



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА ВРШЦА

ГОДИНА IV

ВРШАЦ, 28. ЈУН 2019. ГОДИНЕ

БРОЈ

9/2019

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, 145/14, 83/18 и 31/19 ), чл. 67 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС", бр. 64/2015), члана 20. став 1. тачка 2. Закона о локалној самоуправи ("Сл. гласник РС", бр. 129/2007, 83/2014 - др. закон и 101/2016 - др. закон), члана 40. ст. 1. тачка 5. Статута Града Вршца („Службени лист Града Вршца“, бр. 1/2019), Скупштина Града Вршца, уз претходно прибављено мишљење Комисије за планове Града Вршца бр. 350-110-3/2018-IV-03 од 28.05.2019. године, на седници одржаној 27. јуна 2019. године, донела је

## О Д Л У К У

### О УСВАЈАЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА ЦЕЛАНОВА АГРО ДОО У ВРШЦУ

#### Члан 1.

Усваја се План детаљне регулације комплекса Целанова Агро ДОО у Вршцу (у даљем тексту: План) урађен у складу са Законом 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, 145/14, 83/18 и 31/19 ) од стране Југословенског института за урбанизам и становање "Југинус" из Београда, Андрићев венац бр.2, чији је одговорни урбаниста дипл.инж.арх. Валентина Јанковић.

#### Члан 2.

Циљ доношења плана је одређивање усло-

ва за уређење и изградњу простора комплекса Целанова Агро ДОО у Вршцу.

#### Члан 3.

Планом је обухваћен и дефинисан простор површине 4ха 71а. У границу обухвата плана улазе парцеле број: 25446/2, 25446/3, 25447/1, 25447/2, 25447/3 и 37383 КО Вршац.

#### Члан 4.

План се састоји из текстуалног дела и графичког дела.

Текстуални део Плана се објављује у "Службеном листу Града Вршца", уз ову Одлуку.

Графички део Плана садржи:

1. Катастарско топографска подлога са границом плана Р 1:500
2. Планирана намена површина Р 1:500
3. Планирани саобраћај, регулација и објекти инфраструктуре Р 1:500
4. План парцелације Р 1:500

Текстуални и графички део Плана су увезани и заједно чине целину.

#### Члан 5.

Саставни део образложења ове Одлуке је краћа информација о изради и контроли Плана, Извештај Комисије о стручној контроли нацрта плана и Извештај Комисије за планове о обављеном јавном увиду у нацрт Плана.

#### Члан 6.

О спровођењу ове Одлуке стараће се Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Вршца.

**Члан 7.**

Плански документи са прилозима доступни су на увид јавности у току важења документа у седишту доносиоца, односно органа надлежног за послове просторног планирања и урбанизма, осим прилога који се односе на посебне мере, услове и захтеве за прилагођавање потребама одбране земље, као и података о подручјима и зонама објеката од посебног значаја и интереса за одбрану земље.

Плански документи, по усвајању и објављивању доступни су у Централном регистру планских докумената. Начин чувања, увођење, одржавање, доступност и формат планских докумената за потребе Централног регистра планских докумената прописује се посебним подзаконским актом.

**Члан 8.**

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Вршца".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Аутономна Покрајина Војводина  
ГРАД ВРШАЦ  
СКУПШТИНА ГРАДА ВРШЦА

Број: 011-77/2019-П-01                      ПРЕДСЕДНИК  
Датум: 27.06.2019. године            СКУПШТИНЕ ГРАДА  
Вршац, Трг победе 1                      Ненад Барош, 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, 145/14, 83/18 и 31/19 ), чл. 67 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС", бр. 64/2015), члана 20. став 1. тачка 2. Закона о локалној самоуправи ("Сл. гласник РС", бр. 129/2007, 83/2014 - др. закон и 101/2016 - др. закон), члана 40. ст. 1. тачка 5. Статута Града Вр-

шца („Службени лист Града Вршца“, бр. 1/2019), Скупштина Града Вршца, на седници одржаној 27. јуна 2019. године, донела је

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
КОМПЛЕКСА ЦЕЛАНОВА АГРО ДОО У  
ВРШЦУ**

**Град Вршац**

**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО****1.0. ОПШТИ ДЕО****1.1. ПОВОД И ЦИЉ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

Изради Плана се приступа на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације комплекса Целанова Агро ДОО у Вршцу, ("Сл. Лист Града Вршца", 16/2018).

Циљ израде Плана је стварање планског основа за изградњу производно пољопривредног комплекса са везом на постојећи државни пут и опремање комуналном инфраструктуром. Циљ израде Плана је такође и:

- обезбеђивање планског основа за реализацију намена у складу са планом вишег реда;
- прикупљање информационе основе са елементима од значаја за израду ПДР-а;
- сагледавање релевантних планских услова на предметном подручју и
- процена развојних могућности са аспекта доступности грађевинског земљишта, неопходности и могућности опремања земљишта комуналном инфраструктуром,
- дефинисање грађевинског подручја, за које ће Планом бити дефинисана посебна правила уређења и грађења.

**1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

Правни основ за израду Плана представљају одредбе:

- Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 ,98/13 , 132/14, 145/14 и 83/18),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и

урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 64/2015),

- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 22/2015),
- Одлуке о изради Плана детаљне регулације комплекса ЦЕЛАНОВА АГРО ДОО, Општина Вршац ("Сл. Лист града Вршца", број 16/18).

Плански основ су:

- Просторни план општине Вршца (Службени лист града Вршца бр. 16/2015)

### 1.3. ПРАТЕЋА ДОКУМЕНТАЦИЈА

За потребе израде Плана коришћено је следеће:

- Идејно решење хладњаче за воће, објекта за смештај пољопривредне механизације и магацин за смештај пољопривредних производа, Конструктор 2018. године

### 1.4. ОБУХВАТ ПЛАНА

Предложена граница Плана обухвата урбанистички блок који формирају катастарска парцела 25446/2, 25446/3, 25447/1, 25447/2 и 25447/3 К.О. Вршац Предметно подручје с једне стране је дефинисано регулационом линијом према јавној површини (државни пут Iб реда) и заузима површину од око 4,71ha.

Напомена: У случају неусаглашености пописа катастарских парцела у текстуалном делу и бројева катастарских парцела у графичком прилогу, меродавни су подаци са графичког прилога број 1: КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ПДР, у Р 1: 500.

### 1.5. УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

#### Просторни план општине Вршац (Службени лист града Вршца бр. 16/2015)

Подручје обухвата Просторног плана одређено је површинама територија целих катастарских општина административне општине Вршац.

Укупна површина подручја Просторног плана износи 79995 ha и обухвата 24 насеља (Вр-

шац и 23 насеља) са укупно 51271 становника и 17946 домаћинства према првим подацима Пописа становништва, домаћинства и станова у Републици Србији 2011. године.

Граничи се са Републиком Румунијом са источне и североисточне стране, атарима општина Пландиште са северозападне, Алибунар са западне, Ковин и Бела Црква са јужне стране.

### Саобраћајна инфраструктура

- Друмски саобраћај

У периоду после 2015. године, а у правцу остваривања циљева просторног развоја АП Војводине, планска решења у области путног саобраћаја су активности на: путном правцу Кикинда (веза са Румунијом) - Зрењанин - Вршац - Бела Црква; и на изградњи обилазнице.

Међу приоритетима у наредном периоду су и активности на државном путу I реда, (изградња аутопута, Е-70 реконструкција постојећег путног правца ДП бр.10 – ранији М1.9) део руте 4 (БЕЕТО); граница са Румунијом - Вршац - Панчево –Београд.

На територији општине Вршац се налази гранични прелаз Вршац - Стамора Моравита према Румунији.

- Железничка мрежа и објекти

Концепција развоја железничког транспорта и инфраструктуре подразумева задржавање постојећих коридора пруга и реконструкцију и модернизацију постојећих пруга (ревитализација, реконструкција, изградња и модернизација), посебно пруга на Коридору X и осталих међународних пруга (Е-66 Београд – Вршац- Темишвар). Поменута пруга чини једну од три значајне магистралне европске пруге Војводине са везом за железнички правац Е-51 према Букурешту и Одеси.

Планирана је реконструкција, модернизација и прекатегоризација локаног пружног правца Зрењанин-Вршац у регионални.

Међу туристичким пругама Војводине се издваја: граница Румуније - Марковац - Вршац - Јасеново - Бела Црква - граница Румуније - Bazijas, са кружним повезивањем Јасеново - Добричево - граница Румуније - Јам (Oravica -Gradinar).

### Водопривредна инфраструктура

Снабдевање насеља водом је предвиђено

са будућег постројења за дораду воде у Павлишу. До сада су само Павлиш и Јабланка повезани на централни систем водоснабдевања док остала насеља имају самосталне системе којима се снабдевају водом.

У складу са стратешким опредељењима, снабдевање водом највишег квалитета оствариће се развојем регионалног система водоснабдевања (у овом случају Јужнобанатског регионалног система), из којег ће се снабдевати становништво насеља општине Вршац, као и само они технолошки процеси у којима је неопходна вода највишег квалитета. Дугорочно посматрано, предвиђа се пребацивање одређене количине воде са "Годоминско-Шалиначког" изворишта у овај систем, као и коришћење вода реке Дунава (непосредно или упуштањем у подземље) уколико исте имају одговарајући квалитет.

До тада, даљи развој водоснабдевања развијаће се у правцу који је сада у функцији, уз повећање површине водозавхвата, броја црпних бушотина на постојећим или новим извориштима са изградњом појединачних уређаја за дотеривање квалитета воде по захтеваним критеријумима, као и изградњом неопходних елемената у системима (резервоари, црпне станице, коморе итд.).

На свим пољопривредним површинама потребно је обезбедити наводњавање изградњом система канала, односно реконструкцијом система за одводњавање у двонаменске канале.

### **Снабдевање водом**

Укупне предвиђене потребе становништва и индустрије Вршца за водом одређене на основу броја становника, прикључености на водоводне системе и норме потрошње за пројектовани период до 2027. г. су укупно 20,1 (106 м<sup>3</sup>/год.), од чега су висококвалитетне воде 17,0(106 м<sup>3</sup>/ год.) а воде за индустрију 3,1 (106 м<sup>3</sup>/ год.). Не предвиђа се потрошња воде преко 150 л/стан./дан, јер ће се увођењем економске цене воде знатно изменити понашање потрошача.

Иако се иде на рационализацију потрошње и максималну штедњу подземних ресурса питке воде, потребно је извршити проширење постојећих изворишта са неколико бунарских водозавхвата због континуалног пропадања извесног броја бунара а и да би се остварио потребан резервни капацитет.

Подземна вода је повољна као извориште хигијенски исправне воде, јер изданска средина представља природни филтар и биохемијски реактор у коме се природним физичким, хемијским и биолошким процесима врши трансформација квалитета воде, у смислу побољшања квалитативних особина.

Код свих врста изворишта, а посебно код изворишта чије су воде намењене водоснабдевању становништва, морају се предузети све потребне мере развоја и превентивне заштите изворишта од случајног или намерног загађивања. Ово се пре свега односи на потребу увођења зона и појасева санитарне заштите и опште

санитарно уређење изворишта.

Код снабдевања индустријских капацитета, који продукују веће количине отпадних вода, увести обавезу рационализације потрошње увођењем процеса рецикулације, чиме ће се обезбедити вишеструка употреба захваћане воде, очување и заштита водних ресурса како од загађења, тако и од прекомерне експлоатације и исцрпљивања појединих издани.

Снабдевање технолошком водом је могуће из првог водоносног слоја (фреатска издан) уз сталну контролу воде пре и у току експлоатације или из водотокова.

### **Одвођење вода**

Површинске воде, природни и вештачки водотокови изложени су перманентној деградацији, упуштањем отпадних индустријских и насељских вода. Зато се ове воде морају прихватити и одвести до реципијента. На простору Вршца развијаће се сепарациони канализациони системи, којима ће се посебно одводити фекалне отпадне воде, а посебно атмосферске отпадне воде.

Основни задатак канализационог система је потпуна покривеност урбаних простора. Фекални канализациони системи треба да прикупе и одведу ван предметних територија све отпадне воде. Канализациони системи су у врло уској вези са водоснабдевањем и представљају функционалну и органску целину са њим. Због тога се канализациони системи морају развијати упоредо са развојем система водоснабдевања.

Индустријске отпадне воде решаваће се, по потреби, посебним системима. Зависно од врсте и типа загађене воде, вршиће се њихово пре-

тходно пречишћавање кроз предтретман, па ће се тек онда ићи на заједничко пречишћавање са санитарном и атмосферском отпадном водом.

Услови предтретмана 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;
- 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.

За технолошке отпадне воде потребно је предвидети предтретман код сваког загађивача пре упуштања у канализацију као и пречишћавање на пречистачу пре упуштања у мелиорациони канал, тако да упуштена вода задовољава прописану класу квалитета воде.

### Електроенергетска инфраструктура

На простору обухваћеном Просторним планом, постоји изграђена преносна и дистрибутивна мрежа, коју је у циљу квалитетног и сигурног снабдевања електричном енергијом потрошача потребно ревитализовати и обезбедити двострано напајање.

На подручју општине Вршац потребно је:

- Реконструисати ТС "Вршац 1" 110/35 kV, на 110/20kV
- Повећати постојеће капацитете ТС 110/20 kV и изградити нове капацитете.

Средњенапонски 35kV водови прећи ће на 20kV напонски ниво, а трафостанице 35/10 kV и 35/20kV задржаће се као 20 kV разводна чворишта.

Изградити 20kV далековод који ће повезати насеља Уљму и Шушару.

Целокупну 10 kV мрежу потребно је реконструисати за рад на 20 kV напонском нивоу.

Концепцијом дугорочног развоја средњенапонске мреже до 2020. године се предвиђа укидање 35kV и 10 kV напонског нивоа и прелазак на 20 kV напонски ниво. С тим у вези је потребно:

- предвидети коридоре за средњенапонску

20 kV мрежу, коју је потребно извести кабловски или ваздушно;

- постојеће коридоре 35 kV и 10 kV реконструисати за 20 kV напонски ниво, уз уградњу нових бетонских и челичнорешетастих стубова са новим изолаторима и постављањем нових АИЏ ужади са промером 95 mm<sup>2</sup>;
- предвидети коридор за изградњу 20 kV вод за насеље Широко Било и 20 kV вод Избиште-Шушара.

На подручју планираних радних зона потребно је предвидети следеће:

- коридоре за кабловску средњенапонску и нисконапонску мрежу;
- напајање јавног осветљења кабловима РРОО А 4Х35 m<sup>2</sup> са полагањем ужета за уземљење између стубова јавне расвете;
- напајање будућих потрошача преко кабловских прикључних ормана, по систему улаз излаз;
- изградњу потребног броја трафостаница 20/0,4 kV/ kV, са одговарајућим 20 kV и 0,4 kV коридором;
- за парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70 kW, а удаљене између 40 m и 150 m од постојеће нисконапонске мреже предвидети коридор за нисконапонску мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150 m предвидети изградњу одговарајуће средњенапонске трансформаторске станице у оквиру парцеле са коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридором за нисконапонску мрежу;
- предвидети изградњу одговарајуће трафостанице са коридором за прикључни средњенапонски вод, уколико се на парцели предвиђа потрошња већа од 70 kW.

Подручје општине као и насеља снабдевају се електричном енергијом из постојећих трафостаница "Вршац 1 110/35/20kV", "Вршац 2 110/20kV", "Вршачки ритови 35/1 OkV" и "Вршачки виногради 35/1 OkV". Напајање се врши преко постојеће 20kV и 10kV средњенапонске мреже и одговарајућих трансформаторских станица.

На основу овог концепта развоја планиране интервенције у електроенергетској мрежи су:

1. Реконструкција ТС "Вршац 1" 110/35 kV, на 110/20kV
2. Повећање постојећих капацитета ТС 110/20 kV и изградња нових капацитета.
3. Реализација нових коридора за средње-напонску 20kV мрежу, која се може извести кабловски или ваздушно.
4. Реконструкција постојећих коридора за 35kV и 10kV за 20kV напонски ниво. У оквиру реконструкције предвиђена је уградња нових бетонских или челично-решеткастих стубова са новим изолаторима и постављањем нових А1С ужади са пресеком од 95mm<sup>2</sup>.
5. Изградња 20kV далековода који ће повезати насеља Уљму и Шушару.
6. Изградња нових трафостаница 20/0,4kV напонског преноса и реконструкција постојећих 10/0,4 kV с циљем обезбеђења довољно капацитета за све потрошаче.
7. Обезбеђење коридора за изградњу 20 kV вод за насеље Широко Било и 20 kV вод Избиште Шушара.
8. Реконструкција нисконапонске мреже у појединим насељима.
9. Изградња квалитетне мреже јавне расвете.
10. Део потребне електричне енергије могуће је обезбедити и из алтернативних извора. Све алтернативне изворе енергије потребно је повезати на најближу 110 (20) kV постојећу мрежу Електро-привредног система Србије.

### Коришћење обновљивих извора енергије

У наредном планском периоду потребно је стимулисати развој и коришћење обновљивих облика енергије, чиме би се знатно утицало на побољшање животног стандарда и заштиту и очување природне и животне средине.

На простору општине Вршац као обновљиви извори енергије могу се користити:

- енергија ветра;
- биомаса;
- биогаз;
- геотермална енергија;
- сунчева енергија.

### Електронска комуникациона (ЕК) инфраструктура

На подручју Просторног плана општине Вршац постоји изграђена ТТ инфраструктура: оптички и мрежни ТТ каблови, комутациони чворови и постојећа базна станица. За квалитетно одвијање телекомуникационог саобраћаја на подручју општине Вршац, потребно је изградити квалитетне спојне путеве оптичким кабловским везама, уз све главне и локалне путне правце. Систем преноса треба да се одвија преко дигиталних аутоматских телефонских централа довољног капацитета, које треба поставити у свим насељима. За свако домаћинство обезбедити по један директан телефонски прикључак, као и довољан број прикључака за све привредне кориснике.

Дигитализација телефонске мреже подразумева увођење дигиталних комутационих центара и дигиталних система преноса у свим равнима мреже. Ово подразумева и полагање каблова са оптичким влакнима као медијумом преноса на свим нивоима међумесне мреже, са перспективом увођења оптичких каблова и у месне мреже. Оптички каблови омогућују рад више система преноса великог дмета са различитим дигиталним протоком, који се коришћењем нових техника мултиплексирања и модерних опто-електронских компонената могу даље повећавати до веома великих капацитета.

На локацији Бели брег, у Гудурици, планиран је ТВ репетитор.

У свим насељима, потребно је изградити примарну и секундарну кабловску мрежу.

На подручју општине Вршац планирани су следећи оптички каблови:

- АТЦ Вршац - АТЦ Велико Средиште - АТЦ Гудурица са приводом за АТЦ Марковац и за АТЦ Мало Средиште
- АТЦ Вршац - АТЦ Добрићево - АТЦ Банатски Суботица са приводом за АТЦ Месић, АТЦ Сочица, АТЦ Јабланка, АТЦ Кушиљ,
- АТЦ Војвођинци
- Привод за Месић
- АТЦ Ватин – АТЦ Маргита
- АТЦ Вршац - АТЦ Маргита и даље према Пландишту
- Привод за АТЦ Ритишево
- АТЦ Уљма – АТЦ Стража са приводом

за АТЦ Избиште, АТЦ Подпорањ, АТЦ за ГАЈИЦА, АТЦ Парта, АТЦ Орешац, АТЦ Шушара

У свим насељима за квалитетан пријем и дистрибуцију радио, ТВ сигнала и интернета, изградити кабловски дистрибутивни систем (КДС).

### **Електронска комуникациона инфраструктура ван грађевинског подручја насеља**

Планирана је изградња нове савремене кабловске ТК мреже на предметном подручју и монтажа IPAN приступних уређаја.

У складу са планом развоја телекомуникационе (ТК) мреже Телекома Србија а.д. урађено је Идејно техничко решење ТК мреже за подручје насеља Вршац, којим је предвиђено да се ови уређаји на постојећу телекомуникациону мрежу повезују оптичким кабловима. У складу с тим је уз главне саобраћајнице и прилазне путеве локацијама телекомуникационих чворишта предвиђено полагање оптичких каблова.

Перспективним планом развоја Телекома Србија планира се изградња приступног чвора IPAN на постојећој локацији централе и изградња и реконструкција приступне мреже (ПМ), са припадајућим уређајима IPAN: IPAN Језеро 1, IPAN Језеро 2, IPAN Дејана Бранкова 1, IPAN Дејана Бранкова 2, IPAN Дејана Бранкова 3, IPAN Гудурички пут 1, IPAN Гудурички пут 2, IPAN Војнички трг. До сваког IPAN-а као и базне станице мобилне телефоније планирана је изградња оптичког кабла, уз постојећу путну инфраструктуру, кроз телекомуникационе коридоре уз све новопланиране саобраћајне објекте.

Поред постављања нових телекомуникационих уређаја и проширења постојећих који су лоцирани у објектима у власништву или закупу Телекома, планира се и даље постављање мулти-сервисних приступних платформи, као и друге телекомуникационе опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације телекомуникационе мреже. За локације за смештај телекомуникационе опреме у којој ће се монтирати активна и пасивна телекомуникациона опрема за IPAN-ове типа indoor потребно је обезбедити техничку просторију за монтажу телекомуникационе опреме, а ако су IPAN-ови предвиђени за спољну монтажу, тј. типа outdoor, онда се планира коришћење простора у јавној површини. За потре-

бе монтаже надземних објеката Телекома као што су улични кабинети и контејнери, овим планским документом се дефинишу услови за грађевинске парцеле за монтажу уличних кабинета Телекома тако да је могуће коришћење и јавних површина и осталог грађевинског земљишта, уз услов да је обезбеђен приступ парцели и простор за паркирање сервисног возила. Објекти мобилне телефоније могу се подизати и у ванграђевинској зони, а кад базне станице мобилне телефоније нису уз рангиране саобраћајнице, дозвољена је изградња оптичких приводних каблова до њихових локација.

### **Пољопривредно земљиште**

На основу Закона о пољопривреди, ради очувања расположивог пољопривредног земљишта, потребно је да се доносу пољопривредне основе заштите, уређења и коришћења пољопривредног земљишта као плански документ.

Пољопривредно земљиште се користи за пољопривредну производњу и не може се користити у друге сврхе осим у случајевима и под условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту, овим Планом и урбанистичким плановима, као и Основама заштите, коришћења и уређења пољопривредног земљишта.

Коришћење обрадивог пољопривредног земљишта од I–V катастарске класе у непољопривредне сврхе није дозвољено.

Изузетно, коришћење обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе може да се врши ако то захтева општи интерес, у складу са прописима, и када је то неопходно за потребе одбране и то првенствено на земљишту слабијег бонитета.

Обрадиво пољопривредно земљиште не може да се уситњава на парцеле чија је површина мања од 0,5 ha, односно на земљиштима која су уређена комасацијом, парцела не може да буде мања од 1,0 ha.

Пашњак се може привести другој култури само под условом да се тиме постиже рационалније и економичније коришћење земљишта.

Пашњаци у државној својини који су враћени селима, користе се у складу са Законом о враћању утрина и пашњака селима на коришћење.

Пољопривредно земљиште у државној

својини може се дати на коришћење, без плаћања накнаде, образовним установама – школама, стручним пољопривредним службама и социјалним установама (највише до 100 ha) и високообразовним установама – факултетима и научним институтима чији је оснивач држава и установама за извршење кривичних санкција (највише до 1000 ha), уз сагласност надлежног министарства.

Водећи рачуна о основним принципима заштите пољопривредног земљишта, на пољопривредном земљишту се могу градити следећи садржаји:

- Изградња објеката у функцији пољопривреде и пољопривредних објеката;
- Изградња објеката инфраструктуре;
- Неопходно проширење постојећих грађевинских рејона насеља, као и формирање грађевинског земљишта изван грађевинских рејона за потребе привреде, туризма, рекреације, комуналних делатности и др. у складу са Планом;

### **Пољопривредни објекти и радни садржаји у функцији пољопривреде**

#### **Услови за изградњу објеката за ратарску производњу**

Постојећи комплекси за ратарску производњу могу се реконструисати и дограђивати.

Уређење постојећих комплекса могуће је за све случајеве у којима је дефинисан приступ комплекса на јавну саобраћајну и комуналну инфраструктуру.

Уређење постојећих комплекса могуће је за све случајеве у којима је дефинисан приступ комплекса на јавну саобраћајну и комуналну инфраструктуру.

За прање објеката и путева може се користити и вода која не испуњава прописане стандарде за пијаћу воду.

Одвођење отпадних вода вршиће се тако што ће се:

- атмосферске воде уливати у канализацију или у природни реципијент без пречишћавања,
- отпадне воде које настају током производног процеса или прања објеката и опреме обавезно сакупљати у водонепропусне испусте и пречишћавати пре

испуштања у природне реципијенте;

- одвод отпадне воде на обрадиве површине мора бити у складу са прописима којима се уређује заштита животне средине;
- фекалне воде сакупљати у одвојене септичке јаме или испуштати у канализацију.

У воћарско – виноградарским зонама могућа је изградња објеката локационо везаних за сировинску основу (прерада и финална обрада производа), као и објеката намењених туризму (формирање атрактивног и туристичким потребама примереног туристичког производа), уз обавезну израду урбанистичког плана. Воћарско– виноградарске зоне на територији општине Вршац су приказане на графичким прилозима.

### **Општа правила градње за привредне објекте**

Отварање малих и средњих предузећа има значаја нарочито у функцији отварања нових радних места и оживљавања привредне активности у насељу. могу се градити и развијати они капацитети чија технологија рада нема негативних утицаја на животну средину, заштићена природна и непокретна културна добра, који нису у близини са планираном преовлађујућом наменом зоне и парцеле на којој се гради, уз услов да просторне могућности парцеле (индекс изграђености, индекс заузетости, приступ јавној саобраћајници и сл.) то дозвољавају. Будућу просторну структуру привредних капацитета чиниће појединачни радни комплекси на засебним парцелама у оквиру насеља са другом превлађујућом наменом или појединачни капацитети рада у склопу парцела са другом преовлађујућом наменом.

Изградња и функционисање привредних капацитета мора се одвијати уз строго поштовање мера заштите животне средине, природних и непокретних културних добара утврђених законом и овим Планом.

### **Ветрозаштитни и пољозаштитни појасеви**

У циљу заштите пољопривредног земљишта од штетног дејства ерозије изазване ветром (еолска ерозија), примењују се противерозионе мере које обухватају садњу вишегодишњих дрвенастих биљака или подизање и гајење ваншумског зеленила у виду пољозаштитних појасева.



Предвиђено је подизање ветрозаштитних појасева координирано са предстојећим процесом комасације пољопривредног земљишта, а потези и површине за пошумљавање одредиће се у сарадњи надлежних Министарстава и институција. Сем примерених техничких и функционалних захтева овим Планом не прописују се никаква додатна правила уређења или изградњу и подизање ветрозаштитних појасева. Синхронизовано са подизањем ветрозаштитних појасева који ће увећати површине под шумом, потребно је постепено уклањати постојеће ремизе и тако допринети укрупњавању пољопривредног земљишта.

Слике 1, : Извод из Просторног плана Вршца

("Службени лист града Вршца", број 0/14)



Територија Плана се налази на око 4,7 ха пољопривредног земљишта, а са источне стране граница плана обухвата и део државни пут 1б реда бр 18. Са западне стране простор тангира пружно земљиште локална пруга бр.17.

На предметном подручју не постоје изградњени објекти, нити јавни садржаји. Такође локација нема хидротехничку инфраструктуру и објекти као ни електроенергетску телекомуникациону мрежу.



## 2.2. ПРИРОДНА СВОЈСТВА ТЕРЕНА

Топографија терена је равна до благо заталасана, са генералним падом у правцу североистока. Оквирна кота терена у обухвату плана је од 90-102 m н.м.

Локалне инжењерскогеолошке услове репрезентују услови карактеристични за лесне терене. Површински слој представља хумифицирано тле од глине, песка и прашине, дебљине 40-80 cm. Подински слој репрезентују комплекси леса просечне дебљине 15-30 m и лесних суглина дебљине до 20 m. Површински део терена изграђују плеистоцене лесоидне суглине. На основу филтрационих својстава лесни седименти се могу сврстати у категорију средње до локално добро водопропусне подлоге. Локалне издани, привремене или слабе издашности, формирају се у дубљим слојевима лесних наслага.

На терену нема појава нестабилности и других геомеханичких процеса који би представљали ограничење за реализацију

## 2.3. СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На простору предметног Плана стање животне средине је уобичајено зону са пољопривредним парцелама и ретком густином становања.

Стање ваздуха је релативно задовољавајуће, мада се, нарочито у зимском периоду, због учесталих магли и тишине, а с обзиром на еми-

сију продуката сагоревања из индивидуалних ложишта и котларница у насељу, као и интензиван моторни саобраћај по саобраћајници ДП 16 реда бр.18, на овом простору могућа појава повећане концентрације чађи, угљендиоксида, сумпордиоксида, азотних оксида, угљоводоника и др. полутаната типичних за урбану средину.

Повећана бука се, такође јавља дуж саобраћајнице, и уз пругу, а овом саобраћајницом пролазе и аутомобили и аутобуси, а често и камиони.

Са аспекта заштите природе, Планско подручје се не налази унутар заштићеног подручја, на њему нема заштићених природних добара за које је спроведен или покренут поступак заштите и није у обухвату еколошке мреже.

За предметни План, на основу кога је Одлуком о изради Плана детаљне регулације комплекса ЦЕЛАНОВА АГРО ДОО, Општина Вршац ("Сл. Лист града Вршца", број 30/15) утврђено да се не приступа изради стратешке процене утицаја планираних намена на животну средину.

### 3.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

#### 3.1. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

##### 3.1.1. Саобраћајне површине

Постојеће стање саобраћаја и саобраћајних површина

Подручје ПДР комплекса Целанова Агро ДОО у Вршцу се просторно и саобраћајно повезује на државни пут IB реда бр.18: Зрењанин-Сечањ-Пландиште-Вршац-Стража-Бела Црква-државна граница са Румунијом. У оквиру комплекса нема других постојећих саобраћајних површина као ни објеката саобраћајне инфраструктуре.

Планско решење саобраћајних површина

Планско решење саобраћајних површина је формирано у складу са планираном наменом унутар граница комплекса уз обезбеђење приступа до појединачних објеката у складу са технолошким захтевима као и у складу са условима ЈП Пuteви Србије.

Приступ комплексу се отвараује са државног пута IB реда бр.18: Зрењанин – Сечањ – Пландиште – Вршац - Стража - Бела Црква -

државна граница са Румунијом преко трокраке раскрснице на стационажи км. 95+352 са десне стране државног пута у правцу раста стационаже. Прикључак је планиран под правим углом у односу на државни пут у ширини од 11,0 m. У зони планиране раскрснице коловоз на државном путу се проширује са постојећих 6,0m на 7, на одоговарјућој дужини која ће бити дефинисана у пројекту приликом конструисања улива/излива. Контуре улива/излива планиране су да се реше троцентричном кривином или са кружном кривином и прелазницама.

Планира се да све саобраћајнице унутар комплекса имају ширину коловоза за безбедно двосмерно кретање возила од мин. 6,0m.

Приликом пројектовања, коловозну конструкцију планираних унутрашњих саобраћајница треба утврдити сходно оптерећењу, геотехничким параметрима као и структури возила која ће се њима кретати. Коловозни застор треба да је у функцији саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања.

Саобраћајни прикључак и аналитичко – геодетски елементи за обележавање приказани су на графичком прилогу 03 – План саобраћаја, регулације и инфраструктурни објекти. Приказано саобраћајно решење у комплексу може се кориговати кроз израду Идејног решења тј Пројекта за грађевинску дозволу

#### Паркирање

У границама комплекса планирана је изградња паркинга за путничка и теретна возила.

Планирани нови објекти своје потребе за стационарањем возила решавају на бази норматива у оквиру свог комплекса, на слободном делу у складу са технологијом функционисања комплекса.

Минимални плански параметри за паркирање који се примењују за пројектовање објеката са различитом наменом су:

Табела 1: Нормативи за димензионисање паркинг простора

Намена	
Трговина	1 ПМ/ 50 m <sup>2</sup> продајног простора
Пословање	1 ПМ/ 60 m <sup>2</sup> НГП

је конформно решење формирање већих паркинг места (5,0x2,5 м), имајући у виду димензије савремених аутомобила. Минимално место за појужно паркирање аутомобила износи 5,5x2,0м. Димензије паркинг места код косог паркирања дате су у следећој табели:

Табела2: Димензије паркинг места код косог паркирања

Тип возила	α0	A	B
Путнички аутомобил	30	4,30	2,20
	45	5,00	2,30
	60	5,30	2,30

тор са леве стране локалне једноколосечне неелектрифициране железничке пруге Зрењанин – Вршац - Бела Црква на којој је 2017.године обустављен саобраћај због нерентабилности. Западна граница предметног плана се поклапа са границом парцеле пруге.

Планирани развој и услови железнице на предметном подручју:

-„Инфраструктура железнице Србије“ а.д. задржава земљиште на којем се налазе капацитети јавне железничке инфраструктуре, као и коридоре свих раније укинутих пруга са циљем обнове уз претходно утврђену оправданост.

-План је израђен у складу са Законом о железници (Службени гласник РС број 41/2018), Законом о безбедности у железничком саобраћају (Службени гласник РС број 41/2018), Законом о интероперабилности железничког система ( Службени гласник РС број 41/2018), као и другим прописима који важе на железници.

-Приликом израде предметног плана пружно земљиште мора остати јавно грађевинско земљиште са постојећом наменом за железнички саобраћај и реализацију развојних програма железнице.

-При изради предметног Плана, објекте планирати на растојању већем од 25 м мерено управно на осу крајњег колосека предметних железничких пруга.

-У заштитном пружном појасу, на удаље-

ности 50 м од осе крајњих колосека предметних пруга, не могу се планирати објекти у којима се производе експлозивна средства или складиште експлозивни производи и други слични објекти.

-Приступ предметној локацији је планиран са државног пута 16 реда Вршац-Старжа. Могуће је планирати постављање оgrade по границама катастарских парцела 25446/2, 25446/3, 25447/1, 25447/2 КО Вршац на страни према железничкој прузи, али не ближе од 8 метара мерећи управно на осу колосека предметне пруге.

-Могуће је планирати сервисне друмске саобраћајнице паралелно са пругом, а ван земљишта чији је корисник железница. Размак између железничке пруге и пута мора бити толики да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења потребни за обављање саобраћаја на путу и прузи, с тим да износи најмање 8 метара мерено управно на осовину најближег колосека до најближе тачке горњег строја пута.

-У инфраструктурном појасу не планирати формирање депонија отпадних материјала, као ни трасе инсталација за одвођење површинских и отпадних вода тако да воде ка трупу железничке пруге.

-У заштитном пружном појасу је могуће планирати уређење зелених површина, при чему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10 метара у односу на спољну ивицу пружног појаса.

-У инфраструктурном појасу не планирати постављање знакова, извора јаке светлости или било којих предмета и справа које бојом, обликом или светлошћу могу смањити видљивост железничких сигнала или који могу довести у забуну раднике у вези значења сигналних знакова.

-Укрштај водовода, канализације, продуктовода и других цевовода са железничком пругом је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно се може планирати под углом не мањим од 60°.

Дубина укопавања испод железничке пруге мора износити минимум 1,80 метара, мерено од коте горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви цевовода (продуктовода).

-На основу Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/12-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 и 83/18) "Инфраструктура железнице Србије" а.д. као ималац јавних овлашћења, има обавезу утврђивања услова за изградњу објекта, односно издавање локацијских услова, грађевинске и употребне дозволе, услова за прикључење на инфраструктурну мрежу, као и за упис права својине на изграђеном објекту. У складу са тим, сви елементи за изградњу објекта, друмских саобраћајница као и за сваки продор комуналне инфраструктуре кроз труп железничке пруге (цевовод, гасовод, оптички и електроенергетски каблови и друго) ће бити дефинисани у оквиру посебних техничких услова "Инфраструктура железнице Србије" а.д. кроз обједињену процедуру. -Пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 8 м, у насељеном месту 6 м, рачунајући од осе крајњих колосека, земљиште испод пруге и ваздушни простор у висини од 14 м. 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.

-Инфраструктурни појас је земљишни појас са обе стране пруге у ширини од 25м, мерећи управно на осу крајњег колосека који функционално служи за употребу, одржавање и технолошки развој капацитета инфраструктуре. -Заштитни пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге у ширини од 100м, мерећи управно на осу крајњег колосека.

### **саобраћајне инфраструктуре**

Изградња и реконструкција саобраћајне инфраструктуре вршиће се по прописима за јавне путеве и уз примену одговарајућих стандарда на основу Закона о јавним путевима.

На графичком прилогу број 03: План саобраћаја, регулације и инфраструктурни објекти, приказане су и планиране саобраћајнице у обухвату комплекса као и прикључак и реконструкција /проширење на државном путу. Осовина прикључне саобраћајнице дефинисана је аналитичким елементима.

У профилу прикључка, поред саобраћајне функције, обезбедити простор за пролазак инфраструктурне мреже;

Попречне профиле и коловозну конструкцију саобраћајница димензионисати према меродавном саобраћајном оптерећењу;

Одводњавање планираног саобраћајног прикључка решити површински.

### **3.1.2. Снабдевање водом и канализациона мрежа**

Не постоји изведена градска мрежа водовода и фекалне канализације на коју би се могло извршити прикључење објекта хладњаче за воће, па инвеститор мора сам решити водоснабдевање и одвод фекалне канализације из објекта у складу са прописима за ову врсту инсталација.

За водоснабдевање објекта предвиђа се извођење резервоара за воду, којим би биле задовољене потребе неопходних капацитета за потребе санитарног и пожарног снабдевања свих објеката чија се градња предвиђа на датој локацији.

За водоснабдевање се не предвиђа захват воде са површинских и подземних вода. Потребна количина воде обезбеђује се допремањем цистернама надлежног ЈКП са градске водоводне мреже или на други начин и другог испоручиоца који атестом гарантује за квалитет допремљене санитарне воде.

Разводи санитарне водоводне мреже који се воде у земљи су од ХДПЕ цеви, по уласку у објекат цевна мрежа прелази на ППРцеви.

За хидрантску мрежу развод у земљи је од ХДПЕ цеви, а унутрашњи развод у објекту од поцинкованих цеви.

Отпадне фекалне воде, воде се у биолошки пречистач. Након третмана пречишћена вода

испушта се у рецепијент. (Положај резервоара за воду и биолошког пречистача дат у графичком делу).

На предметној локацији нема планираних радова који се односе на уређење водотока и заштиту од штетног дејства вода, уређење и коришћење вода и заштиту вода од загађења, с обзиром да предметна локација за изградњу објекта својим положајем и начином водоснабдевања и испуштања отпадних вода објекта (резервоар и биолошки пречистач) нема негативног утицаја на површинске и подземне воде и околно земљиште.

За квалитет воде која се користи за санитарне потребе у објекту одговоран је испоручилац који врши водоснабдевање резервоара за воду.

На предметној локацији није предвиђен систем за наводњавање.

Атмосферска вода са кровних површина цевним системом одводњавања спушта се до терена, где се слободно излива ка зеленим површинама.

Атмосферска вода са манипулативних површина слободно се излива. Партерне приступне површине користе за паркирање и кретање возила и пољопривредне механизације, њихово прање, по потреби, планира се у овлашћеном сервису за прање.

Карактеристике хидротехничких инсталација

Разводи санитарне водоводне мреже који се воде у земљи су од ХДПЕ цеви, по уласку у објекат цевна мрежа прелази на ППРцеви.

За хидрантску мрежу развод у земљи је од ХДПЕ цеви, а унутрашњи развод у објекту од поцинкованих цеви.

Разводи фекалне канализационе мреже су од ПВЦ цеви. На прописаном растојању постављају севизиони силази кроз који инсталација пролази цевно са ревизионим комадима..

### **Правила грађења водоводне и канализационе мреже**

Минимална дубина укопавања цеви водова и канализације је 1,0м од врха цеви до коте терена, а падови према техничким прописима у зависности од пречника цеви.

Минимално растојање ближе ивице цеви до темеља објекта је 1,5м.

Минимални пречник водоводне цеви је

Ø100мм (због противпожарних заштите објекта).

Минимални пречник уличне фекалне канализације је Ø200мм, а кућног прикључка је Ø150 мм.

На канализационој мрежи код сваког рачвања, промене правца у хоризонталном и вертикалном смислу, промене пречника цеви, као и на правим деоницама постављају се ревизиони силази од бетонских цеви Ø1000 мм са дном у виду бетонске кинете и са ливено-гвозденим шахт поклопцима отпорним на планирано саобраћајно оптерећење. Због одржавања, максимално растојање између ревизионих силаза је 160 \*D, не сме бити веће од 50m.

Забрањена је изградња објеката и сађење засада над разводном мрежом водова или канализације..

Код пројектовања и изградње, обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.

### **3.1.3. Електроенергетска инфраструктура**

У објекту се предвиђају следеће електричне инсталације:

- Електроенергетска инсталација расвете и опште потрошње
- Електроенергетска инсталација за напајање опреме
- Електроенергетска инсталација за грејање управе објекта
- Телекомуникационе и сигналне инсталације
- Громобранска инсталација

Прикључак на електродистрибутивну мрежу

Сва три објекта чија се градња планира на датој локацији би се напајала са нисконапонског постројења у ТС 20/0,4 кV коју инвеститор планира да изгради за сопствене потребе. Мерни систем би био у ТС на средњенапонској страни. Укупан потребан капацитет електроенергетске мреже за објекте на локацији је 2MW.

Громобранска инсталација

Објекат се штити од штетног деловања атмосферских пражњења громобранском инсталацијом са прихватним системом који се састоји од кровних водова и металних маса објекта спојених на темељни уземљивач сагласно прописима.

## Правила грађења и техничке карактеристике електроенергетске мреже и објеката

Трансформаторска станица

Трансформаторске станице морају 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 три хелије и то:
  - Две доводно одводне кабловске хелије
  - Једну трансформаторску хелију Развод нижег напона садржи два поља и то:
    - Прикључно поље
    - Одводно поље

Потребно је енергетски трансформатор опремити одговарајућим заштитама од преоптерећења и кратких спојева.

Слободностојеће TS 10/0,4 KV

Слободностојеће трансформаторске станице 10/0,4 саградити под следећим условима:

- Применити слободностојећу монтажно-бетонску трансформаторску станицу 20/0,4 капацитета до 1000 KVA димензија 5x6м (30 м<sup>2</sup>)
- Око планиране трансформаторске станице засадити пригодно зеленило.
- Трансформаторским станицама обезбедити колски прилаз минималне ширине 3 м. до најближе јавне саобраћајнице.

Кабловска мрежа 10KV и 1 KV

- Каблови 10 и 1 KV полажу се слободно у ров дубине 0,8 м. Ров се копа 0,5 м од грађевинске или регулационе линије. Ако се грађевинска и регулациона линија не поклапају каблови се могу полагати у ров између њих.
- Приликом копања рова сав употребљиви материјал одвојити и поново користити (коцке, асфалт и сл.).
- Приликом копања рова сливници, затварачи хидраната, олуци, кабловска окна и др. не смеју бити оштећени ни затрпани. Препреке у рову (каблови, водовне цеви, и сл.) морају бити пажљиво откопани и заштићени механички и статички.
- На свим местима где се очекују већа ме-

ханичка напрезања (коловози, колски прелази и слично) прави се кабловска канализација од бетонских кабловица или ПВЦ цеви унутрашњег пречника  $\varnothing$  0 100 мм.

- Ров за кабловску канализацију је одговарајуће ширине и дубине. Бетонске кабловице се полажу на бетонску постељицу дебљине 10 цм од бетона МВ 10. На крајевима кабловица извести навоз продужењем бетонске постељице и обликовати га тако да се онемогући оштећење каблова приликом увођења у кабловску канализацију. У ров се полаже потребан број бетонских кабловица водећи рачуна да, ако је градско ткиво, остане потребан број резервних отвора.
- Кабловице треба да пређу коловоз 0,5 - 1,0 м.
- Спојеви бетонских кабловица заливају се бетоном.
- Део рова изнад кабловица затрпава се крупно зрнастим шљунком. У случајевима када није могуће извести кабловску канализацију бетонским кабловицама дозвољава се употреба пластичних цеви унутрашњег пречника  $\varnothing$  0 100 мм.
- На местима скретања кабловске канализације и на правом делу после 40 м прави се обавезно кабловско окно према Прописима и препорукама ЕД.

Полагање каблова

На дно ископаног рова поставља се слој кабловске постељице дебљине слоја 10 цм. Нормално се за постељицу кабла користи ситнозрнаста земља из ископаног рова или песак. Кабл се не сме полагати на температури нижој од 0° С, а препоручљиво је изнад +5° С. Редослед енергетских каблова у рову од грађевинске линије према оси улице по правилу је: 1 KV за општу потрошњу, 10 KV кабл и 1 KV кабл за јавно осветљење ( ако су стубови јавног осветљења 0,6 м од коловоза ).

Кабл се полаже преко првог слоја постељице кабла, змијолико због компензације дужине услед слегања материјала у рову.

Између каблова 10 KV, каблова 10 и 1 KV и каблова других напонских нивоа , уколико се налазе у истом рову, поставља се између њих на

сваких 100 цм опека ( цигла ) на кант. Пречник кривине савијања кабла износи минимално 30 D, за алуминијумске каблове , а 15 D за бакарне каблове.

При полагању кабла не остављају се никакве резерве.

Кроз кабловску канализацију дужине до 8,0 м кабл се полаже гурањем кроз отвор, а за веће дужине користе се кабловске мотке и чарапица. По провлачењу кабла отвори се обложе оловним лимом.

Паралелно вођење и укрштање електроенергетских каблова са осталим комуналним инсталацијама ( ТТ , водовод , канализација ) и другим подземним објектима вршити према републичким и градским прописима одговарајућих комуналних установа.

Нисконапонска мрежа 0,4 KV

- . Прикључење објеката на кабловску мрежу извести преко типских прикључних кутија постављених на фасади објекта.
  - Подземне водове полагати у рову потребних димензија према броју положених каблова, усаглашавајући њихове трасе са другим подземним инсталацијама и објектима хортикултуре. Делове трасе подземних водова који пролазе испод коловоза јавних саобраћајница положити у одговарајућој кабловској канализацији.
  - Планиране надземне водове поставити на стубове потребних висина.
  - Надземну нисконапонску мрежу 0,4 KV извести самоносећим кабловским снопом у складу са свим условима и прописима.
1. Усваја се изградња нисконапонске мреже типа X00/ 0 - А номиналног напона 1 KV са неутралним носећим проводником:

X00/0-A 3x x 35-+ 71,5 мм2

X00/0-A 3 x x 35 + 71,5 мм2+2x x 16 мм2

X00/0-A 3x x70 + 71,5мм2

X00/0-A 3 x x 70 + 71,5 мм2 + 2x16мм2

2. За надземну нисконапонску мрежу 0,4 KV са самоносећим кабловским снопом примениће се армирано-бетонски стуб носећи и угаони, висине 9 м.
3. Стубови се постављају у бетонске темеље.

4. Нисконапонску надземну 0,4 KV- ну мрежу са самоносећим кабловским снопом прикључити на типску дистрибутивну трафостаницу 10/ 0,4 KV са нисконапонским кабловским изводима применом каблова PP41, 4 x 70 мм2 и PP41, 4 x 16 мм2 за улично осветљење до излазног стуба.

5. На излазном стубу каблове заштитити од оштећења до висине 2 м над земљом, применом штитника од поцинкованог лима дебљине 2 мм. На висини преко два метра над земљом каблове учврстити уз стуб применом обујмица за учвршћење.

### Јавно осветљење

Планирати осветљење саобраћајница са прописном јачином осветљаја.

- За саобраћајнице првог и другог реда предвидети јачину сјајности 1,5 цд / м2.
- За остале саобраћајнице 1 цд / м2.
- За осветљење паркинга 20 Lx.

Стубови морају бити израђени према приложеним цртежима и детаљима. Сви отвори за пролаз каблова и смештај прибора морају бити обрађени без оштрих ивица да не би дошло до оштећења каблова.

Укилико носе само елементе јавног осветљења стубови се постављају 0,6 м од ивице коловоза. Пре постављања стубова надзорни орган и извођач морају извршити тачно обележавање стубних места водећи рачуна о симетрији стубних места у односу на околину и могућности најбољег искоришћења светлосног флукса.

Сви стубови морају бити вертикално постављени, а у праволинијском делу и у линији. Стуб мора бити постављен тако да му отвори са поклопцем ( ослабљени део стуба ) буде увек на супротној страни од смера вожње.

Светиљке морају бити отпорне према свим атмосферелијама.

Конструкција светиљке мора да обезбеди нормално паљење и гашење од - 30° С до + 20° С . При одабирању светиљки треба водити рачуна да јој просторни распоред светлосног флукса буде најоптималнији за конкретно дате услове.

У самој светиљки ( или у подножном сегменту стуба ) постављају се предспојне справе: пригушница и кондензатор за компензацију снаге.

ге на цесе = 0,95. Предспојне справе морају да буду одговарајуће за дату снагу сијалице.

Свака сијалица мора бити осигурана топливим осигурачем. Осигурач се смешта у подножни сегмент стуба.

Вежа од прикључне плоче до сијалице изоди се каблом РР -У 3 x 2,5 мм<sup>2</sup> + 1 x 2,5 мм<sup>2</sup> за команду.

За јавно осветљење није дозвољена употреба сијалица са ужареном нити.

Напајање јавног осветљења врши се из постојеће мреже ЈО. Паљење и гашење јавног осветљења може бити преко фото релеа или преко Штафете из једног командног центра.

### 3.1.4. Телекомуникациона мрежа

Према условима Телеком Србија 10-6148-2019 од 01.03.2019.године оријентациона је уцртана постојећа тк мрежа у траси државног пута 1б реда. Предвиђа се унутрашња комуникациона мрежа за умрежење компјутера на радним местима. Унутрашња мрежа ће се прикључити на спољну телефонску мрежу према условима Телеком Србија каблом са 2 паре.

#### Услови за ТТ мрежу

1. Планиране капацитете ТТ канализације градити дуж пешачких стаза и зелених површина са потрбним прелазима испод коловоза на минималној дубини 0,8 м у односу на коту коловоза од РВЦ цеви 110мм. Тресе каблова водити паралелно са регулационом линијом саобраћајница. Дозвољено је паралелно вођење као и укрштање са осталим комуналним инсталацијама на растојањима која захтевају технички прописи. Каблове полагасти испод тротоарског простора и слободних површина. На прелазу испод коловоза саобраћајница, као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблове полагасти кроз кабловску канализацију.

2. ТТ каблове полагасти у ров димензије 0,8 x 0,4 м.

3. Каблове покрити песком и РВЦ штитницом. Ширина рова за ТТ канализацију износи:

- Са једном (1) цеви 35 см
- Са две (2) цеви 50 см
- Са три (3) цеви 65 см
- Са четири (4) цеви 80 см

4. Настављање цеви вршити помоћу РВЦ спојница.

5. Систем кабловске мреже изградити тако да се кориснику обезбеди сигуран и квалитетан систем преноса.

6. Предвидети могућност етапне изградње ТК мреже без раскопавања саобраћајница

### Правила грађења телекомуникационе мреже

Подземни телекомуникациони водови приступне мреже постављају се испод јавних површина (тротоарски простор, пешачке стазе, паркинг простор и изузетно саобраћајница).

Код приближавања и укрштања ТТ каблова са осталим инфраструктурним објектима потребно је остварити следеће минималне размаке:

- са водоводном цеви код укрштања 0,5м, а код паралелног вођења 0,6м,
- са канализационом цеви код укрштања 0,5м, а код паралелног вођења 0,5м,
- са електроенергетским каблом од 10кV код укрштања 0,5м, а код паралелног вођења 1,0м,
- од регулационе линије 5м,
- од упоришта електроенергетских водова до 1 кV 0, 8м.
- при укрштању са енергетским кабловима најмање растојање мора бити веће од 0,5м, а угао укрштања треба да буде у насељеним местима најмање 30°, но могућству што ближе 90°, а ван насељених места најмање 45°. По правилу телекомуникациони кабл се полаже изнад енергетских каблова;
- уколико не могу да се постигну размаци из претходно наведене две тачке на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м;
- базне станице градити по техничким препорукама, важећим стандардима и условима надлежних институција,
- укрштање телекомуникационог кабла са јавним путем изводи се механичким подбушивањем трупа пута управно на осовину на дубини од 1,35-1,5м мерено од најниже коте коловоза до највише коте прописане заштитне цеви у коју се кабл полаже.

Код приближавања подземног телекомуникационог вода темељу електроенергетског сту-



ба, хоризонтална сигурносна удаљеност износи 0,8м, а не мање од 0,3м уколико је телекомуникациони вод механички заштићен. Приликом реконструкције и изградње нове месне телефонске мреже, код паралелног вођења и укрштања телефонских каблова са другим инфраструктурним објектима неопходно је у свему се придржавати важећих техничких прописа

### 3.2. ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА И ДЕЛОВА ПАРЦЕЛА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

На подручју Плана налази се приступна саобраћајница државни пут 1б реда бр.18 (део постојеће катастарске парцеле 27383 КО Вршац), као и део канала који се планира као површина јавне намене, на две парцеле J1 која је део катастарских парцела 25446/2, 25446/3 и 25447/1 КО Вршац и J2 која је део 25447/2 КО Вршац.

### 3.3. БИЛАНСИ ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА

Табела 3: Биланс постојећих и планираних површина

Намена	Планирана површина (ha)	Процентуална заступљеност план.намене
<b>Објекти јавне намене</b>		
Саобраћајне површине	0,2425	5%
Канал	0,0188	0,4%
<b>Остале намене</b>		
Пољопривредно –производни комплекс	4,887	94,6%
	-	
	4,95	100%

та, што значи да се приликом изградње не могу прекорачити урбанистички параметри дефинисани овим планом.

На грађевинској парцели дозвољена је изградња једног или више објекта, тако да се сви објекти обрачунавају у параметре.

Када се саобраћајни канал налази између грађевинске парцеле и јавне саобраћајнице, приступ објекту планира се зацвљењем канала испод прилаза објекту.

### Висинска регулација

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.

Кота приземља објекта – кота пода приземне етажне, дефинисана као удаљење од нулте коте. Кота пода приземља објекта може бити максимум 1,6м виша од нулте коте. Код објекта у чијем приземљу се планира нестамбена намена кота приземља може бити максимално 0,2м виша од нулте коте, денивелација до 1,6м савладава се унутар објекта.

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). Дозвољена висина објекта дефинисана је максималном спратношћу. Висина помоћних објекта ограничена је на 7м висине слемена.

#### 4.1.1. Правила парцелације

Овим планом грађевинска парцела за јавне намене је већ дефинисана а правила парцелације важе за формирање парцела остале намене.

Парцеле јавних и осталих намена приказане су на граф. прилогу 4 “План парцелације”. Планом је дефинисана једна парцела остале намене а у случају потребе инвеститора Пројектом парцелације се може дефинисати парцелација на другачији начин, према следећим правилима:

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину, директно или преко приступног пута и прикључак на инфраструктурну мрежу. Уколико је приступ преко приступног пута- колско-пешачке стазе за једносмерни приступ минимална ширина је 3.5м а за двосмерни приступ минимално 5.0м (уколико је слеп са окретницом). Уколико је приступни пут дужине до 25.0м, његова ширина може бити 3.5м (без окретнице). Ширине приступних путева у зонама мешовитих центара и комерцијалних делатности потребно планирати са мин. шириом од 6м (за двосмерно кретање). У зонама где се очекују интензивни пешачки токови приступне путеве планирати са физички одвојеним површинама за кретање пешака (мин.1,5м).

Положај, величину и облик грађевинских парцела одредити у складу са наменом земљишта, карактеристикама типичне целине и минималној величини парцеле. Положај парцеле дефинисан је регулационом линијом у односу на саобраћај-

нице и разделним границама према суседним парцелама.

Постојеће катастарске парцеле (које имају одговарајућу величину и ширину прописану планом) на којима се може градити у складу са правилима овог плана, овим планом постају грађевинске парцеле.

#### 4.1.2. Положај објеката на парцели

Положај објеката у оквиру сваке целине дефинисан је грађевинским линијама које су приказане на графичком прилогу бр.03 – "План саобраћаја, регулације и инфраструктуре".

Површине грађевинске парцеле које су непосредно уз саобраћајнице неопходно је нивелационо прилагодити нивелацији планираних саобраћајница.

Правила за позиционирање објеката на парцели (минимално растојање грађевинске од регулационе линије, минимална удаљења од бочне и задње граница парцеле, су дефинисана овим планом. Када су минимална удаљења објекта од граница парцеле и међусобна удаљења објеката дата и у односу на висину и у м', као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минимално дозвољеног растојања у метрима мора се применити дато растојање у метрима.

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

- излози локала - 0,30 м, по целој висини,
- конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м..

Нису дозвољени еркери ван грађевинске линије на делу објекта према задњој граници парцеле као ни према бочним границама парцела, односно према суседним објектима.

#### 4.1.3. Урбанистички показатељи

Није дозвољено градити надстрешнице над паркинг местима унутар парцела у простору између грађевинске и регулационе линије.

Поткровни простор не сме излазити ван габарита објекта.

Максимална висина назидка је 1,60 м рачунајући од од коте пода поткровне етажне до та-

чке прелома кровне косине.

Максимални нагиб крова је 45°.

Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2м од коте пода поткровља. Прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са осталим елементима

Повучени спрат се повлачи минимално 1.5м у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.

Није дозвољена изградња поткровља у више нивоа које представљају независну корисну површину већ само као проширење стамбене јединице на последњој етажи.

Минимална комунална опремљености грађевинске парцеле је: електрична енергија, цистерна с техничком водом, канализација.

#### 4.1.4. Паркирање на парцели

Потребе корисника за паркирање возила, за планиране објекте, решавати у оквиру припадајућих парцела. Прорачун потребног броја паркинг места за планиране садржаје вршити у складу са следећим нормативима:

- администрација: 1 ПМ на 60м<sup>2</sup> НЕТО
- пословање: 1ПМ на 80м<sup>2</sup> БРГП,
- магацини и складишта: 1 ПМ на 100 м<sup>2</sup> БРГП
- комерцијалне делатности: 1 ПМ на 50 м<sup>2</sup> БРГП

При пројектовању гаража придржавати се важећих прописа, стандарда и норматива за изградњу ове врсте објеката.

При пројектовању отворених паркинга придржавати се важећих закона, прописа, стандарда и норматива из ове области.

Места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка/изласка возила (гаража или отворени паркинг простор), у зависности од угла паркирања (300, 450, 600 и 900) и у зависности од бочних препрека (стубови, зидови, возила, гаражни механизми), димензиониса-

ти према нормативима, и то за управна паркинг (гаражна) места за путничке аутомобиле:

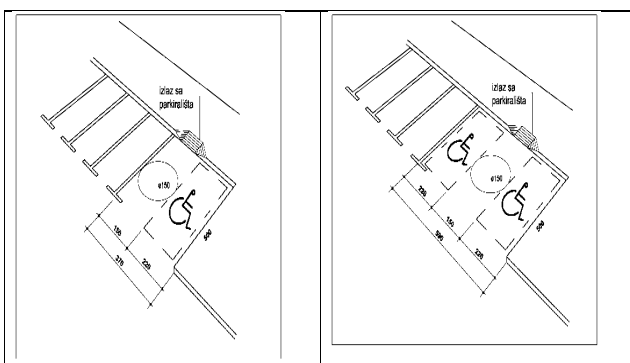
- за гаражни бокс: димензије не мање од 2,7м x 5,5м;
- за паркинг (гаражна) места са једностраном препреком: димензије не мање од 2,4м x 4,8м;
- за паркинг (гаражна) места са двостраном препреком: димензије не мање од 2,5м x 4,8м;
- за паркинг (гаражна) места без бочних препрека: димензије не мање од 2,3м x 4,8м.

Димензионисање места за подужна и паркирања возила под углом, урадити у складу са важећим нормативима и стандардима.

Максимални нагиб паркинг места и простора за маневрисање возила износи 5%.

Паркинг просторе на парцели уредити са листопадним дрворедима и травнатим површинама. Саднице дрвећа садити у отворе минималне ширине 0.75м, покривене решеткама у нивоу површине за паркирање.

За возила особа са посебним потребама 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), обезбедити минимум 5% паркинг места од укупног расположивог броја у оквиру гараже (паркинга), мин. ширине 3,7м, што ближе улазу - излазу, лифту и сл. Место за паркирање за два аутомобила које се налази у низу паркиралишних места управно на тротоар је најмање величине 5,9м x 5,0м, са међупростором од 1,5м (Слика 3). Потребно је и прописно обележити ова паркинг места и поштовати све условљености у складу са наведеним правилником.



л

#### 4.1.5. Услови и могућности фазне реализације

Планом је омогућена фазна реализација изградње на парцели. Све етапе-фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији. Омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће.

#### 4.2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА-ПОЉОПРИВРЕДНО ПРОИЗВОДНИ КОМПЛЕКС

Земљиште у обухвату Плана планирано је као уређено грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта. На предменом простору је планирана намена:

- земљиште остале намене – пољопривредно производни комплекс, у оквиру кога су дозвољене пратеће намене на највише 50% изграђене површине : управни објекти, производни, складишни, економски, услужни и објекти инфраструктуре, у складу са основном наменом – на којима се планира уређење у складу са потребама технолошког процеса.

Простор са источне и западне стране тангира земљиште јавне намене: саобраћајна површина (ДП 16 реда бр.18) и локална пруга бр.17;

Пољопривредно производни комплекс планиран је да има довољно простора за потребе одвијања производног процеса, одговарајућу комуналну инфраструктуру и мора задовољити противпожарне услове и услове заштите животне средине као и да загађене отпадне воде морају претходно да се пречисте пре испуштања у природне реципијенте; неоргански отпад ће се одвозити на одговарајуће депоније, а органски на даљу прераду.

У складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 22/2015), за зоне периферне пословне, привредне и индустријске зоне:

Степен искоришћености земљишта је макс. 60%, а

Индекс изграђености макс. 1,0.

Дозвољена спратност објеката је:

- за производне-у складу са захтевима технолошког процеса;
- за пословне-максимално П+2;

- за складишне у зависности од технолошког процеса производње, економске и инфраструктурне објекте
- слободне и зелене површине на парцели: мин. 30%,
- типологија објеката: слободностојећи,

У циљу побошљане пољопривредне производње на пољопривредном земљишту је дозвољена изградња или постављање стакленика и пластени

Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално 2,20м. Ограда и стубови ограде се постављају на унутрашњост од међне лин

Положај грађевинске парцеле дефинисан је одстојање од регулационе линије према површинама за јавне намене и разделним границама грађевинске парцеле према суседима. Растојање грађевинске линије од државног пута ДП1б реда дефинише се на 10м док је растојање од локалне пруге на 25м од осовине колосека. Удаљеност главног објекта од бочне разделне границе парцеле је мин 5м.

Међусобна удаљеност објеката на парцели је мин 5м.

За помоћне објекте на парцели важе иста правила као и за главне објекте. Дозвољено је постављање помоћних објеката на минимално 3м од границе катастарске парцеле. Минимална висина помоћног објекта: 5,0м.

## 5.0. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

### 5.1. Услови и мере заштите животне средине и природних вредности

У складу са потенцијалима и ограничењима простора, условима животне средине и принципима њене заштите, планираним наменама и садржајима према плановима вишег реда и суседних подручја, на Планском подручју поштовати и спроводити следеће:

1) забрањене активности, делатности и изградња објеката на Планском подручју:

- није дозвољено упуштање фекалних и других отпадних вода у тло;
- није дозвољена изградња производних објеката који могу угрозити квалитет свих ваздуха, вегетације, тла и подземних вода;

- није дозвољена изградња складишта секундарних сировина, отпадних возила и слично, као и складишта отровних и запаљивих материја;
- није дозвољено обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку или непријатне мирисе, загађују тло и подземне воде;
- није дозвољена изградња објеката и паркинг простора на припадајућим зеленим површинама, а паркирање је дозвољено искључиво на површинама које су овим Планом планиране унутар предметног комплекса.

2) при изградњи трафостанице, исту пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката у погледу прописима о заштити од нејонизујућег зрачења, а нарочито спровести следеће:

- обезбедити одговарајућу заштиту подземних вода постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трофостанице: капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору,
- није дозвољена уградња трансформатора који садржи полихлороване бифениле (РСВ)
- трансформаторске станице планирати изван објекта, а уколико се планирају у оквиру објекта не планирати уз простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл;

3) објекте намењене промету (складиштење, хлађење, дистрибуција, продаја) прехранбених производа и предмета опште употребе пројектовати и изградити у складу са одредбама Закона о санитарном надзору ("Службени гласник РС", број 125/04) и Закона о безбедности хране ("Службени гласник РС", број 41/09)

4) обезбедити ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију планираних и постојећих објеката, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије, а кроз:

- правилно обликовање и одговарајућу материјализацију планираних објеката,
- коришћење алтернативних извора енергије: коришћење соларне (фотонапонских ћелија, соларних колектора/панела

и сл. на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама), коришћење постојећих хидрогеотермалних потенцијала за загревање / хлађење објекта), уколико се укажу потребе,

- правилан одабир вегетације, а у циљу смањења негативних ефеката директног и индиректног сунчевог зрачења на објекте, као и негативног утицаја ветра;

5) обезбедити прикупљање и поступање са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом, у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и стим у вези обезбеђење:

- посебних простора за постављање контејнера за сакупљање комуналног и органског отпада са обезбеђењем услова за селективно сакупљање како би се органски отпад могао користити даље као секундарна сировина,

7) у току извођења радова на изградњу планираних садржаја, предвидети следеће мере заштите:

- снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине;
- грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току изградње нових објеката сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену локацију, односно обезбедити рециклажу преко правног лица које има дозволу за упрвољавање овом врстом отпада;

8) обавеза је инвеститора да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за изградњу објеката дефинисаних Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 114/08), обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину ["Службени гласник РС", бр. 135/04 И 36/09).

**Услови и мере заштите животне средине и**

### **природних вредности**

На основу расположиве документације констатује се да се Планско подручје не налази унутар заштићеног подручја, на њему нема заштићених природних добара за које је спроведен или покренут поступак заштите и није у обухвату еколошке мреже. У складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе (број Завода: 03-320/2 од 20.02.2019.год) планирано је следеће:

- при озелењавању путног појаса формирање и одржавање густог зеленог појаса од врста отпорних на аерозагађење, са израженом санитарном функцијом, средњег и високог ефекта редукције буке, у комбинацији са жбуњем,
- равномерна засена паркинг простора високим лишћарима;
- избегавање примене инвазивних врста током уређења зелених површина;
- обезбеђење могућности прикључења на канализациону инфраструктуру или систем за индивидуално пречишћавање отпадних вода, док је коришћење непрпусне септичке јаме могуће само као привремено решење; квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољити прописане критеријуме за упуштање у канализацију насеља, односно крајњи реципијент у складу са правилима одвођења и пречишћавања отпадних вода и према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у води и роковима за њихово достизање (Сл. гласник РС, бр. 67/11, 48/11 и 1/16); неопходно је да се зауљене отпадне воде прикупе системом непрпусних дренажних цеви и пречисте на сепаратору уља и масти пре упуштања у крајњи реципијент;
- обезбеђење неопходних мера заштите у фазама изградње и функционисања објеката у којима постоји ризик од негативног дејства загађујућих материја;
- у случају потребе решавања проблема евентуалне емисије загађујућих материја, неопходно је коришћење одговарајућих аспиратора и уређаја за пречишћавање ваздуха, сагласно Уредби о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух (Сл. гласник РС, бр. 71/10 и 6/11);

- за потребе евентуалног коришћења органског отпада као секундарне сировине, управљање отпадом вршиће се сагласно одредбама Правилника о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана чврстог отпада који се користи као секундарна сировина (Сл. гласник РС, бр. 98/10) и сродних законских аката; привремено одлагање чврстог отпада, који се не може искористити као секундарна сировина, вршити у посудама/уређајима одговарајућег капацитета, који обезбеђују изолацију отпадних материја од околног простора;
- обавезно обавештавање надлежних инспекцијских служби и установа у случају акцидентних ситуација као и примена мера заштите од елементарних и других већих непогода планираних овим Планом и законском регулативом.

Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошка документа или минералолошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да у року од 8 дана обавести министарство надлежно за послове заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

#### **Услови и мере заштите ваздуха**

С обзиром да планско подручје карактеришу групације комерцијалних и стамбених објеката који могу допринети нарушавању основних вредности квалитета ваздуха, побољшање његовог квалитета оствариће се спровођењем следећих мера, а у складу са Законом о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 36/09 и 10/13):

- коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање / хлађење објеката, као што су хидрогеотермална и соларна енергија и сл.
- озелењавањем планираних паркинг површина садњом дрворедних садница високих лишћара;
- приликом грађевинских радова на изградњи објеката обезбедити да се околне пољопривредне површине и државни пут заштите од запрашености и грађевинског шута и отпада.

#### **Услови и мере заштите вода**

- обезбедити несметани отицај површинских вода и потпун и контролисан прихват зауљених атмосферских вода са саобраћајних површина, њихов третман у сепаратору масти и уља и контролисано одвођење у канализациони систем; таложник и сепаратор масти и уља димензионисати на основу сливне површине и меродавних падавина;
- прикупљање и ефикасно пречишћавање свих отпадних вода, односно достизање и одржавање пројектованог квалитета ефлуента који задовољава критеријуме прописане за испуштање у реципијент у складу са прописима;
- обезбедити пречишћавање отпадних вода које настају у процесу производње и санитарних отпадних вода које се морају третирати третирати на таложницима – сепараторима и сепаратору масти и уља;
- избор материјала за изградњу канализације извршити у складу са обавезом да се спречи свака могућност неконтролисаног изливања отпадних вода у околни простор, што подразумева адекватну отпорност цевовода и прикључака на све механичке и хемијске утицаје, укључујући и компоненту обезбеђења одговарајуће флексибилности, а због могуће геотехничке повредљивости геолошке средине у подлози цевовода;
- изградњу саобраћајних површина (интерне саобраћајнице, паркинзи и сл.) вршити са водонепропусним материјалима отпорним на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима ће се спречити одливање воде са саобраћајаних површина на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;
- атмосферске воде са условно чистих површина (кровови, надстрешнице) могу се без претходног пречишћавања слободно испуштати у околне зелене површине;
- додатну заштиту подземних вода извршити постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостаница;

### Услови и мере заштите земљишта

Заштита земљишта ће се постићи спровођењем следећих мера:

- законским регулисањем и заустављањем процеса градње објеката на површинама које нису планиране за изградњу, како би се спречила деградација пољопривредног земљишта;
- изградњом недостајуће канализације са третманом пречишћавања на предметном простору којом ће се све отпадне воде адекватно прикупити и третирати, смањив се опасност од потенцијалног загађивања тла и подземних вода;
- забраном одлагања грађевинског и осталог чврстог отпада, као и органског и другог отпада насталог у технолошком процесу, на за то неподвижним површинама и локацијама;
- рекултивацијом и санацијом свих површина у претходно стање, а које су деградирани током грађевинских радова за потребе изградње планираних објеката и инфраструктурних система;
- израдом Пројекта озелењавања и уређивања зелених површина;
- ако при извођењу радова дође до удеса на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине.

### Услови и мере заштите од буке

Емитовање буке из планираних објеката не сме прекорачити законске норме дефинисане „Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини“ („Сл. гласник РС“, бр. 75/10).

### Услови за одлагање и третман отпада

За сакупљање отпадака на предметном подручју препоручује се постављање судова – контејнера, запремине 1,1 м<sup>3</sup>. Контејнере за новопланиране објекте лоцирати у склопу дела парцеле према јавној површини саобраћајнице. Приступ судовима за смеће мора бити неометан, тако да подлога за гурање контејнера мора бити

од чврстог материјала без иједног степеника и са највећим нагибом од 3%.

Грађевински отпад који може да настане приликом реализације инфраструктурних инсталација, саобраћајница и осталих објеката, обавезно је уредно прикупити на локацији, разврстати и класирати по карактеру и пореклу, до момента преузимања од стране надлежног комуналног предузећа.

### 5.2. Урбанистичке мере за заштиту културних добара

На Планском подручју нема заштићених нити евидентираних културних добара.

Према информацијама преузетим из Просторног Плана општине Вршац, археолошко налазиште је лоцирано северо западно у односу на предметни план. У законском року нису добијени услови надлежног завода за заштиту споменика, те исти нису могли бити уграђени у план.

Уколико се у току извођења радова наиђе на археолошке остатке или појединачне налазе, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести надлежну институцију. Завод за заштиту споменика културе ће сачинити план и програм истраживања у складу са Законом о заштити културних добара („Сл. гласник РС“, бр. 71/94), а инвеститор градње да обезбеди потребан финансијска средства за обављање археолошких истраживања.

### 5.3. Мере заштите од елементарних и других већих непогода и услови од интереса за одбрану земље

Због заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру укупна реализација, то јест планирана изградња објеката мора бити извршена уз примену одговарајућих законских и других прописа, нарочито Закона о одбрани („Службени лист СРЈ“, број 88/09).

Осим тога, потребно је доставити МУП-у Србије, Управи надлежне противпожарне полиције, на сагласност идејна решења и главне пројекте за изградњу објеката ради провере примењености изнетих услова (у складу са Законом о заштити од пожара "Службени гласник СР Србије", бр.111/09 и 20/15).

### Заштита од земљотреса

Ризик од повредљивости при сеизмичким разарањима може се смањити примењујући одређене принципе планирања, организације и уређења простора, у првом реду за привреду и инфраструктуру, као основне компоненте предметног простора.

Превентивне мере заштите у смислу сеизмичности подразумевају:

- према карти сеизмичког хазарда за повратни период 475г., поштовање степена сеизмичности од 7-80 MCS и максималног хоризонталног убрзања PGA на основној стени ( $v_s=800\text{m/s}$ ) 0,06-0,08, приликом пројектовања, извођења или реконструкције објеката, или оног степена сеизмичности за који се посебним сеизмичким истраживањима утврди да је меродаван за планско подручје,
- поштовање регулације саобраћајница и међусобне удаљености објеката,
- обезбеђење оних грађевина чија је функција нарочито важна у периоду после евентуалне катастрофе.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“, бр 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90 и 59/90) а код пројектовања предвиђених надградњи и доградњи одредби „Правилника о техничким нормативима за санацију, ојачање и реконструкцију објеката високоградње оштећених земљотресом и реконструкцију и ревитализацију објеката високоградње („Сл. лист СФРЈ“, бр. 52/85). Поред тога, на свим теренима са смањеном стабилношћу обавезно се спроводе посебна инжењерско - геолошка, сеизмичка и геофизичка испитивања терена на којима ће се градити поједини објекти.

На предметној локацији објекте лоцирати у складу са задатим грађевинским линијама у односу на путну и железнички инфратруктуру и применити одговарајуће грађевинске материјале, начин изградње, спратност објеката и др., а.

### Управљање последицама од хемијских удеса

Последице хемијских удеса у току транспорта опасних материја и њиховог складиштења, односно технолошког процеса директно утичу на величину ризика по животну средину и људе.

Због тога су мере заштите које се предузимају у домену саобраћаја и пројектовања саобраћајница (у склопу пројектовања атмосферске канализације и утврђивања режима вођења саобраћаја) у функцији заштите животне средине и људи од хемијских удеса. Такође, објекти предметне хладњаче морају бити тако пројектовани да предвиђена технолошка решења обезбеђују заштиту од хемијских удеса, тј. да материје које спадају у ред опасних не могу у случају акцидента угрозити околину земљиште, ваздух и вегетацију, као ни подземне воде.

### Заштита од пожара

Објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09 и Законом о изменама и допунама Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 20/15) и Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени лист РС“ бр. 54/2015).
- Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр.30/91).
- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику 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 25м од габарита објекта.
- Објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр.53, 54/88 и 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр.11/96).
- Правилником о техничким нормативима



за вентилацију и климатизацију ("Службени лист СФРЈ", бр.87/93), Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Службени лист СФРЈ", бр.45/85, Правилником о техничким нормативима та пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству.

- Планирани електроенергетски објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ", бр.13/78), Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Службени лист СФРЈ", бр.87/93) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СРЈ", бр.37/95).
- Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија ("Службени лист СФРЈ", бр.24/87).
- Реализовати објекте у складу са техничким препорукама СРПС ТП 21: 2003.

### **Урбанистичке мере обезбеђења за потребе одбране земље**

На основу услова Министарства одбране који су достављени за потребе израде предметног ПДР-а (бр. 3276-2 од 18.02.2019 год.) констатује се да нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Регулација јавних површина и позиција грађевинских линија у односу на исту, треба да омогуће несметано функционисање свих служби у случају елементарних непогода, пожара и ратних услова. Елементи саобраћајница у смислу зависности од зарушавања и могућности прилаза објектима у фази спасавања, дефинисање могућности прилаза местима за водоснабдевање противпожарних јединица као и други значајни елементи са аспекта заштите и спасавања људи и материјалних добара су уграђени у урбанистичко решење ПДР-а.

### **6.0. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ТЕРЕНА**

Планско подручје представља терен који је у морфолошком смислу део лесне заравни са апсолутним котама 90-102м н.в. у граници обухвата Плана. Геолошку грађу чине хумифицирано тле од глине, песка и прашине, дебљине 40-80 см, а подински слој репрезентују комплекси леса просечне дебљине 15-30 м и лесних суглина дебљине до 20 м. Подземне издани привремене или слабе издашности, формирају се у дубљим слојевима лесних наслага.

На терену нема појава нестабилности и других геомеханичких процеса који би представљали ограничење за реализацију. Терен у површинском делу изграђују плеистоцене лесоидне суглине у којима ће се вршити темељење, уз претходно обављено збијање – механичком стабилизацијом подтемељног тла како би се елиминисале неповољне карактеристике тла.

Изградња објеката у лесним теренима се може вршити без ограничења уз уважавање локалних геотехничких карактеристика терена. Имајући у виду осетљивост лесног тла на промену влажности, темељне ископе изводити брзо, по могућству у периодима без падавина или предвидети мере за заштиту ископа у време падавина. Изведени ископи не треба да стоје дуго отворени. Последњих 30-так центиметара темељних ископа изводити непосредно пред само бетонирање темеља. Шире изведени ископи морају се одмах затрпати ископаним тлом уз одговарајуће збијање.

Посебно се мора водити рачуна о сеизмичком утицају и колапсбилности лесног тла, предузимањем одговарајућих превентивних мера; при извођењу комуналне инфраструктуре морају се испоштовати следећи услови: спољна мрежа не треба да је ближа објектима од 5м, спој унутрашње и спољне инсталације треба остварити на што је могућем мањем броју продора и кроз флексибилне везе, а затварање ровова изводити лесом у слојевима уз прописно збијање.

У даљој фази пројектовања за сваки новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања. Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Сл. гласник РС" бр. 101/15) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких

истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања ("Сл.гласник РС" бр. 51/96).

Геолошки аспекти заштите тла и подземне воде као део животне средине указују да је потребно да се предузму следеће мере:

- потпуно уређење терена, озелењавање земљаних простора и засека,
- обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркинга простора.
- обезбедити да се сви објекти морају обавезно повезати на фекални колектор када буде изграђен, до када се отпадне вода морају прикупљати у водонепропусну септичку јаму уз обавезну претходну сепарацију органског загађења, као и обавезно адекватно пречишћавање отпадних вода, пре упуштања у будућу канализацију.
- мора да се спречи и евентуално неконтролисано депоновање грађевинског шута и комуналног смећа на терену.

## 7.0. МЕРЕ ЗА ЕНЕРГЕТСКУ ЕФИКАСНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Енергетска ефикасност поразумева 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 о обезбеђење енергетске ефикасности се односе на правилан избор омотача зграде (кров, зидови, прозори), грејање објеката (котларница, подстанница), регулацију-положај (оријентацију) објекта и осветљење и слично.

За планирану изградњу на подручју Плана, примењивати начин пројектовања и изградње објеката са ниским степеном потрошње енергије. Основу овог начина изградње представља употреба обновљивих врста енергије (сунчева енергија, био маса, енергија ветра) за грејање објеката у зимском периоду, односно смањење потребе за

хлађењем просторија током лета спречавањем упада сунчевог зрачења. Код изградње објеката, 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 објекте од претераног осунчања;
- користити енергетски ефикасне системе грејања, хлађења и вентилације и комбиновати их са обновљивим изворима енергије.
- одредити оптималан волумен објекта због смањења топлотних губитака,
- приликом пројектовања је такође груписати просторије сличних функционалних захтева и унутрашње температуре, односно помоћне просторе лоцирати на северу, а дневне на југу.
- обезбедити оптималну топлотну заштиту: правилан избор спољашњег омотача објекта, обавезна топлотна изолација крова, односно плафона према негрејаном простору и пода према терену, правилан положај отвора у спољашњим зидовима, чиме се у великој мери спречавају топлотни губици у току ниских спољашњијих температура,
- приликом пројектовања посебну пажњу посветити заштити од претераног осунчања, као и прихвату сунца (зеленило, стрехе, надстрешнице, ролетне, рефлектујућа стакла и фолије, елементи унутар стакла за заштиту од сунца и усмеравања светла)

Планирану нову изградњу 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 61/11) и Правилнику о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС" број 61/11).

## 8.0. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

## 8.1. СМЕРНИЦЕ ЗА 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, 145/14 и 83/18) овај План детаљне 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 пројеката препарцелације односно Пројекта геодетског обележавања за планирану ГП1.

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.

Саставни део Плана детаљне регулације су и:

### ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1.	КАТАСТАСКО ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА	1: 500
2.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА,	1: 500
3.	ПЛАНИРАНИ САОБРАЋАЈ, РЕГУЛАЦИЈА И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ	1: 500
4.	ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ НАМЕНА	1: 500

33

### ДОКУМЕНТАЦИЈА:

- Одлука о изради плана детаљне регулације комплекса Целанова Агро ДОО у Вршцу, Општина Вршац ("Службени лист општине Вршац", број 33/10).
- Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације комплекса Целанова Агро ДОО у Вршцу Вршац ("Службени лист општине Вршац", број 8/11).

Услови ЈКП и осталих институција

ИЗВЕШТАЈИ О СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ

РЕГИСТРАЦИЈА ЈУГИНУС ДОО И ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Овај План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Вршца“.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Аутономна Покрајина Војводина  
ГРАД ВРШАЦ  
СКУПШТИНА ГРАДА ВРШЦА

Број: 011-77/2019-II-01                      ПРЕДСЕДНИК  
Датум: 27.06.2019. године            СКУПШТИНЕ ГРАДА  
Вршац, Трг победе 1                      Ненад Барош, с.р.

**САДРЖАЈ СЛУЖБЕНОГ ЛИСТА БР.9/2019****I-СКУПШТИНА ГРАДА**

1. Одлука о усвајању плана детаљне регулације комплекса Целанова Агро доо у Вршцу
2. План детаљне регулације комплекса Целанова Агро доо у Вршцу