ње, а посебно не на парцеле суседних објеката или на јавне површине;

Није дозвољена изградња септичких јама на јавним површинама;

Након прикључења на фекалну канализацију обавезно је испразнити, дезинфиковати и затворити септичку јаму уз обавештење комуналној инспекцији;

Индустријски објекти и други објекти чије отпадне воде садрже штетне материја, могу се прикључити на канализациону мрежу само ако се испред прикључка угради уређај за пречишћавање индустријских отпадних вода до прописаног квалитета упуштања у канализацију.

Општа правила и услови за изградњу и прикључење на атмосферску канализацију

Атмосферску канализацију градити делимично као зацељену, положену у саобраћајници, а делимично као отворену, у зависности од технич-

ко-економске анализе, односно у зависности од динамике реализације;

Трасе водити испод коловоза по осовини коловозне траке;

Кишну канализацију поставити изнад нивоа подземних вода уз обавезно заштитивање спојева;

Атмосферске воде пре упуштања у реципијент чистити од механичких нечистоћа на таложнику, односно сепаратору уља и масти;

Одвођење атмосферских вода из радних/индустријских зона и комплекса вршити искључиво преко сепаратора уља и масти;

Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима.

4.2.3. Правила и услови за реализацију енергетске инфраструктуре

Правила и услови за реализацију електроенергетске инфраструктуре

Кабловска средњенапонска мрежа и нисконапонска мрежа се изводи каблом одговарајућег типа у рову ширине не мање од 0,5 m на растојању 0,5 m од регулационе линије

Мрежа јавног осветљења се изводи проводником одговарајућег тип са полагањем ужета за уземљење између стубова јавне расвете.

Кабловски прикључни ормари морају бити постављени на регулационој линији, односно граници парцеле будућег потрошача.

За трансформаторске станице (ТС) предвидети простор минималне површине 36 m² (за ТС 2x630 kVA), односно 22 m² (ТС 1x630 kVA). До ТС обезбедити кабловску канализацију са одређеним бројем кабловских цеви за смештај средњенапонских и нисконапонских проводника.

Постојеће енергетске каблове који прелазе испод постојећег или планираног коловоза или испод зоне изградње планираних објеката потребно је изместити у планиране коридоре.

Укрштање и паралелно вођење каблова са осталом инфраструктуром решавати у складу са техничким прописима.

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити повезивањем на постојећу или планирану електроенергетску мрежу или директно из трансформаторске станице. Прикључак извести изградњом подземног прикључног вода до ормара мерног места, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Панчево".

Детаљније услове за реализацију и прикључење објеката прибавити од Електродистрибуције "Панчево".

Правила и услови за реализацију термоенергетске инфраструктуре

Гасоводна мрежа се изводи са цевима одговарајућег типа и профила у рову одговарајуће ширине.

Постојећу гасну инсталацију која прелазе испод постојећег или планираног коловоза или испод зоне изградње планираних објеката потребно је изместити у планиране коридоре.

Укрштање и паралелно вођење гасну инсталацију са осталом инфраструктуром решавати у складу са техничким прописима (0,5 m при паралелном вођењу и 0,3 m при укрштању). У близини места укрштања ископ предвидети ручно.

Радови се морају извести у складу са важећим прописима уз обавезан надзор од стране стручног лица.

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу или планирану гасоводну мрежу. Прикључак и положај мерно-регулационог сета пројектовати и изградити према условима ДП "Други октобар", ЕЈ "Гасовод".

Правила и услови за реализацију инфраструктуре електронских комуникација

Мрежа електронских комуникација се изводи са оптичким или коаксијалним кабловима одговарајућег типа и профила у микророву, мини рову или рову одговарајуће ширине.

Постојећу инсталацију електронских комуникација која прелазе испод постојећег или планираног коловоза или испод зоне изградње планираних објеката потребно је изместити у планиране коридоре.

Прикључак на мрежу електронских комуникација извести преко типског прикључка на приступачном месту на фасади објекта или до типског ормара, према условима локалног оператера.

Уличне кабинете постављати на остало грађевинско земљиште на працели одговарајуће површине са обезбеђеним колским приступом до кабинета.

Улични кабинети могу се постављати и у оквиру регулација улица под условом да за то постоје просторне и техничке могућности, односно да се омогући пролаз остале линијске инфраструктуре.

Антенски системи и базне станице мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката;

Антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама намењеним пословању и зеленим површинама уз

обавезну сагласност власника; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;

Антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области, као и препорука светске здравствене организације;

Обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;

Постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

4.3. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за комплекс бр. 9 како би се утврдило најбоље коначно просторно уређење комплекса.

5. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола.

Саставни део плана су следећи графички прикази: Размера

1. Извод из Генералног плана Вршца А4
2. План намене, нивелације, регулације и саобраћаја са елементима парцелације Р 1 : 1000

3. План регулације површина јавне намене. Р 1 : 1000
4. План водне инфраструктуре Р 1 : 1000
5. План енергетске инфраструктуре .. Р 1 : 1000

План детаљне регулације дела опште радне зоне у блоку 82 у Вршцу (бивши "Узор") садржи текстуални део који се објављује у "Службеном листу Општине Вршац", и графичке приказе израђене у три примерка које својим потписом оверава председник Скупштине Општине Вршац.

По један примерак потписаног оригинала плана чува се у Скупштини Општине Вршац, Општинској управи за комуналне и стамбене послове.

Документациона основа овог плана чува се у Општинској управи за комуналне и стамбене послове.

План детаљне регулације дела опште радне зоне у блоку 82 у Вршцу (бивши "Узор") доступан је на увид јавности у згради Скупштине Општине Вршца и путем интернета.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Општине Вршац".

Република Србија
ОПШТИНА ВРШАЦ
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ

Број: 011-35/2015-II-01 ПРЕДСЕДНИК
Дана: 28.09.2015. године СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ
Вршац, Трг победе 1 Јовица Заркула, с.р.

САДРЖАЈ СЛУЖБЕНОГ ЛИСТА БР. 15/2015

Бр.

Стр.

I- СКУПШТИНА ОПШТИНЕ

1. ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ОПШТЕ РАДНЕ ЗОНЕ У БЛОКУ 82 У ВРШЦУ (бивши „Узор“),..... 407

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.