



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

## ГРАДА ВРШЦА

ГОДИНА VII

ВРШАЦ, 17. МАЈ 2022. ГОДИНЕ

БРОЈ 07/2022

### 1.

На основу чланова 46. и 51б. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), члана 20. тачка 2. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, број 129/07, 83/14, 101/16-др. закон и 42/2018), чл. 35 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“, бр. 32/2019), чл. 40 ст. 1 тачка 5 Статута Града Вршца („Службени лист Града Вршца“, бр. 1/2019) Скупштине Града Вршца, Одлуке Скупштине Града Вршца о усвајању Измене Плана детаљне регулације дела блока 82 (Технолошки парк) у Вршцу („Службени лист Града Вршца“, бр. 5/2022), Скупштина Града Вршца донела је

### ИЗМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА 82 (ТЕХНОЛОШКИ ПАРК) У ВРШЦУ

#### УВОД

Повод за израду Измене Плана детаљне регулације дела блока 82 (Технолошки парк) у Вршцу (у даљем тексту: Измене Плана) је Одлука Скупштине Града Вршца о изради Измене предметног плана („Службени лист Града Вршца“, бр. 12/2021).

Предмет Измене Плана је усаглашавање важеће планске документације са променама које су настале на терену и новим потребама Града.

Принципи планирања, коришћења, уређења и заштите простора у обухвату Плана заснивају се на принципима рационалне организације и уређења простора и усклађивању планираних садржаја са могућностима и ограничењима у простору.

### Циљеви израде плана

Циљ израде Измене Плана је да се изврши усаглашавање важеће планске документације са променама које су настале на терену и формирање грађевинских парцела у складу са новим потребама Града, што ће омогућити боље просторно уређење, комунално опремање и рационалније искоришћење предметног простора.

Једна од основних тема ових измена је реорганизација блокова у обухвату плана, пошто више не постоји потреба за појединим јавним саобраћајницама. Такође, не постоји више потреба за планираним продужетком железничког колосека који је основним планом требао да добије свој наставак по југоисточном ободу зоне технолошког парка а паралелно са постојећом трасом железничке пруге Вршац-Београд. Иако је овим изменама и допунама обухваћен само део овог планираног колосека, он се укида целом својом дужином, с обзиром да без овог дела његове трасе, ни наставак не може бити у функцији.

Такође, према новим потребама, зоне унутар блокова нису више подељене на модуле

### А – ОПШТИ ДЕО

#### А1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

##### Правни основ:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број број 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/20 и 52/21 - др. закон),
- Одлука Скупштине Града Вршца о изради Измене Плана детаљне регулације дела блока 82 (Технолошки парк) у Вршцу („Службени лист града Вршца“, бр. 01/2022).

##### Плански основ:

- Генерални план Вршца („Службени лист општине Вршац“, бр. 4/2007 и 6/2007),
- Генерални урбанистички план Вршца

(„Службени лист општине Вршац“, бр. 16/2015 и „Службени лист града Вршца“, бр. 10/2019 и 14/2019),

#### Извод из плана вишег реда:

- Извод из ГП Вршца

### ”3.3. РАДНЕ ЗОНЕ

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

Поред реконструкције постојећих радних површина планирано је и њихово проширење.

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

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

#### 3.3.1. ЈУЖНА РАДНА ЗОНА

**Робно трансјорни центар** (блок 82б) плански је намењен уружању комљетних савремених и логистичких услуга локалној, даљинској и транзитној трансјорти свих видова и технологија, обављању претоварних, сабирних, дорадних и дистрибутивних функција према захтевима уже и шире равнотежној подручја РТЦ-а, као и формирање савремене пословно-информационе центра.

Површина РТЦ-а је 25,86 ха.

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

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

Ове подзоне имају потребне опште и специфичне факторе активности, који се оледају у повољној локацији у односу на град, могућности комуналној опремања и изградње заједничких инфраструктурних садржаја, доброј саобраћајној ослужености, могућности превоза са енергетским и другим инфраструктурним системима и сл.

При планирању ових просторних целина предвиђена је зона заштитној зеленила око радних зона, а нарочито према површинама намењеним стиановању.

### 6.2. РАДНЕ ЗОНЕ

Под појмом радне зоне подразумева се онај простор који је првенствено намењен привредним активностима, односно таквим делатностима као што су индустрија, производно занатство, складиштење и обрада разних роба, као и они сервис који, због своје природе, могу бити лоцирани у оквиру других насељских структура.

У оквиру радне зоне лоцираће се индустрије са великим просторним захтевима и великим обимом трансјорти, као и капацитети који, са стиановишта заштитне живеине средине, нису комљетни са стиановањем и функцијама насељској центра.

Поред постојећих садржаја обезбедиће се простор за смештај нових индустријских, складишних, претоварно-складишних капацитета, малих и средњих предузећа, капацитета мале привреде, комуналних комљекса, саобраћајних и других капацитета.

Изградња објекта привредних делатности може се реализовати само на основу услова из овој Плана, тј. на основу услова из Плана дејствене регулације односно, услова из Урбанистичкој пројекта за оне делове насеља где је то пројисано. За садржаје чија се изградња у овом тренутку не може прецизно предвидети, а чији обим изградње или технологија рада то буду захтевали, такође је неопходна израда Урбанистичкој пројекта који ће дефинисати урбанистичко решење и услове за изградњу објекта.

При пројектовању и грађењу објекта придржавају се одредби техничких пројиса и услова који конкретну област регулишу.

#### Врста и намена објекта

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објекта, као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објект, пословно-складишни објект, производно-складишни објект или пословно-производно-складишни објект.

Објекти се могу градити као слободнопоједи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошкој процеса производње и задовољавања пројисаних услова заштитне.

Уз главне објекте на грађевинској парцели у радној зони дозвољена је изградња помоћних објеката: оставе, тешке трансформаторске станице, ограда, бунари, водонепропусне бетонске сејачке јаме (као прелазно решење) и сл.

#### **Услови за образовање грађевинске парцеле**

Величина парцеле намењене изградњи привредних капацитета мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање дозвољеног индекса изграђености и степен заузетости земљишта.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 600,0 m<sup>2</sup> са ширином уличног фронта минимално 20,0 m.

#### **Положај објеката у односу на рекулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**

У зависности од технолошког процеса производње у оквиру конкретне радне комилекса грађевинска линија се оклаја са рекулационом линијом, односно, може у односу на њу да буде одмакнута за минимално 5,0 m. Објекти који се налазе на улазу у радни комплекс предњом фасадом морају бити грађени на грађевинској линији.

Организацију дворишта радне комилекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је на 5,0 m. Еквивалентно, дозвољена је удаљеност на минимално 1,0 m под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. Да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле је већи од 4,0 m, тј. Већи од половине вишег објекта.

Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је на 10,0m. Еквивалентно дозвољена је удаљеност на минимално 6,0 m ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

#### **Индекс изграђености и степен искоришћености грађевинске парцеле**

Максималан дозвољен индекс изграђености на грађевинској парцели у радној зони са њеним саобраћајницама је 2,1.

Максималан дозвољен степен заузетости грађевинске парцеле је 70 %.

#### **Највећа дозвољена степеност**

У зависности од намене објеката произилази и њихова степеност. Објекти су степености:

- основни: макс. П+2+Пк (примљена+две етаже+покривље). У изузетним случајевима дозвољава се и већа степеност кад основни објекти представљају просторне рејере већих комилекса П+6 (примљена+шест етажа),
- производни: П (примљена), П+1 (примљена+једна етажа), еквивалентно и више ако то захтева технолошки процес производње,
- складишни: П (примљена), еквивалентно П+1 (примљена+једна етажа).

Изградња помоћног објекта - остава дозвољена је максималне степености П(примљена).”

#### **Извод из ГУП Вршца**

##### **4.3. РАД**

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

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

Ове зоне имају њихове посебне и специфичне факторе активности, који се оледају у њиховој локацији у односу на насеље, могућности комуналног опремања и изградње заједничких пратећих садржаја, доброј саобраћајној оислужености, могућности повезивања са енергетским и другим инфраструктурним системима и сл. У оквиру ових зона, осим површина планираних за радне комилексе планирани су и: дистрибутивни центри, интермодални терминали и логистички центар, саобраћајни (камионски и аутобуски) терминали, робно-трансформаторни центар са царинским терминалом и сл.

У оквиру радних зона лоцираће се индустрије са великим просторним захтевима и великим обимом трансформације, као и капацитета који, са њиховим заштитним животином средине, нису комилексбилни са њиховим функцијама насељског центра. Радне зоне су формиране у складу са његовом и будућом просторно функционалном структуром насеља, са технолошким повезаношћу његових производних јединица, а истовремено су у складу са основним инфраструктурним системима насеља.

У оквиру једне зоне треба да се реализују предузећа која су међусобно технолошки повезана, која имају сличан сисеин штејиној ушницаја на околину и имају сличне захтеве у поледу саобраћајној и другој ојслуживања. При планирању ових просторних целина треба предвидети зону заштитној зеленила око радних зона, а нарочито према површинама намењеним станавању.

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

- Јужна радна зона
- Северна радна зона



#### 4.3.1. ЈУЖНА РАДНА ЗОНА

Јужна радна зона намењена је постојећим и планираним индустријским капацитетима. Предвиђа се проширење постојеће зоне, чији ће изградњени делови бити намењени изградњи индустријских капацитетима и трговинско-складишним капацитетима. У овој зони је планирана изградња интермодалној терминала и логистичкој центри.

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

Грађевинско подручје у обухвају Плана је подељено на две урбанистичке целине (погледајте графички приказ бр. 2.2.), за које су даје оријентационе смернице. Ове смернице заправо представљају планска одређења за детаљније и конкретније дефинисање кроз израду планова генералне регулације.

До доношења наведених Планова генералне регулације, примењиваће се Генерални план Вршца („Службени лист општине Вршца“, број 4/2007). Ситуањем на снагу наведених планова генералне регулације, за просторне целине дефинисане

ралним урбанистичким планом Вршца, представљају да важе одредбе Генералној плана Вршца („Службени лист општине Вршца“, број 4/2007) по деловима насељеној месту за која су донети планови генералне регулације, као и планови детаљне регулације, преиспитани регулациони планови и преиспитани детаљни урбанистички планови, донети у складу са раније важећим законима о планирању, а који су у складу са плановима генералне регулације. Планови детаљне регулације чија израда је у току морају се ускладити са Генералним урбанистичким планом. У обухвају свакој Плана генералне регулације биће одређени делови за које је прописана детаљна планска израда.

Такође, сви донети планови детаљне регулације у обухвају Генералној урбанистичкој плана остају на снази и могу се примењивати у деловима који нису у складу са овим Планом.

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

При одређивању правила за изградњу објекта и максималних висина објекта водити рачуна да се простор у обухвају Плана збој неопходне близине Аеродрома Вршца дели на две зоне: зону забрањене градње за објекте високоградње и зону ојраничене градње за објекте високоградње (графички приказ бр. 2.9). У зони ојраничене градње дефинисати висину објекта у складу са условима које је неопходно прибавити од Директоријата цивилној ваздухоловства Републике Србије и Конроле леиенја Србије и Црне Горе (SMATSA).

#### РАД

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

Предметна поделка има опште и специфичне факторе активности, који се оледају у повољној локацији у односу на град, могућности комуналној опремања и изградње заједничких градењих садржаја, доброј саобраћајној ојслужености, могућности повезивања са енергетским и другим инфраструктурним системима и сл.

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

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

## А2 ОБУХВАТ ПЛАНА

Простор обухвата планског документа је дефинисан у оквиру Генералног урбанистичког плана Вршца („Службени лист општине Вршац“, бр. 16/2015 и „Службени лист града Вршца“, бр. 10/2019 и 14/2019).

Граница обухвата плана је дефинисана са северо-западне стране координатама граничних тачака број Г1, Г2, Г3, Г4 и Г5. Са северо-источне стране је дефинисана деловима граница постојећих катастарских парцела 18648/5, 18647/2 и 18647/3 КО Вршац као и координатама граничних тачака број Г5 и Г6. Са југо-источне стране је дефинисана одмерањем у износу од 15 метара у односу на осовину железничког колосека (Београд – Вршац), као и координатама граничних тачака број Г6 и Г7, док је са југо-западне дефинисана делом границе постојеће катастарске парцеле 18631 КО Вршац као и координатама граничних тачака број Г7, Г8, Г9 и Г1.

Оквирна површина обухвата плана износи око 5.24 ха.

## ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Подручје израде Измене Плана детаљне регулације обухвата следеће целе и делове катастарских парцела:

9690/16, 18649/4, 18650/6, 18649/5, 18650/5, 8804/5, 18649/6, 9690/18, 18648/4, 18648/1, 18648/5, 18650/4, 9690/19, 18647/4, 9690/13, 8804/10, 18647/1, 18646/4, 18645/4, 18650/3, 18645/5, 18647/5, 9690/12, 18644/5, 18646/1, 18644/1, 18647/2, 18585/1, 18643/1, 18645/1, 9690/14, 18643/5, 18647/6, 18644/2, 18647/3, 18646/5, 18646/2, 18586/1, 18643/2, 18645/6, 18650/1, 18646/6, 18646/3, 18645/2, 18644/6, 18645/7, 18642, 18644/3, 18587/1, 18645/3, 18640, 18643/6, 18641, 18644/7, 18639, 18644/4, 18643/3, 18588/1, 18643/7, 18638, 18643/4, 18637, 18588/2, 18636, 18635, 18634,

18589/1, 18633, 27443/2, 18632, 18631, 18630, 24864, 24863, 24862, 24861, 24860, 24859, 24858, 24857, 24856, 24855, 24854, 24853, 24852, 24851, 24850, 24849, 24848 све КО Вршац.

## А3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

### А3.1. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

Предметни простор подељен је на урбанистичке-грађевинске блокове који чине урбанистичке целине за изградњу, а повезани су успостављеном мрежом саобраћајница.

Такође, простор је подељен и на јавно и остало земљиште.

Површине јавне намене су саобраћајнице у оквиру којих се постављају трасе комуналне инфраструктуре, затим зона железнице као и део зелених површина.

Површине остале намене су простори унутар блокова намењени производњи и пратећим делатностима и део зелених површина.

### А3.2. ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Постојеће површине јавне намене у обухвату Измене плана су оне које су реализоване на терену, а према важећој планској документацији и то (према ознакама у планском документу):

- саобраћајнице су изграђене гледано из правца севера, до координата осовинских тачака 106 и 109 и то: од тачке 105 до 106, као и од тачке 110 до 109. До осовинске тачке 109 постоји изграђена и саобраћајница од осовинске тачке 114 (из правца железничке станице)
- зелене површине уз постојећу трасу железничке пруге Београд - Вршац
- зона железнице: изван обухвата плана али као гранично подручје уз југоисточну границу предметног подручја

### А3.3. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА СА ОБЈЕКТИМА И ЗЕЛЕНИЛОМ

Простор Технолошког парка је највећим делом реализован и инфраструктурно опремљен.

Планиране инсталације су изграђене у складу са важећом планском документацијом за овај

простор тако да постоје услови да се простор који је предмет измена и допуна прикључи на њих.

Изведена је саобраћајница бр. 6 која са северозападне стране тангира простор обухвата овог плана као и остале које се налазе северозападно од ње (бр. 1, 3, 5).

У саобраћајници/улици бр. 6 изведена је водоводна межа ДН Ф160, односно ДН Ф110, затим канализација употребљених вода од ПВЦ цеви Ф315 и атмосферска канализација од бетонских цеви Ф1400 са изливном грађевином у потоку Месић.

Изграђен је средњенапонски привод од 20KV од ТС Вршац до Технолошког парка.

Изграђена је ТК канализација у делу улица Технолошког парка.

Постојећи ниво терена је нижи од постојеће и планиране нивелете обимних саобраћајница. Са југоисточне стране је ограничен насипом железничке пруге те постоји могућност забаривања терена због неотицања атмосферских вода. На изграђеном делу Технолошког парка извршено је насипање терена да би атмосферска вода из унутрашњости блока могла да истече на саобраћајницу и да би се испуниле локалне депресије на терену, а све одвело у зелени појас и систем каналске мреже..

#### А3.4. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

На подручју обухвата плана, као остала намена постоји само неизграђено земљиште.

### Б - ПЛАНСКИ ДЕО

#### Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

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

##### Б1.1.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЗОНА И/ИЛИ ЦЕЛИНА

#### ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Као површине и објекти јавне намене у предметном простору налазе се:

- саобраћајне површине,
- зелене површине,
- железница.

Саобраћајне површине представљају реализоване и планиране саобраћајнице/улице неопходне

за остваривање комуникације кроз простор Технолошког парка и за постављање потребне инфраструктуре.

Зелене површине се налазе у јавним деловима блоковских простора.

Железница обухвата парцелу трасе постојећег колосека пруге Београд-Вршац и даље ка северу, простор железничке станице.

#### ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Остала намена обухвата просторе за изградњу објеката и површина производних и пратећих делатности.

#### Б1.1.2. ПЛАНИРАНА ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА

Намене у обухвату плана односе се на производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета, уз задовољавање услова заштите животне средине.

У оквиру опште радне зоне блока 82, предметни простор је намењен производњи и пратећим делатностима. Зона је намењена малим и средњим предузећима која се баве производњом, развојем нових високих и средњих технологија (hi-tech фирми) и сл., а која својом функцијом не угрожавају животну средину.

#### Б1.1.3. БИЛАНС ПОВРШИНА

Биланс површина јавне намене у оквиру измене и допуне овог плана детаљне регулације је дат у следећој табели

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	Јавна намена	0 80 89	15.45%
1	Саобраћајнице	0 80 89	15.45%
II	Остала намена	4 42 78	84.55%
1	Грађевинско земљиште остале намене	4 42 78	84.55%
	<i>Укупна површина грађевинској земљишта</i>	5 23 67	100.00%

## Б1.2.ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

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

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

- 3, 8, 9 и Ж1 саобраћајнице, пешачке површине и железница

#### Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте

##### Саобраћајнице

Бр. грађ. парц.	Назив	Катастарска парцела	Површина	Кат. Општина
3.	Део планиране саобраћајнице	Део: 9690/16, 18650/6	0 03 18	Вршац
8.	Део планиране саобраћајнице	Део: 18630, 18631, 18650/1, 18589/1, 18588/1, 18588/2	0 11 70	
9.	Део планиране саобраћајнице	Део: 18588/1, 18587/1, 18586/1, 18585/1, 9690/14, 8804/10, 18650/2, 18650/3	0 17 08	
Ж1.	Део постојећа саобраћајнице (Железничка пруга Београд – Вршац)	Део:27443/2	0 48 93	
		Укупна површина	0 80 89	

### Б1.2.2. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ У ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Регулациона ширина саобраћајница у оквиру обухвата је 11,5m. Ширина свих саобраћајница је 7,5m са обостраним тротоарима по 2.0m ширине. Предвиђене саобраћајнице обезбеђују нормалну циркулацију свих возила и прилаз до свих

новопројектованих парцела. Потребе за стационарањем путничких и теретних возила биће обезбеђене у склопу самих комплекса-на сопственој парцели, јер паркирање дуж улица није дозвољено. Паркирање на јавној површини – у профилу саобраћајнице за камионе је предвиђено једино дуж ободне саобраћајнице која иде поред железничке станице (саобраћајница број 5 важећег Плана), за око 10-ак камиона. Ова саобраћајница је изван обухвата ове измене Плана.

Нивелационо решење нових саобраћајница прилагођено је условима на терену и исто није у потпуности обавезујуће у смислу да ће се пројектном документацијом тачно дефинисати нивелационе коте планираних саобраћајних површина.

Попречно вођење површинских вода треба обезбедити попречним падовима за коловоз око 2.5%, за паркинге 2.5%-4.0% у зависности од површинске обраде и око 2.0% за тротоаре. Подужно вођење воде вршиће се подужним нагибом који не сме да буде мањи од 0.3%.

#### ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

У саобраћајници/улици бр. 6 изведена је водоводна межа ДН Ф160, односно ДН Ф110, затим канализација употребљених вода од ПВЦ цеви Ф315 и атмосферска канализација од бетонских цеви Ф1400 са изливном грађевином у потоку Месић. **Пошто је планским решењем део саобраћајнице „б“ укинут, неопходно је обезбедити за наведену гравитациону инфраструктуру заштићени коридор са службеношћу пролаза кроз будући комплекс ради редовног одржавања мреже као и отклањања евентуалних хаварија. Постојеће инсталације а поготову које су гравитационе (канализација) се никако не смеју гасити то јест прекидати њихова траса. Преко ових инсталација није дозвољена изградња било каквих објеката са фундањем.**

#### Водоводна мрежа и објекти

Постојећи крак водоводне цеви од азбестцементна пречника Ф300 се налази са десне стране коридора магистралног пута Београд-Вршац гледано из правца Београда. Притисак на месту прикључка износи 3 бара.

На површини која је предвиђена за изградњу Технолошког парка Вршац не постоји водоводна мрежа. Пројектована мрежа за водоснабдевање је прстенастог типа и на постојећи крак водоводне мреже ће бити прикључена на два места (један прикључак је на

површини Технолошког парка, а други на површини проширене Радне зоне града Вршца), те ће водоводна мрежа Технолошког парка и проширене Радне зоне чинити једну целину.

Прикључење новопланираног блоковског водовода је могуће на постојећи градски водовод ПЕ Ø110-Ø150 у ободној улици у оквиру Технолошког парка. Планирано је постављање то јест продужетак водоводне градске мреже у свим новопланираним ободним улицама. Прикључење блоковског развода извести према условима надлежног јавно комуналног предузећа.

На раскрсницама улица и дуж улица на растојањима између 80 и 150m, пројектовани су хидранти Ф 80 за потребе прања улица и евентуалног гашења пожара.

Потребна количина воде износи око  $Q_{\max} \text{ cas} = 15 \text{ l/s}$ .

Новопроектвану мрежу водовода треба поставити у тротоарима са једне стране улице, на дубини од 1m и на растојању од 0,5m од ивичњака, опремити довољним бројем затварача, испуста и осталим арматурама потребним за њено лако одржавање и правилно функционисање.

Постојећи вод АЦ Ф300 је довољан да задовољи потребе за водом, под условом да се уради појачање вода у улици Павлишки пут лево са Ф300 на Ф300 + Ф400. Услови за прикључке ће бити дефинисани при изради главног пројекта.

Коначни корисници ове водоводне мреже нису били познати за време пројектовања, тако да су могуће мање измене у димензијама цеви.

### **Канализациона мрежа и објекти**

#### **а) Одвођење фекалних вода**

Постојећи крак колектора за фекалну канализацију од азбест-цемента пречника Ф400 се налази са леве стране коридора магистралног пута Београд - Вршац гледано из правца Београда. Одвођење употребљених вода у Вршцу одвија се по сепарационом принципу, па је тај принцип примењен и у овом Регулационом плану. Прикључење блоковске канализације у будућем новопланираном блоку је могуће на постојећу градску канализацију ПВЦ Ø315 у ободној улици у оквиру Технолошког парка.

Из разлога што се граница између Плана детаљне регулације Технолошког парка Вршац и Плана детаљне регулације проширења Радне зоне града Вршца и вододелница не поклапају, фекалне воде се са површине Технолошког парка евакуишу већим делом гранатим системом цеви до постојећег шахта

који се налази у непосредној близини улаза у Технолошки парк, а други мањи део се евакуише другим гранатим системом цеви који се својим већим делом налази на површини проширене Радне зоне.

Новопроектована мрежа фекалне канализације се састоји од цеви пречника Ф200, Ф250 и Ф300 чији су нагиби 4-5‰. Због малих количина фекалних вода и малог нагиба цеви (што је условљено малим нагибом терена), неопходно је на почетке појединих цеви прикључити сливнике.

Цеви фекалне канализације се воде на одстојању од приближно 1,5m од осовине улице по средини саобраћајне (коловозне) траке, са минималном дубином укопавања од 2m до врха цеви. Шахтови се постављају на свим укрштањима цеви и дуж цеви на минималном растојању од 160 x D (D је пречник цеви).

Потреба за примарним пречистачем ће бити дефинисана при изради главног пројекта у сарадњи са пројектантом.

Коначни корисници ове канализационе мреже нису били познати за време пројектовања, тако да су могуће мање измене у димензијама цеви.

У оквиру будућих комплекса (парцеле остале намене) власници (инвеститори) ће сами решавати системе одвођења фекалних вода, а прикључење ће се вршити према условима носиоца јавних овлашћења за ову врсту градске инфраструктуре.

#### **б) Одвођење атмосферских вода**

На површини која је планирана за изградњу Технолошког парка већ постоји систем канала који, у новим условима, не могу решити проблем одводњавања атмосферских вода.

Из тог разлога ће атмосферске воде са површине Технолошког парка бити евакуисане гранатим системом цеви које ће захваћену воду одвести у планирани колектор атмосферских вода. Овај колектор пролази испод железничке пруге и воду са анализираног простора одводи у поток Месић како је дато на графичком прилогу. Наведеним решењем се ово подручје поново прикључује на слив потока Месић, односно успоставља се стање пре изградње железничке пруге.

Димензионисање канализационе мреже извршити на кишу повратног периода од једне године, трајања 15 минута и интезитета 100 л/с.

Укупна количина атмосферске воде која се евакуише износи око 2200 л/с.

Пречници цеви се крећу у интервалу 300 до 1400мм.



Цеви атмосферске канализације се воде по осовини саобраћајне (коловозне) траке са минималном дубином укопавања од 1,5m.

У оквиру будућих комплекса (парцеле остале намене) власници (инвеститори) ће сами решавати системе одводњавања, а прикључење ће се вршити према условима носиоца јавних овлашћења за ову врсту градске инфраструктуре.

## **ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА, ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА И КДС ИНФРАСТРУКТУРА**

### **Електроенергетска мрежа и постројења**

Део подручја (локација) на коју се односи измена плана, снабдева се електричном енергијом из постојеће трафо станице 110/35/20kV/kV „Вршац 1”. Напајање се врши преко постојеће 20kV средњенапонске мреже, постојеће 0,4kV нисконапонске надземне и кабловске мреже и одговарајућих трансформаторских станица 20/0,4kV/kV.

Уколико је у делу подручја (локације) на коју се односи измена плана, планирана изградња индустријско-пословних објеката као и измештање и каблирање постојеће средњенапонске и нисконапонске мреже, инвеститор је дужна да обезбеди потребна средства о свом трошку.

Предвиђени су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонску мрежу извести кабловски са обе стране улице.

Предвиђени су коридори за нисконапонску мрежу. Нисконапонску мрежу извести кабловски са обе стране улице.

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

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

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

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

Напајање трафостаница предвидети кабловски са најповољнијег места прикључења.

На основу планираног раста потрошње могу се изградити мерно разводна постројења 20/0,4kV/kV са одговарајућим 20kV коридором (у делу подручја обухваћеног планом). Напајање мерно разводних постројења предвидети кабловски са најповољнијег места прикључења.

Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети изградњу одговарајуће трафостанице са коридором за прикључни средњенапонски вод.

За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће нисконапонске мреже предвидети коридор за нисконапонску мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трафостанице са коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридор за нисконапонску мрежу. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.

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

Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви Ф110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандардним ознакама, а резервне цеви на крајевим затворити одговарајућим прибором.

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

Општи услови извођења трансформаторских станица, средњенапонске и нисконапонске мреже:

1. Средњенапонску мрежу изводити 20kV подземним кабловским водовима.
2. Нисконапонску мрежу изводити подземним кабловским водовима.
3. За трансформаторске станице типа 2х630kVA предвидети простор минималне површине 35,75m<sup>2</sup>, правоугаоног облика минималних димензија 6,5m x 5,5m, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране.

За трансформаторке станице типа 1x630kVA предвидети простор минималне површине 22m<sup>2</sup>, правоугаоног облика минималних димензија 4mx5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране.

4. За мерно разводна постројења предвидети простор минималне површине правоугаоног облика, димензија 5x5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране.
5. Изградити припадајућу мрежу 20kV и 1kV и мрежу јавног осветљења. Постојеће 20kV и 35kV далеководе изместити у земљу.
6. Трафостанице изградити као слободностојеће монтажне бетонске или у склопу планираних грађевинских објеката.
7. Просторије у којеће се сместити трансформаторске станице треба својом величином и распоредом да омогуће несметан смештај трансформатора и одговарајуће опреме.
8. Обезбедити прилаз трафостаници изградњом приступног пута минималне ширине 3m до најближе јавне саобраћајнице. Нагиб околних терена и приступног пута треба да буде такав да се онемогући продор атмосферских падавина у просторије за смештај трафостанице.
9. Подземне водове полагати у рову потребних димензија, а који пролазе испод коловоза јавних саобраћајница положити у одговарајућој кабловској канализацији. Дубина укопавања за каблове до 1-10kV је 0,6-0,8m а за каблове до 35kV је 0,8-1m. Ширина рова зависи од броја каблова у истом.
10. Међусобни размак између каблова је 7cm за каблове до 1kV, 8-10cm за каблове до 10kV и 20cm за каблове до 35kV.
11. При изградњи електродистрибутивних кабловских мрежа морају се обезбедити прописани размаци при паралелном полагању и укрштању са другим подземним инсталацијама.

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

### **ТТ мрежа и постројења**

Приступна тк мрежа планирана је преко графичком прилогу, а претплатници су преко унутрашњих односно спољашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом.

Нема активних базних станица у границама плана. На предметном подручју нема РР линкова.

Планирана је заштита-измештање свих постојећих тк објеката који су угрожени планираном изградњом саобраћајница или пословних објеката.

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

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

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

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

Такође, за све нове објекте који ће бити грађени у зони израде Плана детаљне регулације, предвиђени су нови телекомуникациони коридори (пре свега, уз постојеће и нове саобраћајнице) којим би се, кад се за то укаже потреба, објекти повезали на постојећу мрежу надлежног дистрибутера.

### **Општи услови**

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

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

Постојећи објекти и мрежа каблова надлежног дистрибутера на посматраном подручју који су потенцијално угрожени изградњом планираних

нових саобраћајних коридора или неких других објеката, односно реконструкцијом постојећих, морају бити адекватно заштићени пројектима измештања постојећих кабловских релација односно других објеката надлежног дистрибутера. Доношењем новог планског документа не сме се ограничити нити онемогућити приступ, односно службеност пролаза парцелама са инфраструктуром надлежног дистрибутера.

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

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

## **ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

У обухвату плана дела блока 82 (Технолошки парк у Вршцу) не постоје изведене гасне инсталације (услови ЈП «Србијагас» бр.06-01/537), продуктоводи, топловоди као и друге врсте термо-техничких инсталација.

До зоне која је предмет измене разводна гасна инсталација се планира кроз улице 1 и 3.

Диспозиција комплетне разводне мреже за природни гас у блоку 82 као и предвиђени коридори дати су у Ситуационим плановима у оквиру основног Плана детаљне регулације.

За извођење дистрибутивног гасовода придржавати се важећих прописа и техничко-технолошких услова.

## **ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ**

Зеленило има, заштитни, санитарно-хиђијенски и естетски значај.

Улога зеленила је да унапреди квалитет животних и радних услова. Из тих разлога потребно је урадити пројекат озелењавања целог комплекса, водећи рачуна о климатским условима и могућим алергенским ефектима.

Неопходна је стална нега и заштита у контексту унапређења ове површине.

Слободне површине озеленити засадама високог и ниског растиња, који ублажавају негативна дејства од буке, вибрација, прашине, саобраћаја, итд.

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

Са естетског становишта коришћене врсте треба да имају током читаве године поједине делове хабитуса са изразитим естетским ефектима (цвет, атрактивну боју листа, или декоративан плод у зимском периоду и сл.).

Све саднице морају бити на прописаној удаљености од инфраструктурних инсталација. Дозвољава се постављање парковског мобилијара (клубе, фонтане, скулптуре, расвета, корпе за отпатке и др.).

## **Б1.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ**

### **Б1.3.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ НАСЛЕЂА, ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА И АРХЕОЛОШКИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

На подручју Плана нема евидентираних или заштићених природних вредности и објеката.

Очување културних добара радиће се на основу Улова чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту и утврђене мере заштите за потребе израде Измена и допуна Плана детаљне регулације радне зоне дела блока 82 у Вршцу, које је издао Завод за заштиту споменика културе у Панчеву.

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту, План детаљне регулације Технолошког парка може се планирати на основу следећих археолошких услова:

- на целом простору Плана потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за изградњу зграда, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза а у случају посебно занимљивих и вредних случајних

налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза;

- извођач радова је обавезан да пре подношења пријаве о почетку радова код надлежног органа обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова, ради регулисања обавеза инвеститора везаних за послове из тачке 1 и благовремене припреме динамике и потреба за њихово спровођење;
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

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

Главни предуслов делотворне заштите животне средине је изградња одговарајуће комуналне инфраструктуре која је кључна за комуналну хигијену. То, у конкретном случају, значи да је неопходно да планирани комплекс буде прикључен на одвојени систем за одвођење атмосферских и употребљених вода и на систем снабдевања земним гасом. Још је боље решење, уколико постоје техничке могућности, да објекти буду прикључени на градски топлотни систем. У случају да се на предметном простору обавља делатност при којој, као нуспроизвод, настају технолошке процесне отпадне воде, обавеза је улагача и оператера таквог постројења да обезбеди претходну обраду отпадних вода уз постизање одговарајућег квалитета, пре упуштања у (фекалну) канализацију и упуштања на градско постројење за обраду употребљених вода. Отпад-неопаснематеријекојевласник предузећа није стању данеутралишеилиуклонинесмеупуштатиу канализацију, нити разблаживати и избацити у канализацију, него, посредством овлашћене организације, упутити на даљи третман. Сви нови објекти технолошког парка треба да буду изграђени на бетонским, водонепропусним платоима са нагибом и одвођењем атмосферских вода у кишну канализацију чиме ће бити онемогућено продирање било каквих загађујућих материја у тло. Тиме ће у доброј мери бити заштићени земљиште, површинске и подземне воде од загађивања. Улагач, тј. власник предузећа на подручју обухваћеном планом треба да има

закључен уговор са локалним предузећем за управљањем комуналним отпадом, односно, у случају стварања индустријског, комерцијалног и другог отпада, потписан уговор са организацијама овлашћеним за управљање таквим врстама отпада. У самом комплексу је дужност власника и запослених, односно за то одговорних лица да врше сепарацију комуналног и других врсти отпада, да их складиште у одговарајућим посудама, по потреби карактеристичу и категоризују отпад. Забрањено је одлагање и депоновање било које врсте отпада на предметном простору. Такође није дозвољено складиштење или промет опасних и штетних материја, као и делатности које би нарушавале установљене нормативе у вези са нивоом буке, емисије аероседимената, гасова, аромата и сл. За све евидентиране генераторе буке власници предузећа треба да обезбеде сву потребну документацију о нивоу буке који настаје при прописаним условима коришћења и одржавања (произвођачка спецификација, атест, стручни налаз о мерењу нивоа буке).

### **Б1.3.3. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ**

Програми који се односе на штедњу енергије, енергетску ефикасност објеката и коришћење обновљивих извора енергије, на нивоу Општине Вршац или појединих индустрија, не постоје

Кроз урбанистичке услове и пројектне задатке за поједине објекте уврстити и следеће препоруке:

- пројектовати енергетски ефикасне објекте;
- користити све локалне обновљиве изворе енергије (сунце, ветар, биомасу, биогаз);
- при решавању фасада водити рачуна о оријентацији;
- користити природно проветравање;
- обезбедити заштиту од ветра;
- користити пасивне и активне соларне системе итд.

Овим Планом детаљне регулације даје се могућност да се део Технолошког парка пројектује и гради као енергетски ефикасна демонстрациона зона. Овакве зоне данас у свету постају врло значајне и укључене су у међународне пројекте било преко УН и њихових програма за енергетску ефикасност и одрживи развој, било преко ЕУ. У овој зони би се, између осталог, могли успоставити погодни услови за стимулисање предузетништва и иницијатива у тржишном приступу енергетској ефикасности.

**Подручје деловања демонстрационе зоне:**

- енергетски-ефикасне технологије;
- развој нових материјала и производа;
- саветодавне службе;
- информационе кампање;
- мерења, мониторинг и контрола;
- енергетски биланси.

**Финансирање:**

- донације и повољни домаћи и инострани кредити;
- међународна техничка помоћ из програма за развој.

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

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

Предложене радње за повећање енергетске ефикасности:

- У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.
- Увести и стимулисати коришћење локалних горива и обновљивих/алтернативних извора енергије као и максимално поштовање еколошких стандарда приликом потрошње истих.
- Пасивни или активни пријемници сунчеве енергије могу се одобрити као стални или привремени.

При планирању и реализацији објеката и комплекса потребно је максимално користити нова

техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње (топлотне пумпе, зелене фасаде, зелени кровови, итд. – у складу са савременим достигнућима у овој области).

Такође, треба се у највећој могућој мери оријентисати на чисте изворе енергије јер се њихови ресурси обнављају у кратком временском периоду и то без нарушавања природне равнотеже.

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

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

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

### **Б1.3.5. МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА НАРОДНУ ОДБРАНУ**

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру и рату, укупна реализација комплекса мора бити остварена уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите, што подразумева:

- пројектовање, грађење, реконструкцију и ревитализацију објеката високоградње у свему према процењеном сеизмичком hazardу и прихватљивом ризику а у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју („Сл. лист СФРЈ“, бр. 31/81; 49/82; 29/83; 21/88; 52/90);
- примену мера заштите од пожара - у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. лист РС“, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 - др.

закон), Правилником о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива („Сл. лист СФРЈ“, бр. 27/71-491, 29/1971-581 (исправка), РС 108/2013-40), Правилником о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова („Сл. лист СРЈ“, бр.6/92), Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. гласник РС“, бр. 3/2018), Правилником за електро инсталације ниског напона („Сл. лист СРЈ“, бр. 28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферских пражњења („Сл. лист СРЈ“, бр.11/96). Инвеститор мора прибавити сагласност на техничку документацију МУП-а Србије, решење о одобрењу локације од МУП-а Србије - Управе противпожарне полиције;

- спровођење ефикасних заштитних мера услед пораста водотокова и мелиорационих одвода на основу катастра свих видова угрожености од површинских и подземних вода;

примену мера с обзиром на присуство објеката од посебног значаја за одбрану земље и од интереса за Војску Србије и Црне Горе (у смислу одлуке о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље – „Сл. лист СРЈ“, бр. 39/95) на планском и суседном подручју.

## **Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОСЛОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА**

### **НАМЕНА**

Основну намену представљају производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета, уз задовољавање услова заштите животне средине.

Предметни простор је намењен производњи и пратећим делатностима. Зона је намењена малим и средњим предузећима која се баве производњом, развојем нових високих и средњих технологија (hi-tech фирми) и сл., а која својом функцијом не угрожавају животну средину.

### **Условно дозвољена намена**

Пројекти који могу бити подвргнути поступку процене утицаја на основу Листе II пројеката

за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

### **Забрањена намена**

Пројекти којима је неопходна интегрисана (еколошка) дозвола за рад и чији утицај на животну средину треба обавезно проценити према Листи I пројеката за које је обавезна процена утицаја.

### **Типови објеката**

Објекти намењени производњи малих и средњих предузећа планирани су као приземни или са више етажа до дозвољене висинске регулације. Садржаји могу бити комерцијални, пословни и производни.

### **Карактеристике**

- варијабилност и флексибилност простора и склопова;
- висок степен урбанистичке и архитектонске флексибилности;
- слобода естетског обликовања.

## **ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

Блокови намењени основној намени формирани су у оквиру мреже саобраћајница којима је омогућен приступ свим деловима Технолошког парка.

С обзиром да сваки блок има излаз на најмање две саобраћајнице, унутарблоковски простор је погодан за формирање парцела намењених малим и средњим предузећима.

Парцеле јавне намене су саобраћајне површине унутар самог Технолошког парка, парцела железнице и део заштитних зелених површина уз саму железничку станицу (блок 18).

Парцеле остале намене су зоне унутар блокова намењене производњи и пратећим делатностима и део заштитних зелених површина.

## **УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ**

**Правила пре/парцелације и исправке граница парцела**

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

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

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ са јавне површине-саобраћајнице, а у складу са Условима за пешачке и колске приступе парцелама, наведеним у овој табели, или право службености пролаза, уколико се налази у унутрашњости блока. Уколико у унутрашњости блока постоји више од једне парцеле за коју треба обезбедити приступ, исти се мора остварити као приступна саобраћајница, у складу са важећим правилницима.

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

Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се налазе објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава.

Објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољена изградња једног објекта и његових делова на више парцела.

### **Правила пре/парцелације за комуналну инфраструктуру**

У случају да се дистрибутивни инфраструктурни објекти (за потребе снабдевања широке потрошње) постављају на земљишту јавне намене, нема потребе одвајати посебну парцелу, осим у случају када надлежно јавно предузеће које газдује наведеним објектом из неког посебног разлога не инсистира на томе. У случају да се овакви објекти постављају на земљишту остале намене које је откупљено за ту намену, неопходно је формирати посебну парцелу. Ако је у питању земљиште остале намене где је склопљен уговору о коришћењу дела парцеле, тада се не одваја посебна парцела, али у сваком тренутку мора бити обезбеђена приступачност објектима и инсталацијама, док градња преко ових инсталација није дозвољена.

Мора се обезбедити приступ објекту, односно уређајима и инсталацијама, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије.

За специфичне случајеве биће примењене одговарајуће одредбе важећих закона, прописа, правилника.

- Водовод и канализација:  
Оријентациона површина објекта дистрибутивне црпне станице - површина

комплекса износи око 10x10м. За станице обезбедити колски прилаз ради одржавања и интервенције.

- Електроенергетска инфраструктура:  
Оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице, тј. површина комплекса износи око 9x7м. За трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.
- Телекомуникациона инфраструктура:  
Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме дефинисаће се условима надлежног телекомуникационог предузећа.
- Термоенергетска инфраструктура:  
Када се гасне станице (РМРС, МРС), граде као самостојећи објекти, димензија АxБм<sup>2</sup>, оријентациона површина комплекса за њихово постављање износи А+6м са Б+6м. За исту је потребно обезбедити директни и индиректни колски прилаз од најближе јавне саобраћајнице. За ГМРС неопходно је предвидети већи простор који ће бити дефинисан у зависности од опреме која се уграђује.

### **Услови за величину парцеле**

- Минимална површина грађевинске парцеле: 400 м<sup>2</sup>
- Минимална ширина парцела 20 м

Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних овим планом, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана.

### **ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА**

Изградња објеката на парцелама врши се на основу следећих урбанистичких стандарда:

- индекс је 70%;
- индекс изграђености је од 1,5-2,1;
- висинска регулација је максимално: 14м, максимална спратност: П+1
- удаљење од границе суседне парцеле најмање 5,0м

- у оквиру сопственог комплекса мора се обезбедити простор за паркирање свих возила запослених и за посетиоце.

#### **Правила и услови за друге објекте на парцели**

Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње.

#### **Препоруке за пројектовање и коришћење простора**

У оквиру зона градње омогућено је флексибилно пројектовање како би се испуниле потребе различитих пословних, производних и компатибилних делатности.

Дозвољена је фазна изградња, доградња у хоризонталном и вертикалном смислу, реконструкција, промене и допуне производних и радних простора, све до попуњавања максимално дозвољених урбанистичких параметара и на начин дефинисан овим планом.

### **РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА**

Регулационим линијама су дефинисане јавне површине, што је приказано на графичком прилогу бр. 3: План регулације.

На истом графичком прилогу су приказане и грађевинске линије које су дефинисане у односу на регулационе тако што су повучене ка унутрашњости блока.

Нивелација и аналитичко-геодетски елементи су дефинисани и приказани на графичком прилогу бр. 4: План нивелације.

#### **Регулација и нивелација са елементима за обележавање**

Објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађевинску линију у складу са овим планом, искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи грађевинску и регулациону линију.

#### **Регулациона линија**

Регулационе линије су дате у односу на границу блока, што је приказано на графичком прилогу бр. 3: План регулације.

#### **Грађевинска линија**

Грађевинске линије су оквир за постављање објеката, дају максималну границу градње у коју се уписују основе објеката и не смеју се прекорачити.

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

#### **Нивелација**

Кота приземља свих планираних објеката мора бити минимално 0,2м виша од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте припадајућег терена, осим уколико технолошки процес у одређеним погонима захтева другачије решење.

Нивелационе коте саобраћајних површина прате висинске тачке траса постојећих и планираних саобраћајница и коте терена.

Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м). Подужни падови коловоза саобраћајница су мин.0,3%, док су попречни падови коловоза 2,5%. Попречни пад тротоара је мин.2,0%.

Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.

### **ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

У геоморфолошком смислу, терен је обликован завршним процесима еолске ерозије и површинског плављења. Антропогено преобликовање је донекле разорило природне површинске облике. Местимично терен је насипан ради постизања потребне нивелације песковито-шљунковитим и глиновитим материјалом дебљине до 1м.

У погледу нагиба, терен је суб хоризонталан. Локално дренарање површинских вода је отежано због малог нагиба терена. Због тога се местимично појављују блага замочварења у периодима јачих падавина.

У грађи терена значајно су заступљени седименти квартара представљени барским и лесоидним глинама.

Досадашњи земљани радови нису довели до погоршања природних инжењерско геолошких својстава терена. На постојећим објектима нису примећене деформације у статичком смислу што обезбеђује несметано функционисање система терен – објекти.



Инжењерско геолошка својства терена разматрају се у функцији литолошког састава терена и створених услова као полазна основа за дефинисање инжењерскогеолошких услова за реализацију планираног садржаја.

Студија о геолошко-геотехничким својствима терена за потребе израде Плана детаљне регулације радне зоне и технолошког парка у Вршцу део је документације основног плана.

### ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Поштовати важећу Уредбу о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини.
- Агрегате поставити на прописан начин ради неутралисања вибрација и звучне изолације.
- Избор и употребу уређаја, машина, средстава за рад и возила који могу неповољно да утичу на животну средину, предузеће треба да обави у складу са најбоље доступним техникама (BAT - best available techniques). Ниво буке не сме током дана и вечери да прекорачује граничне вредности буке (Прилог 2 Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010).
- Све кровне равни морају имати пад/одвођење воде на сопствену парцелу.
- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели, већ се морају одводити слободним падом, према риголама, односно према улици.

### Ограничена градња у зони аеродрома

Ограничена изградња се односи на зону дефинисану за постојећу полетно-слетну стазу и маневарске површине аеродрома «Вршац».

Ограничења у градњи објеката у овој зони односе се на површине за ограничавање препрека преко висина изохипси које не смеју бити пробијене, тако да је, приликом изградње објеката у овој зони обавезно примењивати одредбе Закона о ваздушном саобраћају («Службени гласник РС», бр.

73/2010,57/2011, 93/2012, 45/2015, 66/2015-др.закон, 83/2018 и 9/2020).

### Ограничена градња у зони железнице

На подручју предметног обухвата измене Плана налази се магистрална једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга Београд центар – Панчево Главна – Вршац – државна граница – (Стамора Моравита) у дужини од приближно 300м од око наспрам km82+119 до око наспрам km82+419 на којој је организован јавни путнички и теретни саобраћај.

ППРС из 2010. године је планирано да ова железничка пруга буде двоколосечна и модернизована за брзину од 160 km/h.

Могуће је планирати изградњу објеката али на растојању већем од 25м мерено управно на осу најближег колосека постојеће железничке пруге и ван границе земљишта чији је корисник „Инфраструктура железнице Србије“ а.д.

У предметном делу плана производна зона и зона градње је постављена на 25м од осе пруге.

Заштитни зелени појас (у предметној измени Плана наспрам производне зоне - остало земљиште - зеленило) могуће је планирати на растојању мин. од 10м од пружног појаса, односно 16м-18м од осе колосека.

Сви остали посебни услови „Инфраструктура железнице Србије“ број 3/2021-327 од 15.03.2021. године важе и као такви морају се у потпуности испоштовати.

### Ограничена градња у зони инфраструктуре

С обзиром да је у делу саобраћајнице/улице бр. 6 изведена инфраструктура: водоводна межа ДН Ф160, односно ДН Ф110, затим канализација употребљених вода од ПВЦ цеви Ф315 и атмосферска канализација од бетонских цеви Ф1400 са изливном грађевином у потоку Месић, **неопходно је за наведену гравитациону инфраструктуру обезбедити заштићени коридор са трајним правом службености пролаза кроз будући комплекс, ради редовног одржавања мреже као и отклањања евентуалних хаварија. Постојеће инсталације а поготову које су гравитационе (канализација) се никако не смеју гасити то јест прекидати њихова траса. Преко ових инсталација није дозвољена изградња било каквих објеката са фундарањем.**

У оквиру ове заштитне зоне није дозвољена изградња објеката за које су потребни темељи и за

сваку интервенцију у оквиру дефинисаног простора се морају исходовати услови и сагласност од надлежног носиоца јавних овлашћења за предметну инфраструктуру.

### **Ограђивање грађевинске парцеле**

Ограде морају бити постављене на регулационој линији тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије се морају отворати ка унутрашњости сопствене парцеле.

Ограде објеката могу бити транспарентне или комбиноване и то до висине максимално 2,20м. У зависности од делатности и прописа који регулишу предметну делатност, ограда може бити и друге одговарајуће висине и материјала.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле или комплекса у складу са потребама делатности која се на њој обавља и уз услов обезбеђења проточности саобраћаја (колског/пешачког) као и услова противпожарне заштите.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности.

### **Правила и услови за евакуацију отпада**

Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу.

Треба одредити погодан и хигијенски безбедно место за постављање одговарајућег сета контејнера(за селективно одлагање отпада), тако да не буде доступно животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.

Остварити одговарајући неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженим за одношење смећа.

Неоргански отпад мора се одвозити на одговарајуће депоније, а органски на даљупрераду.

## **БЗ СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

Ова планска документација треба да послужи као основа за израду техничке документације за изградњу и уређење простора у циљу бољег коришћења подручја обухваћеног изменама и допунама плана.

Ове Измене и допуне плана примењују се само за простор у обухвату плана док се за простор изван овог подручја примењује одговарајућа планска документација у којој је простор технолошког парка обрађен у целости или у појединим деловима.

За простор у обухвату ових Измена и допуна плана примењују се само одреднице ових Измена и допуна и за исти се не користи основни план као ни претходне измене основног плана за предметни простор.

Овим планом се потврђују сви постојећи Урбанистички пројекти који су у складу са новим планским решењима, Урбанистички пројекти који су ушли у реализацију (издата грађевинска дозвола) и/или који се реализује фазно, а чија је реализација започета.

Уколико постојећи урбанистички пројекат још увек није реализован (издата грађевинска дозвола) а није у складу са новим планским решењем, неопходно је урадити нови урбанистички пројекат.

### **БЗ.1. ЗОНЕ И ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ**

**Локације које се разрађују Урбанистичким пројектом:**

- станице за снабдевање течним горивом.

### **БЗ.2. ОСТАЛИ ЕЛЕМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

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

### **Прелазне и завршне одредбе**

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

(три) примерка у аналогном облику и 6 (шест) примерака у дигиталном облику.

Овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП „Урбанизам“ као и овлашћено лице Скупштине града Вршца, пре оверавања, потписују све примерке Плана израђеног у аналогном облику.

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

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

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

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

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

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

Сходно ставу 3 члана 2 Правилника, ЈП „Урбанизам“ ће, поред горе предвиђеног броја примерака, израдити План у још 2 (два) примерка у аналогном и дигиталном облику, ради потписивања, оверавања и чувања у својој архиви и архиви одговорног урбанисте.

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

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

Овај План 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: 011-29/2022- П-01

Датум: 21.04.2022. године

Вршац, Трг победе 1

ПРЕДСЕДНИК

СКУПШТИНЕ ГРАДА

др Предраг Мијатовић, с.р.

## САДРЖАЈ СЛУЖБЕНОГ ЛИСТА БР. 07/2022

Бр.	Стр.
<b>I - СКУПШТИНА ГРАДА</b>	
1. Измена Плана детаљне регулације дела блока 82 (Технолошки парк) у Вршцу .....	121