



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД ВРШАЦ  
ГРАДСКА УПРАВА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЗА ВИНОГРАДАРСКИ КОМПЛЕКС И  
ПРИСТУПНИ ПУТ ВРШАЧКИМ ПЛАНИНАМА

- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -



ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ“ НОВИ САД



E-2793

ОДСОВОРНИ УРБАНИСТА

Бранислава

М. Топрек

дипл. инж. арх.

200 0740 04

Бранислава Топрек, дипл. инж. арх.

ВД ДИРЕКТОРА

Предраг Кнежевић, дипл. правник

ВРШАЦ, децембар 2021. година

<b>НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:</b>	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ВИНОГРАДАРСКИ КОМПЛЕКС И ПРИСТУПНИ ПУТ ВРШАЧКИМ ПЛАНИНАМА - Материјал за рани јавни увид -
<b>НАРУЧИЛАЦ:</b>	„SWISSLION“ DOO Београд, Васка Попе 4
<b>НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:</b>	ГРАД ВРШАЦ, ГРАДСКА УПРАВА Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Вршац, Трг победе 1
<b>ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:</b>	ЈП „Завод за урбанизам Војводине“ Нови Сад, Железничка б/III
<b>ВД ДИРЕКТОРА:</b>	Предраг Кнежевић, дипл. правник
<b>ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА:</b>	мр Владимир Пихлер, дипл.инж.арх.
<b>Е–БРОЈ:</b>	2793
<b>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:</b>	Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.
<b>СТРУЧНИ ТИМ:</b>	Далибор Јурица, дипл.инж.геодез. Бранислава Топрек, дипл.инж.арх. Зоран Кордић, дипл.инж.саоб. Бранко Миловановић, дипл.инж.мелио. Зорица Санадер, дипл.инж.електр. Милан Жижич, дипл.инж.маш. Наташа Медић, мастер инж.пејз.арх. др Тамара Зеленовић Васиљевић, дипл.биолог Радованка Шкрбић, дипл.инж.арх. Марина Митровић, мастер проф.геогр. Теодора Томин Рутар, дипл.правник Дејан Илић, грађ.техн. Ђорђе Кљаић, геод.техн. Драгана Митић, админ. технички секретар Душко Ђоковић, копирант



## САДРЖАЈ

### А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

### Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

<b>УВОД</b> .....	<b>1</b>
<b>1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА</b> .....	<b>2</b>
<b>2. ИЗВОДИ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА</b> .....	<b>2</b>
2.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ ПРЕДЕЛА „ВРШАЧКЕ ПЛАНИНЕ“ .....	2
2.2. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ВРШАЦ .....	15
<b>3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА - ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА</b> .....	<b>19</b>
<b>4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА</b> .....	<b>22</b>
<b>5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ</b> .....	<b>23</b>
5.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА .....	23
5.2. БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА .....	26
5.3. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА .....	26
5.4. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА .....	26
5.5. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ .....	26
5.6. ПЛАНИРАНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ .....	27
5.7. ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ .....	27
<b>6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА</b> .....	<b>27</b>

### В) ГРАФИЧКИ ДЕО

Редни број	Назив графичког приказа	Размера
1.	Извод из Просторног плана подручја посебне намене предела „Вршачке планине“ – Реферална карта 1. Посебна намена простора	---
2.	Извод из Просторног плана Града Вршца – Реферална карта 1. Намена простора	---
3.	Планирана претежна намена површина са границом обухвата Плана	1:2500

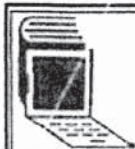
### Г) ПРИЛОГ

1. Одлука о изради Плана и Решење о неприступању изради извештаја о стратешкој процени утицаја Плана на животну средину
2. Програмски задатак за израду Плана
3. Прибављена подлога за израду Плана - Катастарско-топографски план



## **А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**





5000187864940

**ИЗВОД О  
РЕГИСТРАЦИЈИ  
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија  
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 08068313

**СТАТУС**

Статус привредног субјекта Активан

**ПРАВНА ФОРМА**

Правна форма Јавно предузеће

**ПОСЛОВНО ИМЕ**

Пословно име

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОСТОРНО И УРБАНИСТИЧКО  
ПЛАНИРАЊЕ И ПРОЈЕКТОВАЊЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ  
ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД

Скраћено пословно име

ЈР ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД

**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**

Адреса седишта

Општина

НОВИ САД

Место

НОВИ САД

Улица

Железничка

Број и слово

6/III

Спрат, број стана и слово

/ /

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта

zavurbvo@gmail.com

**ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**

Подаци оснивања

Датум оснивања

16.02.1959

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности

7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

**Остали идентификациони подаци**Порески Идентификациони Број (ПИБ) **Подаци од значаја за правни промет  
Текући рачуни**  
  
  
  
  
  
  
**Контакт подаци**Интернет адреса **Подаци о статусу / оснивачком акту**Датум важећег статута Датум важећег оснивачког акта **Законски (статутарни) заступници****Физичка лица**

1.	Име	<input type="text" value="Предраг"/>	Презиме	<input type="text" value="Кнежевих"/>
	ЈМБГ	<input type="text" value="1611976820129"/>		
	Функција	<input type="text" value="Директор"/>		
	Ограничење супотписом	<input type="text" value="не постоји ограничење супотписом"/>		

**Надзорни одбор****Председник надзорног одбора**

Име	<input type="text" value="Горан"/>	Презиме	<input type="text" value="Томић"/>
ЈМБГ	<input type="text" value="1708986850038"/>		<input type="text"/>

**Чланови надзорног одбора**

1.	Име	<input type="text" value="Никола"/>	Презиме	<input type="text" value="Крнета"/>
	ЈМБГ	<input type="text" value="0201983800047"/>		
2.	Име	<input type="text" value="Милан"/>	Презиме	<input type="text" value="Жижих"/>
	ЈМБГ	<input type="text" value="0311967800118"/>		

**Чланови / Сувласници**

**Подаци о члану**Пословно име Регистарски /  
Матични број **Подаци о капиталу****Новчани**износ датум  
Уписан: 80.042,71 RSD износ датум  
Уплаћен: 80.042,71 RSD Удео  износ(%)**Подаци о члану**Пословно име Регистарски /  
Матични број **Подаци о капиталу****Новчани**износ датум  
Уписан: 80.042,71 RSD износ датум  
Уплаћен: 80.042,71 RSD Удео  износ(%)**Подаци о члану**Пословно име Регистарски /  
Матични број **Подаци о капиталу****Новчани**износ датум  
Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

11.05.2017



износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

05.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

04.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број



**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

26.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Opština Bač

Регистарски /  
Матични број

08012814

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

12.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Opština Veočin

Регистарски /  
Матични број

08439940

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

26.04.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број



**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ датум

износ датум

Удео  износ(%)

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ датум

износ датум

Удео  износ(%)

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ датум

износ датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

02.06.2017

Удео

износ(%)

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име Opština Vrbas

Регистарски /  
Матични број 08285071

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

29.05.2017

Удео

износ(%)

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име Opština Žabalj

Регистарски /  
Матични број 08157111

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

03.05.2017

Удео

износ(%)

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име Opština Indija

Регистарски /  
Матични број 08027536

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

12.05.2017



износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Opština Irig

Регистарски /  
Матични број

08032165

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

12.04.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Opština Kanjiža

Регистарски /  
Матични број

08141231

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

26.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ датум

износ датум

Удео  износ(%)

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ датум

износ датум

Удео  износ(%)

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ датум

износ датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

10.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000



**Подаци о члану**

Пословно име Општина Plandište

Регистарски /  
Матични број 08057567

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

23.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име Општина Apatin

Регистарски /  
Матични број 08350957

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

06.09.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име Општина Ada

Регистарски /  
Матични број 08070636

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

31.08.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Grad Kikinda

Регистарски /  
Матични број

08176396

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

21.08.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Opština Odžaci

Регистарски /  
Матични број

08327700

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

18.09.2018

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број



**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ датум

износ датум

износ(%)  
Удео

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ датум

износ датум

износ(%)  
Удео

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ датум



Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	08.05.2017
Удео	износ(%) 0,200000000000

### Основни капитал друштва

Новчани	
износ	датум
Уписан: 659.968,59 EUR, у противвредности од 40.021.353,26 RSD	
Уписан: 1.680.896,91 RSD	
Уписан: 240.128,13 RSD	
Уписан: 80.042,71 RSD	
Уписан: 80.042,71 RSD	
Уплаћен: 1.680.896,91 RSD	
Уплаћен: 240.128,13 RSD	
Уплаћен: 659.968,59 EUR, у противвредности од 40.021.353,26 RSD	30.06.2002
Уплаћен: 80.042,71 RSD	18.09.2018
Уплаћен: 80.042,71 RSD	17.07.2019

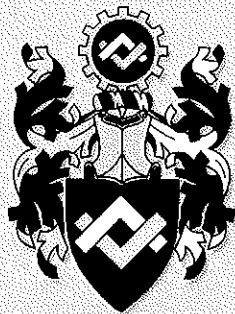
### Забелешбе

1	Тип	-
	Датум	21.09.2005
	Текст	На основу Одлуке Скупштине АП Војводине од 27.06.2002. године

овај субјект уписа променио је облик и организује се као Јавно  
предузеће за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање  
ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINA, NOVI SAD.

Регистратор, Миладин Маглов





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и  
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Бранислава М. Топрек**

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2501966855033

одговорни урбаниста

за руковођење радом урбанистичких планова и урбанистичких  
пројеката

Број лиценце

200 0740 04



У Београду,  
15. јула 2004. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Лазовић*

Проф. др Милош Лазовић  
дипл. грађ. инж.



БРОЈ: 2518/1  
ДАНА: 14-12-2021

Знак: БМТ  
Вежа: Е-2793

У складу са чланом 38. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/21) и члана 27. став 2 тачка 2) Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19)

Одговорни урбаниста на изради **Плана детаљне регулације за воноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама**, Бранислава Топрек, дипл.инж.арх., 200 0740 04

### ИЗЈАВЉУЈЕ

да је **Елаборат за рани јавни увид** урађен у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима донетим на основу Закона.

Одговорни урбаниста:  
Број лиценце:

Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.  
200 0740 04

Печат:



Потпис:

## **Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**



## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ВИНОГРАДАРСКИ КОМПЛЕКС И ПРИСТУПНИ ПУТ ВРШАЧКИМ ПЛАНИНАМА**

### **- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

#### **УВОД**

На основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама („Службени лист Града Вршца“, број 14/21) приступило се изради Плана детаљне регулације за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама (у даљем тексту: План).

Саставни део Одлуке је Решење о неприступању изради Извештаја о стратешкој процени утицаја Плана детаљне регулације за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама на животну средину, које је донело Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Вршца, број 350-44/2021-IV-03 од 11.08.2021. године.

Изради Плана се приступило на основу иницијативе компаније „SWISSLION“ DOO, а имајући у виду доношење Просторног плана подручја посебне намене предела „Вршачке планине“ („Службени лист АП Војводине“, број 9/21).

Носилац израде Плана је Градска управа Града Вршца, Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство, а послови израде Плана поверени су ЈП „Завод за урбанизам Војводине“ Нови Сад.

Основни циљ израде Плана је да се побољша, унапреди и промовише постојећа виноградарска делатност, кроз оптимално и одрживо дефинисање грађевинског земљишта за комплекс еко-туристичких и спортско-рекреативних садржаја са приступним саобраћајницама, дефинисање регулације јавних саобраћајних површина са бицикличком и пешачком стазом и утврђивање јавних површина и правила грађења на осталим површинама у оквиру воћарско-виноградарске зоне.

На основу члана 45а Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/21), након доношења Одлуке о изради Плана приступило се изради Материјала за рани јавни увид, ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, планираном претежном наменом површина и очекиваним ефектима планирања.

Материјал садржи текстуални и графички део, дефинише опште циљеве израде Плана и предлаже: обухват Плана, намену земљишта, јавно грађевинско земљиште, као и потребне нумеричке показатеље.



## 1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Оквирна граница обухвата Плана дефинисана је Одлуком о изради Плана детаљне регулације за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама („Службени лист Града Вршца“, број 14/21). Овим материјалом за рани јавни увид Плана предложена је граница обухвата Плана, која у односу на границу дату Одлуком обухвата још део парцеле 22479 КО Вршац, ради дефинисања регулације дела коридора приступног пута у обухвату Плана.

Простор обухваћен Планом налази се у катастарској општини Вршац.

Планом су обухваћене целе катастарске парцеле: 6949/1, 22875/1, 22872, 22871, 22873, 22874, 22876, 22877, 22878, 22882, 22883, 22884, 22885, 22886, 22890, 22888, 22896, 22897, 22898, 22901, 22902, 22903, 22904, 22900, 22870/1, 22879, 22880, 22881, 22899, 22867, 22868, 22869, 22863, 22866, 22865, 22864, 27544/1, 22858, 22856, 21714, 21715, 21716, 22852, 22850, 22851, 22853, 27544/2, 22862/2, 22854, 22857, 22855, 22862/1, 22861, 22859/1, 22836, 22845, 22859/2, 22848, 22849, 22847, 22846, 22502/1, 22844, 22503, 27545/2, 22843, 22839, 22840, 22841, 22842, 22837, 27545/1, 22831, 22832, 22795, 22794, 22792, 22793, 22796/1, 22796/2, 22797, 22798, 22799, 22800, 22830, 22801, 22802, 22821, 22808, 22809, 22807, 22806, 22805, 22804, 22838, 22827, 22828, 22829, 22833, 22824/1, 22824/2, 22825, 22826, 22823, 22834, 22822, 22820, 22818, 22817, 22816, 22814, 22813, 22812, 22811, 22810 и 22803, као и делови катастарских парцела 22479 и 27343 у КО Вршац.

Укупна површина подручја обухваћеног Планом износи око 188,87 ха.

## 2. ИЗВОДИ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

Плански документи вишег реда, који представљају основ за израду овог Плана, односно за припрему Материјала за рани јавни увид, су:

- Просторни план подручја посебне намене предела „Вршачке планине“ („Службени лист АП Војводине“, број 9/21) и
- Просторни план општине Вршац („Службени лист општине Вршац“, бр. 16/15 и 1/16).

### 2.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ ПРЕДЕЛА „ВРШАЧКЕ ПЛАНИНЕ“

IV ПРАВИЛА УПОТРЕБЕ ЗЕМЉИШТА, ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ОРГАНИЗАЦИЈЕ ЗЕМЉИШТА

1.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПО ПРОСТОРНИМ ЦЕЛИНАМА

1.1.2. Правила уређења за подручје посебне намене

.....

За подручје посебне намене где је прописана израда одговарајућег планског документа на основу смерница и услова и мера заштите утврђених Просторним планом, Просторним планом дата су правила уређења и смернице за израду одговарајућег урбанистичког плана. До израде наведених планова, задржава се постојећа регулациона линија за намене дефинисане Просторним планом и примењују се Просторним планом дефинисана правила грађења. Граница подручја обухвата одговарајућег планског документа Просторним планом је дата као оквирна, а дефинише се у складу са процедуром регулисаном Законом о планирању и изградњи.



Израдом одговарајућег планског документа дозвољена је корекције основне намене дефинисане Просторним планом, уз обавезну примену правила уређења, смерница и мера заштите утврђених Просторним планом. Ове планове доноси надлежни орган Града Вршца по претходно прибављеној сагласности надлежног органа АП Војводине.

За подручје посебне намене где је дефинисана примена важећих планских докумената у надлежности града Вршца уз обавезну примену смерница и мера заштите утврђених Просторним планом, Просторним планом се дају смернице за израду планских докумената у надлежности Града Вршца, са правилима уређења по наменама дефинисаним Просторним планом. Израдом нових планских докумената дозвољена је корекције основне намене уз примену правила уређења, смерница и мера заштите утврђених Просторним планом.

.....

У подручју посебне није могуће формирати нове зоне грађевинског земљишта (осим грађевинског земљишта за инфраструктуру) ван грађевинског подручја насеља. Могуће је једино кориговати постојеће зоне грађевинског земљишта у смислу усаглашавања са постојећим стањем. Корекције граница грађевинског земљишта ће се вршити усаглашавањем важећих планских докумената или израдом нових, који су у надлежности Града Вршца.

.....

Израдом плана детаљне регулације, а на основу смерница за његову израду датих овим просторним планом, у овој подцелини ће се дефинисати грађевинско земљишта за потребе формирања „Еко-туристичког комплекса“ (поглавље V – 2.1.4. „Смернице за израду одговарајућег урбанистичког плана за туристичко-рекреативни комплекс“, поднаслов „Смернице за израду плана детаљне регулације за еко-туристички комплекс“).

.....

## 1.2. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

### 1.2.1. Саобраћајна инфраструктура

Операционализација концепције у домену путног-друмског саобраћаја је и задржавање свих саобраћајних капацитета најнижег хијерархијског нивоа (општински, атарски, шумски и други приступни путеви) уз потребу реконструкције и уклапања у нове функционално-саобраћајне матрице овог простора и окружења. Овакав концепт уређења саобраћајница у оквиру простора обухвата ППППН утицаће на формирање нове јединствене саобраћајне мреже, која ће у потпуности побољшати везе у зони подручја посебне намене са насељима, окружењем, свим садашњим и планираним туристичким и локалитетима под режимима заштите.

Мрежа приступних путева осим основне функције у обезбеђивању доступности и повезивању свих микролокација, одвијању саобраћаја у оквиру простора обухваћеног Просторним планом, врло је значајна и у функцији обезбеђења приступа до свих садржаја и микролокација у потенцијалним ванредним, неподвиженим и акцидентним ситуацијама. С обзиром на специфичност и „осетљивост“ оваквих предела, ова функција се намеће као једна од најважнијих.



Концепција развоја немоторног саобраћаја на предметном простору предвиђа формирање и развој капацитета немоторних-пешачко-бициклических кретања (кроз дефинисање коридора бициклических стаза – међународног цикло коридора 13<sup>1</sup> тзв. „Iron Curtain Route“, националног цикло коридора уз канал ОКМ ХС ДТД, локалних цикло коридора уз путну мрежу нижег нивоа, пешачких и бициклических стаза унутар и ван насеља и локалитета). Немоторна кретања, као најважнија и еколошки најприхватљивија, доприносе смањењу негативних утицаја саобраћаја на животну средину, побољшању „суживота“ моторног саобраћаја и афирмацији природних, туристичких локалитета заштићеног подручја што је и препорука која произилази из Атинске повеље ЕСУ (1998 и 2003).

#### Путна мрежа

Државни и општински путеви ће се реконструисати/градити на основу услова – правила уређења и грађења из просторних и урбанистичких планова, уз придржавање законске и подзаконске регулативе и услова надлежног предузећа – управљача над предметним јавним путевима. Правила уређења и грађења за изградњу ће се утврђивати из израђених планова детаљне регулације, док ће се реконструкција реализовати на основу услова из просторног плана јединице локалне самоуправе (ППО Вршац).

Реализацију изградње/реконструкције путне инфраструктуре би требало извршити уз уважавање анализе постојећих и перспективних саобраћајних токова, као и експлоатационог стања коловозних површина и осталих елемената предметних јавних путева.

#### Некатегорисана путна мрежа

##### Атарски путеви

Изградња и одржавање у складу са препорукама и смерницама из просторних планова јединица локалне самоуправе.

##### Шумски путеви

Изградња и одржавање у складу са шумском основом и у складу са важећим Правилника о коришћењу шумских саобраћајница Јавног предузећа за газдовање шумама „Србијашуме“ („Службени гласник РС“, бр. 96/16, 95/18-др. пропис).

##### Остали приступни путеви

Изградња и одржавање у складу са важећом регулативом и техничким прописима (SRPS за путеве са малим саобраћајем). Уколико приликом реализације ових саобраћајних капацитета дође до потребе за заузимањем новог земљишта, обавезна је израда одговарајуће планске документације (план детаљне регулације).

<sup>1</sup> **EUROVELO 13 – „Гвоздена завеса“ – Iron curtain:** Barents Sea – Black Sea 10 400 km: (Kirkenes – Sodankylä – Lappeenranta – Sankt Petersburg– Tallinn – Riga – Klapèda – Kaliningrad – Gdansk – Szczecin – Lübeck – Cheb - Znojmo – Eisenstadt - Bratislava – Sopron – Nagykanizsa – Mohács – Szeged – Kikinda – Drobeta-Turnu Severin - Kjustendil –Blagoevgrad – Strumica – Edirne – Rezovo)

**У АП Војводини:** граница Републике Мађарске (Келебија) – Суботица – граница Републике Мађарске (Бачки Виногради) – Ashothalom – граница Републике Мађарске (Ђала) – Нови Кнежевац – Кикинда – граница Републике Румуније (Међа) – граница Републике Румуније (Ватин) – Вршац – Бела Црква – (Пам – Велико Градиште)

## Немоторни саобраћај

Пешачке и колско-пешачке стазе (до локалитета у оквиру посебне намене) могуће је градити уз следеће препоруке:

- минимална ширина пешачке стазе 2 m;
- изградња застора је могућа од доступних материјала (препоруча: земља, камени агрегат, шљунак и сл.) као и од савремених материјала (асфалт и др.). За колско-пешачке стазе обавезна је стабилизација застора.

Бициклистичке стазе потребно је реконструисати/градити уз следеће препоруке:

- ширина бициклистичке стазе 1,5 m (мин. 1,0 m), 2,5 m – двосмерни саобраћај;
- изградња застора од доступних материјала уз обавезну стабилизацију истог, могућа је и примена савремених материјала (асфалт);
- застор мора бити раван, без улегнућа и одговарајуће носивости.

### 1.2.2. Водна и комунална инфраструктура

Водоснабдевање планирати према условима надлежног јавног комуналног предузећа. Сви планирани радови у оквиру зоне изворишта воде морају бити у складу са Законом о водама и Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС”, број 92/08).

Тамо где нема услова за прикључење на јавни систем водоснабдевања, снабдевање водом обезбедити из бунара бушених на парцелама корисника, а у складу са Законом о водама.

.....

Канализациону мрежу у насељима предвидети сепаратног типа, посебно за: условно чисте атмосферске воде, запрљане/зауљене атмосферске воде, санитарно-фекалне отпадне воде, и технолошке отпадне воде. Концепцијско решење пречишћавања отпадних вода може бити са једним централним ППОВ-ом на нивоу општине, или са више ППОВ-а (појединачно за свако насеље или груписано више насеља).

.....

До изградње јавне канализације, санитарно-фекалне отпадне воде се могу упуштати у водонепропусне септичке јаме, без упијајућег бунара, уз одговарајући предtretман, на мин. 3,0 m од свих објеката и границе парцеле, које ће се периодично празнити, ангажовањем надлежног комуналног предузећа.

### 1.2.3. Енергетска инфраструктура

#### 1.2.3.1. Електроенергетска инфраструктура

.....

Напајање електричном енергијом нових потрошача у посебној намени обезбедиће се изградњом недостајућих електроенергетских објеката, подземне и дистрибутивне средњенапонске и нисконапонске мреже и трансформаторских станица 20/0,4 kV.

.....

#### 1.2.3.2. Термоенергетска инфраструктура

У оквиру посебне намене, у режиму I степена заштите, забрањује се изградња гасоводне инфраструктуре. У режиму II степена заштите могућа је изградња гасоводне инфраструктуре уз постојећу инфраструктуру, за потребе управљања заштићеним подручјем. У режиму III степена заштите, могућа је изградња гасоводне инфраструктуре уз постојећу инфраструктуру, за потребе одрживог коришћења и управљања заштићеним подручјем, одржавање постојећих објеката и постојећих садржаја (површина за туризам, спорт и рекреацију и др.).



Напајање природним гасом нових потрошача у посебној намени обезбедиће се изградњом недостајуће дистрибутивне гасоводне мреже и објеката.

За изградњу и реконструкцију дистрибутивне гасоводне мреже унутар станишта, морају се прибавити посебни услови заштите природе.

#### Услови за прикључење на термоенергетску инфраструктуру

Прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу извести у складу са условима и сагласностима добијеним од надлежног дистрибутера за гас и у складу са одредбама Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС“, број 86/15).

#### 1.2.3.3. Коришћење обновљивих извора енергије

У оквиру подручја посебне намене на постојећим и планираним објектима (на крововима), могу се постављати соларни колектори и панели који ће користити сунчеву енергију за производњу топлотне или електричне енергије за сопствене потребе.

На подручју Предела „Вршачки брег“ забрањује се изградња ветрогенератора и других производних објеката.

У заштитном појасу еколошког коридора, у појасу од 500 m од еколошког коридора /станишта забрањује се изградња ветропаркова и појединачних стубова ветрогенератора.

.....

#### 1.2.4. Електронска комуникациона инфраструктура

.....

- Електронска комуникациона мрежа обухвата све врсте каблова који се користе за потребе комуникација (бакарне, коаксијалне, оптичке и др);
- електронску комуникациону мрежу градити подземно у коридорима саобраћајница;

.....

#### Услови грађења бежичне ЕК мреже (РР) и припадајућих објеката:

- објекти за смештај електронских комуникационих уређаја фиксне, мобилне комуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, радио-базних станица, радио-релејних станица, као и антене и антенски носачи, могу се поставити на објекте у оквиру посебне намене простора и на постојеће антенске стубове;
- изузетно, ако то потребе налажу, нови стубови се могу постављати само уз услове и сагласност Покрајинског завода за заштиту природе Србије.

.....

#### 1.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

##### 1.4.1. Услови и мере заштите и уређења предела

Осим наведених општих услова и мера заштите културних и природних добара, наводе се и мере које се односе на очување и унапређење специфичне композиције и конфигурације структуре предела и заштиту вредности предеоних елемената као основне идеје уређења подручја Просторног плана, а односе се на простор дефинисаних целина и подцелина, цео обухват Просторног плана уколико није другачије истакнуто:

.....

- забрањена је изградња објеката који неповољно утичу на ваздух, воде, земљиште и шуме, изгледом, прекомерном буком или могућношћу да на други начин наруше вредности карактера предела, природне и остале вредности подручја, а посебно амбијенталне вредности насеља, непокретних културних добара, геоморфолошких



- формација и станишта биљака и животиња (напр. индустријски објекти, складишта/стоваришта, фарме и др. објеката) у подручју посебне намене;
- забрањена је промена морфолошких и хидролошких особина подручја од којих зависи функционалност система водотока и канала;
- одржавати еколошке коридоре (и унутар грађевинских подручја) успостављањем континуитета зелених површина чија структура и намена подржава функције коридора;
- забрањени су радови и интервенције који могу изазвати процес водне ерозије;
- одржавати непосредно окружење културних добара, историјских споменика и јавних чесми, мозаичне структуре обрадивог пољопривредног и шумског земљишта, водотокова и канала и земљишта уз њих, површина за рекреацију, саобраћајне инфраструктуре, и др.
- очувати карактеристичну отвореност овог типа предела и његових дугих визура са којих се сагледава споменички комплекс „Вршачка кула“;

.....

#### 1.4.2. Услови и мере заштите и уређења природних добара

##### 1.4.2.1. Заштићена подручја

###### Предео изузетних одлика „Вршачке планине“

У оквиру ПИО „Вршачке планине“ и припадајућој заштитној зони потребно је спровести мере заштите важећег акта о заштити. Опште мере заштите заштићеног подручја су:

Обавезно је:

- очување аутохтоности шумских екосистема и њиховог мешовитог састава;
- очување и обнављање генетског фонда обновом потенцијалне вегетације и поновним уношењем биљних и животињских врста које су живеле на подручју Вршачких планина;
- издвајање и узгајање семенских састојина аутохтоних врста дрвећа;
- очување мешовитог састава шумских екосистема са значајнијим учешћем старих стабала која су уједно и станишта ситних сисара као и птица дупљарица;
- обнова букве (*Fagus moesiaca*), храста китњака (*Quercus petraea*), сладуна (*Quercus farnetto*) и медунца (*Quercus pubescens*) на њиховим потенцијалним стаништима;
- одржавање и очување ливада;
- постављање вештачких гнезда за птице дупљарице и ситне сисаре;
- очување репрезентативних геолошких, геоморфолошких и хидрогеолошких појава и облика, биогеографских обележја подручја, екосистемског, специјског и генетског диверзитета;
- заштита, уређење и одржавање постојећих изворишта;
- радови на спречавању ерозије земљишта;
- успостављање мониторинга ради праћења стања природних вредности, њихове заштите, очувања и унапређења флоре и фауне, а посебно заштићених биљних и животињских врста (природне реткости);
- уређивање подручја и изградња објеката у циљу очувања, обнављања и унапређења природних и културних вредности и њихове презентације у зависности од степена режима заштите;
- презентација и популаризација природних и створених вредности на подручју Вршачких планина;
- санација и ревитализација угрожених и деградованих делова Вршачких планина;
- одрживи развој туристичких, спортско-рекреативних и других развојних функција при коришћењу природних и културних вредности, на начин којим се осигурава заштита и очување тих вредности, а све у складу са степеном режима заштите;
- у поступку утврђивања намена површина у режиму заштите III степена ограничити изградњу викендица и викенд насеља у складу са осетљивошћу и капацитетом простора.

.....



#### 1.4.5. Услови и мере заштите, уређења и унапређења животне средине

Одрживо просторно планирање подразумева, између осталог и заштиту, уређење и унапређење животне средине која подразумева примену мера и активности чијом реализацијом ће се зауставити и спречити негативни утицаји на животну средину које могу имати поједини оператери и активности.

.....

Опште мере заштите природних ресурса односе се на:

- вођење регистра извора загађивања животне средине од стране надлежног органа јединице локалне самоуправе за послове заштите животне средине, као дела интегралног националног регистра извора загађивања који води Агенција за заштиту животне средине;
- успостављање континуиране контроле и систематско праћење квалитета параметара животне средине (ваздуха, воде, земљишта, буке и нејонизујућег зрачења) од стране овлашћених организација;
- идентификација и ажурирање регистра привредних субјеката-оператера у непосредном окружењу подручја у обухвату Просторног плана, који су у обавези да поднесу Захтев за издавање интегрисане дозволе у складу са Законом о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине и пратећим подзаконским актима - уколико дође до изградње ових објеката у планском периоду;
- формирање заштитних појасева зеленила у оквиру саобраћајне и водне инфраструктуре и пољопривредног земљишта, у циљу заштите од еолске ерозије - одношења површинског слоја земљишта и усева у фази семена.

.....

## 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОКВИРУ ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

### 2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ

#### 2.2.1. Правила грађења у виноградарско-воћарској зони

#### 2.2.2. Правила грађења за туристичке садржаје у оквиру виноградарско-воћарске зоне

За туристичке и друге комплексе (верске објекте, пољопривредна газдинства, винарије, и др.) који се могу формирати на пољопривредном земљишту у виноградарско-воћарској зони, а што ће се одредити плановима који су у надлежности локалне самоуправе, обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, према правилима грађења за изградњу и уређење дефинисаним овим Просторним планом и у складу са условима накнадно прибављеним од надлежних организација и јавних предузећа у чијој је надлежности њихово издавање.

Сваки туристички комплекс се мора инфраструктурно опремити са:

- саобраћајном инфраструктуром:
  - обезбедити колски, бициклистички и пешачки приступ;
  - обезбедити довољан број паркинг површина за очекиван број посетилаца и запослено особље (за возила и бицикле);
  - обезбедити потребне сервисне саобраћајнице, прилазе возилима специјалне намене;
  - при изградњи саобраћајних површина користити материјале који су најпримеренији очувању природе и природног амбијента;
- водопривредном инфраструктуром (снабдевање водом, одвођење површинских атмосферских и отпадних вода, одвођење фекалних вода изводити у складу са условима заштите животне средине);
- енергетском инфраструктуром;
- електронском комуникационом инфраструктуром.



Сва комунална инфраструктура мора се изводити подземно како би се што више очувала природна средина.

Објекти могу бити слободностојећи, објекти у прекинутом и непрекинутом низу. Пословне делатности се могу дозволити уз услов да не нарушавају животну средину. Трговина на велико, производне и складишне делатности нису дозвољене.

Величина парцеле мора бити довољна да прими све планиране садржаје основне намене, као и пратеће садржаје, у склопу једне функционалне целине, уз обезбеђење дозвољеног индекса заузетости или индекса изграђености. Површина грађевинске парцеле износи минимално 1500,0 m<sup>2</sup>, са ширином уличног фронта од минимално 20,0 m. Максимална величина парцеле у овој зони није лимитирана.

Објекти се граде до грађевинске линије или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Предња грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију пута / потока за мин. 5,0 m, с тим да изузетно грађевинска линија се може поклопити са регулационом линијом. Грађевинску линију у односу на остале границе парцеле са суседима увући за мин. 3,0 m, односно 5,0 m ако је неопходно обезбедити услове противпожарне заштите.

Индекс заузетости парцеле је максимално 20% (у наведени индекс заузетости се не рачунају саобраћајне површине, отворени спортски терени). У склопу парцеле обезбедити мин. 60% зелених површина (у зелене површине се рачунају и отворени травнати спортски терени).

Испоштовати максималну дозвољену спратност објеката која за одређену намену објеката износи:

- угоститељски, услужни и пословни објекти су спратности макс. П+Пк (приземље + поткровље);
- сви остали објекти су спратности макс. П (приземље);
- помоћни објекти су макс. спратности П (приземље).

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажне, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта (кота заштитног тротоара) и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута;
- светла висина надзетка поткровне етажне износи макс. 1,6 m (висина од коте готовог пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине).

Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m. Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,0 m, тј. за ширину дилетације) може се дозволити ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Водонепропусни објекат за сакупљање и третман отпадних вода лоцирати на парцели на којој се гради објекат, на мин. 3,0 m од границе парцеле и других објеката. Трафостанице за сопствене потребе градити на минимално 3,0 m од других објеката. Трафостаница се може градити / инсталирати и у оквиру других објеката, уз задовољење услова противпожарне заштите.

Комплекси се могу ограда живом - зеленом или транспарентном оградом, максималне висине до 1,5 m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограда. Врата и капије на уличној огради не могу се отворити ван регулационе линије.

Дозвољено је преграда функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле или комплекса, уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да су обезбеђени проточност саобраћаја и услови противпожарне заштите. Такође, дозвољено је и засебно ограда спортских терена заштитном транспарентном оградом, уколико то захтева врста спортских активности, које се на њима одвијају, у складу са нормативима за конкретни спорт.

За сваку грађевинску парцелу обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,5 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,5 m.

Интерне саобраћајнице, саобраћајно-манипулативне и пешачке површине унутар комплекса извести у зависности од функције, врсте очекиваних возила и расположивог простора и са свим потребним елементима за комфортно кретање. У складу са потребама у комплексу предвидети сервисне саобраћајнице, као и прилазе возилима специјалне намене. Ширина колске саобраћајнице је мин. 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно мин. 7,0 m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите. Коловозну конструкцију интерних саобраћајница и платоа димензионисати у зависности од врсте возила која се очекују. За паркирање возила за сопствене потребе (за запослене, госте и посетиоце) мора се, у складу са потребама, обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и евентуално друга очекивана возила у оквиру комплекса.

Оквирно се рачуна једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> пословног простора, за угоститељски објекат једно паркинг место на користан простор за 8 столица, односно једно паркинг место на користан простор за 10 кревета, али се за конкретне случајеве паркинзи димензионишу у зависности од изабраног система паркирања, врсте и величине очекиваних возила, претпостављеног броја корисника и расположивог простора, као и у складу са важећим прописима, који уређују конкретни туристички садржај.

Неопходно је предвидети и паркинг места за паркирање возила којима управљају особе са инвалидитетом, а према важећем Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“ број 22/15, члан 36).

Паркинге за бицикле изводити по потреби, са обезбеђивањем засебне површине. Ширина пешачке стазе у оквиру комплекса је мин. 1,5 m. При изградњи површина намењених јавном коришћењу морају се обезбедити обавезни елементи приступачности за све потенциране кориснике.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој грађевинској парцели. Нивелацијом саобраћајних површина одвођење површинских вода решити у оквиру парцеле на којој се гради. Условно чисте површинске воде са парцеле одводити слободним падом риголама према зеленим површинама на парцели.

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан начин (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената). При обликовању објеката тежити успостављању хармоничног односа са окружењем.

У погледу архитектонског обликовања, при избору боја и материјала за фасаде, усагласити све објекте у комплексу међусобно, тако да са одговарајућим партерним решењем (попљочавање, озелењавање и урбани мобилијар) чине привлачну, атрактивну и хармоничну целину.

Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или попљочане површине, тако да не ометају саобраћај, висине макс. 10,0 m.

Снабдевање водом обезбедити бушењем бунара на парцелама или на други начин, у складу са прописима. Уколико постоје могућности, снабдевање водом обезбедити прикључењем на најближи насељски систем или регионални систем водоснабдевања.

Одвођење отпадних вода решити путем бетонских водонепропусних објеката за сакупљање и третман отпадних вода које ће се периодично празнити аутоцистерном, односно прикључењем на систем канализације, уколико постоје услови и могућности. Грађење електроенергетске мреже вршити према условима грађења дефинисаним у поглављу IV, подтачка „1.2.3. Енергетска инфраструктура“, поднаслов „Електроенергетска инфраструктура“. Снабдевање природним гасом, уколико постоје могућности, обезбедити прикључењем на најближу дистрибутивну гасну мрежу, према условима и сагласностима од надлежног дистрибутера за гас.

### 2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ШУМСКОМ ЗЕМЉИШТУ

На шумском земљишту забрањена је било каква градња објеката високоградње. На постојећим објектима високоградње дозвољавају се интервенције у смислу реконструкције унутар постојећих хоризонталних и вертикалних габарита објекта, адаптације и санације, без промене постојеће намене. Дозвољена је изградња само инфраструктурних објеката у складу са условима из овог Просторног плана.

.....

Правила грађења за излетничке и планинарске стазе, надстрешнице и пунктове екстремних/авантуристичких спортова

Лоцирање излетничких и планинарских стаза је дозвољено у зони са режимом заштите II и III степена на шумском земљишту без просека кроз шуму, на трасама шумских путева и стаза, уз отварање нових траса само на неопходним краћим деоницама. Излетничке и планинарске стазе уредити са минималним профилом до 2,0 m и максималним нагибом до 30%, на двосмерним и кружним трасама.

Стазе уредити за потребе кретање пешака, јахача и планинских бициклиста, са маркацијом и пратећим објектима видиковаца и отворених одморишта, наткривених склоништа за људе и коње и мањих логоришта за планинарске шаторе, на атрактивним локацијама у близини природних и културних вредности на подручју Националног парка.

Склоништа и надстрешнице на излетничким и планинарским стазама градити као приземне рустичне објекте у духу локалне традиционалне архитектуре, од природних материјала и максимално уклопљене у природни предео.

.....

Спортско-рекреативни комплекси на шумском земљишту

На шумском земљишту дозвољава се изградња „спортско-рекреативних комплекса“, само за потребе обављања спортско-рекреативних и едукативних активности и презентације и заштите станишта. У складу са тим, дозвољено је увођење следећих садржаја:

- површине за комуникацију (пешачке стазе и шумски путеви);
- пешачке и трим стазе треба да су од природних (порозних) материјала максималне ширине 1,5 m;





- потребно је стазе планирати кружно или у виду петљи, при чему истовремено треба да повезују различите просторе и садржаје унутар шумског комплекса;
- дозвољено је формирање стаза за рекреативни бициклизам, максималне ширине 1,5 m;
- вртно-архитектонски елементи (настрешнице, кућице, свлачионице, видиковци, павиљони и учионице отвореног типа, заштитне колибе и сл. од природних материјала);
  - настрешнице, кућице и павиљони треба да су максималне површине 10 m<sup>2</sup>;
  - учионице отвореног типа треба да су максималног капацитета 20-25 посетилаца, изграђене од дрвета; учионице могу бити у форми амфитеатра;
  - заштитне колибе подижу се као заштита од кише и олује, капацитета 15-20 посетилаца; постављају се на местима највеће концентрације посетилаца;
- објекти (јавни тоалет, тушеви, објекат службе одржавања, туристички пункт);
  - дозвољено је постављање мањег дрвеног објекта као информативно – туристичког пункта (максималне површине 4 m<sup>2</sup>);
  - јавни тоалет и тушеви треба да су концентрисани на једном месту, непосредно уз плажу;
- терени за рекреацију (дечја игралишта од природног материјала, отворени терени за активну и пасивну рекреацију на трави, песку и сл.);
  - отворене терене за игру фудбала, одбојке, бадминтона,... треба формирати уз обезбеђивање минималне опреме (покретни голови, мреже и сл.);
- мобилијар и опрема (клубе, столови, корпе за отпатке, опрема за дечја игралишта, елементи визуелне комуникације - огласне табле и сл.);
  - клубе и столови треба да су од природних материјала, постављени на одређеним местима дуж стаза; могу се правити и групације места за седење која би била одговарајућа за групе посетилаца;
  - расвета и корпе за отпатке, такође, треба да прате стазе и места за седење;

На шумском земљишту није дозвољена изградња спортских терена од непорозног застора, спортских хала, балона и других објеката које подразумева Закон о спорту („Службени гласник Републике Србије”, број 10/16).

У циљу одрживог коришћења у оквиру спортско рекреативних комплекса могуће је комплетирање неопходне техничке инфраструктуре и то:

- контрола и одржавање вегетације око постојећих стаза са циљем функционалног одржавања мреже комуникација;
- унапређење стања мреже комуникација постављањем еколошких материјала;
- уградња мањих соларних колектора, односно постављање одређених соларних фотонапонских система и генератора да би се обезбедила довољна количина енергије у току године, а у складу са предвиђеним стандардима за ту врсту намене;
- полагање спољне канализационе мреже са прикључком на био-јаму која има функцију и уређаје за биолошко аеробно пречишћавање отпадних вода одговарајуће запремине;
- израда бушених бунара дубине 50 m, постављање водоводне инсталације у бунар и израда спољне водоводне мреже од објекта управљача до бунара за довод техничке воде;
- изградња, уређење, одржавање чесме питке воде, у складу с процењеним потребама и могућностима;

Изградња спортско-рекреативних комплекса се дозвољава искључиво у складу са условима заштите природних добара датих овим Просторним планом и уз сагласност надлежног завода за заштиту природе.

#### 2.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ВОДНОМ ЗЕМЉИШТУ

Водно земљиште је намењено за одржавање и унапређење водног режима, у складу са Законом о водама, а посебно за:

- изградњу, реконструкцију и санацију водних објеката,



- одржавање корита водотока и водних објеката,
- спровођење мера које се односе на уређење водотока и заштиту од штетног дејства вода, уређење и коришћење вода и заштиту вода.

.....

Границе и намена водног земљишта не могу се мењати без посебне сагласности ЈВП „Воде Војводине“. Планском и техничком документацијом предвидети одговарајућа решења којима ће бити спречено загађење подземних и површинских вода, као и промена постојећег режима воде.

.....

## V ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА

### 2. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

#### 2.1.2. Смернице за израду одговарајућег урбанистичког плана за приступне путеве и друге саобраћајне коридоре у посебној намени

За потребе дефинисања грађевинског земљишта за инфраструктуру (приступни пут, бицикличка стаза и друге саобраћајне коридоре), за потребе дефинисања нове регулације и изградњу свих планираних садржаја унутар исте, обавезна је израда одговарајућег урбанистичког плана на основу смерница утврђених Просторним планом.

Смернице за реализацију приступних путева произилазе из законске и подзаконске регулативе, као и техничких прописа и препорука.

Формирање траса бицикличко пешачких стаза у подручју посебне намене је могуће и њихова изградња и трасирање ће бити дефинисано кроз планска документа која су у надлежности локалне самоуправе.

.....

#### 2.1.4. Смернице за израду одговарајућег урбанистичког плана за туристичко-рекреативни комплекс

За потребе дефинисања пренамене постојећег грађевинског земљишта у оквиру зоне кућа за одмор или другог грађевинског земљишта дефинисаног важећим планским документом у туристичко-рекреативни комплекс, за потребе регулације јавних површина (приступног пута, потока и сл.), начина обезбеђења приступа туристичко-рекреативном комплексу, дефинисања начина опремања туристичком инфраструктуром, дефинисања додатних мера за заштиту и презентацију подручја, као и за потребе изградње нових објеката и организовање нових садржаја или повећања постојећих капацитета, неопходна је израда одговарајућег урбанистичког плана, према смерницама из Просторног плана и у складу са условима прибављеним од надлежних завода за заштиту, од надлежних органа и других организација у чијој је надлежности издавање услова.

Просторним планом дата је прелиминарна граница подручја обухвата одговарајућег урбанистичког плана, а граница подручја обухвата дефинисаће се у складу са конкретним захтевима и у складу са процедуром регулисаном Законом о планирању и изградњи.

При изради одговарајућег урбанистичког плана обавезна је примена свих мера заштите дефинисаних Просторним планом.

.....

#### Смернице за израду плана детаљне регулације за еко-туристички комплекс

За потребе формирања еко-туристичког комплекса на простору катастарских парцела бр. 22853, 22854, 22857, 2255, 22856, 22864, 22865, 22858, 22866, 22868, 22869, 22867, К.О. Вршац, обавезна је израда плана детаљне регулације којим ће се прецизно дефинисати грађевинско земљиште.



Израдом одговарајућег урбанистичког плана дефинисати услове за уређење и изградњу:

- отворених простора за прихват очекиваног броја посетилаца (колско-манипулативне и паркинг површине, бицикличке и пешачке стазе и платои, летње позорнице, видиковци и сл.);
- спортско-рекреативних терена и базена: отворених, по потреби и затворених, као засебних објеката или као пратећих садржаја угоститељском објекту;
- угоститељских објеката за смештај и угоститељских објеката за исхрану и пиће, уз напомену да је дозвољена изградња угоститељских објеката само ако је одвођење отпадних вода и привремено одлагање комуналног отпада решено на адекватан начин;
- инфраструктурних мрежа и објеката у складу са очекиваним капацитетима потрошње (инфраструктурну мрежу изводити само подземно).

Израдом планског документа обавезно је преиспитивање намена површина и дефинисање грађевинског земљишта у оквиру комплекса, као и дефинисање урбанистичких параметара специфичних за овај комплекс у складу са следећим:

- максимална спратност је П+ПК;
- дефинисање обавезе приступа комплексу преко јавне саобраћајне површине к.п. бр. 22859/1 или 22859/2;
- минимална удаљеност грађевинске линије од регулације јавне саобраћајне површине преко које се приступа комплексу је 25 m;
- највећи дозвољени индекс заузетости грађевинског комплекса може бити 25%;
- изградња објеката, њихова материјализација, форма, међусобни односи, као и целокупан карактер еко-туристичког комплекса мора бити у складу са савременом интерпретацијом архитектуре поднебља која ће допринети вредностима карактера предела и дати додатну вредност коришћењу обронака Вршачких планина.

Према **Рефералним картама** у графичком делу плана:

- према рефералној карти „1. Посебна намена простора“ на посматраном подручју је дефинисано: „Пољопривредно земљиште – Виноградарско-воћарска зона и Остало пољопривредно земљиште; Шумско земљиште – шуме и шумско земљиште; Водно земљиште – Најмањи канали и водотоци; Грађевинско земљиште – Еко-туристички комплекс (грађевинско земљиште ће бити дефинисано кроз израду плана детаљне регулације); Саобраћајна инфраструктура – Општински пут; Границе - Граница посебне намене;
- према рефералној карти „2. Мрежа насеља и инфраструктурни системи“ на посматраном подручју је дефинисано „Грађевинско земљиште – Еко-туристички комплекс (грађевинско земљиште ће бити дефинисано кроз израду плана детаљне регулације); Електроенергетска инфраструктура – Далековод 110 kV, Далековод 35 kV – планирани 20 kV и Далековод 10 kV - планирани 20 kV; Термоенергетска инфраструктура – Дистрибутивни гасовод; Електронска комуникациона инфраструктура – Оптички кабл и Радио-релејни коридор; Воде и водопривредна инфраструктура – Најмањи канали и водотоци; Саобраћајна инфраструктура – Општински пут“; Границе - Граница посебне намене;
- према рефералној карти „3.1. Заштита природних и непокретних културних добара“ на посматраном подручју је дефинисано „Природна добра - Просторне целине од значаја за очување биолошке разноврсности – 1. Подручја од међународног значаја – EMERALD подручје, IBA подручје и IPA подручје, 2. Заштићена подручја – Предео изузетних одлика – ПИО „Вршачке планине“ (Режим заштите III степена) и ПИО „Вршачке планине“-проширења према новој Студији; Грађевинско земљиште – Еко-туристички комплекс (грађевинско земљиште ће бити дефинисано кроз израду плана детаљне регулације); Границе – Граница посебне намене“;
- према рефералној карти „3.2. Природни ресурси и заштита животне средине“ на посматраном подручју је дефинисано „Природни ресурси - Пољопривредно земљиште – Виноградарско-воћарска зона и Остало пољопривредно земљиште,



- Шумско земљиште – шуме и шумско земљиште и Водно земљиште – Најмањи канали и водотоци; Заштита животне средине – Зоне потенцијално негативних утицаја на животну средину - Еко-туристички комплекс (грађевинско земљиште ће бити дефинисано кроз израду плана детаљне регулације), Зона заштите аеродромског саобраћаја и заштитни појас електроенергетске инфраструктуре; Границе - Граница посебне намене;
- према рефералној карти „4. Карта спровођења“ на посматраном подручју је дефинисано „Спровођење на основу планова у надлежности града Вршца а на основу смерница датих за посебну намену – Обавезна израда плана детаљне регулације којим ће се прецизно дефинисати граница еко-туристичког комплекса и Спровођење на основу одговарајућих планова у надлежности града Вршца – обавезна израда нових планова или усаглашавање важећих са ППППН предела „Вршачке планине“.“

## 2.2. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ВРШАЦ

6. Просторни развој саобраћаја и инфраструктурних система и повезивање са регионалним инфраструктурним мрежама

### 6.1. Саобраћајна инфраструктура

.....

Трећи корак реализације стратешких одређења друмског саобраћаја подразумева изградњу и реконструкцију општинских (локалних) путева који по функцији и значају у оквиру свеобухватног развоја покажу оправданост у зависности од економских ефеката који ће се тим поступцима постићи.

У домену развоја општинске (локалне) мреже, поред реконструкције постојећих и довођења на технички ниво који одговара овој категорији путева, планирана је и изградња приступних саобраћајница, којима ће се омогућити ефикасније саобраћајно повезивање туристичког комплекса Вршачки замак. Позиција и капацитет ових путева биће утврђен кроз одговарајући плански документ детаљније разраде, како је у поглављу о спровођењу плана наведено.

.....

За развој немоторног саобраћаја, у наредном планском периоду, потребно је истражити могућност за имплементацију бициклических коридора ван насељених места, а у оквиру насељених места, свуда где то постојеће регулације улица то омогућавају, створити услове за изградњу бициклических стаза.

У складу са тим, планирани су и коридори у реону Вршачког брега и Вршачких планина који су обрађени у Студији заштите значајног природног добра "Вршачке планине".

Основни, принципи приликом одабира траса су

- стаза углавном иде споредним путевима, без већег моторног саобраћаја;
- тежња да се траса води кроз природу;
- да пролази у близини културно-историјских споменика;
- да иде непосредно уз реке, језера, канале и слично (где је то могуће);
- да се примени стандардна европска сигнализација;
- да се у непосредној близини налазе туристички и угоститељски објекти.

Ако се за то искажу одговарајући захтеви бициклическе стазе могуће је градити у оквиру коридора државних путева.

Општинске (локалне) путеве градити са ширином коловоза од 6,0 m (изузетно 5,5 m) уз обезбеђење осталих техничких елемената за тај ранг пута.



Дуж свих јавних путева потребно је обезбедити инфраструктуру за прикупљање и контролисано одвођење атмосферских вода.

.....

#### Немоторни саобраћај

Ширина тротоара зависи од намене и атрактивности околног простора и интензитета пешачких токова. Минимална ширина тротоара за кретање пешака је 1,5 m (два пешачка модула), а за кретање и инвалида са помагалима 3,0 m;

Новопланиране бицикличке трасе се могу водити заједно са моторним саобраћајем у саобраћајницама нижег ранга од аутопута, заједно са пешацима и издвојено од другог саобраћаја.

Уколико је обим моторног и пешачког саобраћаја такав да може угрозити безбедност, потребно је бициклички саобраћај издвојити у посебне стазе. Двосмерне бицикличке стазе које ће се градити уз постојеће јавне путеве морају да имају ширину најмање од 2,5 m и потребно их је физички одвојити појасом заштитног зеленила минималне ширине 1,5 m ради безбедности свих учесника у саобраћају.

У случају утврђивања коридора и траса немоторног саобраћаја (бицикличке и комбиноване пешачко-бицикличке стазе) приликом њихове реализације/изградње потребно је узети у обзир одговарајућу законску регулативу као и разраду кроз одговарајућу планску и пројектну документацију.

.....

### 6.2. Водопривредна инфраструктура

Снабдевање водом насеља је предвиђено са будућег постројења за дорату воде у Павлишу.

.....

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

.....

На подручју општине Вршац потребно је планирати праћење површинских и подземних вода ради потпунијег увида у квалитет вода и утврђивања потреба з апредузимање мера у зависности од степена угрожености и врсте загађења.

.....

### 6.3 Енергетска инфраструктура

#### 6.3.1. 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.

.....

Концепцијом дугорочног развоја средњенапонске мреже планирано је укидање 35 kV и 10 kV напонског нивоа и прелазак на 20 kV напонски ниво.

.....

#### 6.3.2. Термоенергетска инфраструктура

Постојећи капацитети и изграђеност гасоводне инфраструктуре на подручју обухвата Просторног плана, пружају могућност њеног даљег развоја и проширења у циљу гасификације свих насеља на предметном подручју и боље експлоатације земног гаса.

.....



### 6.3.3. Коришћење обновљивих извора енергије

.....

#### Коришћење термоминералних вода

Цео простор општине Вршац представља истражни простор геотермалних вода. Геотермалне воде на подручју општине Вршац могу се користити за:

- Производњу топлотне енергије за грејање објеката и припрему потрошне топле воде, производњу топлотне енергије за грејање стакленика и пластеника, сушење пољопривредних производа;
- За технолошке потребе;
- За рекреативне потребе.

.....

#### Сунчева енергија

Повољни климатски услови и велики број дана са сунчаним интервалима пружају могућност коришћења сунчеве енергије, пре свега за добијање топлотне енергије.

#### Енергија ветра

С обзиром на изузетне услове, повољне правце, брзину и константност дувања ветра простор општине Вршац представља перспективно подручје за искоришћавање енергије ветра за производњу електричне енергије.

Парк ветрогенератора може се градити ван насеља, на пољопривредном земљишту, изузимајући заштићена природна добра, уз претходне услове прибављене у току израде одговарајућег урбанистичког плана.

### 6.4. Електронска комуникациона (ЕК) инфраструктура

Концепција развоја електронске комуникационе мреже обухвата даљу изградњу савремене широкопојасне електронске комуникационе мреже и комутационих тачака.

.....

## 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 2.4. Правила грађења на грађевинском земљишту ван грађевинског подручја насеља

#### 2.4.3. Правила грађења за туристичко-рекреативне комплексе и објекте ван грађевинског подручја насеља

У туристички атрактивним природним срединама, али и изграђеним срединама, могу се градити објекти или комплекси у функцији различитих видова туризма, као што су: спортско-рекреативни, здравствено-рехабилитациони, културно-манifestациони, етно туризам, ловни, риболовни и сл., у зависности од предности и захтева конкретне локације. То могу бити најразноврснији објекти, типа. Хотели, кампови, ресторани, базени, голф терени, хиподроми, школе у природи, парк културе, етно насеља, уметничке колоније, летње позорнице, амфитеатри и слични садржаји. Све слободне површине у склопу комплекса треба да буду парковски озелењене и хортикултурно уређене, а учешће зелених површина треба да буде мин. 30%.

Туристичко-рекреативни комплекси морају бити опремљени неопходном комуналном инфраструктуром и санитарно-техничким уређајима, а архитектонска обрада ових објеката може се третирати слободно, са циљем да се уклопе у околни пејсаж. Режији коришћења морају да буду такви да осигурају земљиште од појаве ерозивних и др. негативних процеса и поремећаја, а уз услове и сагласности надлежних предузећа. На водним и шумским теренима постојећа вегетација се не сме угрозити, бог функције коју обавља.



За ове комплексе потребна је израда одговарајуће урбанистичке разраде, а у складу са одредбама о имплементацији Плана и смерницама за спровођење овог Плана, уз прибављање услова и сагласности надлежних органа, институција и служби.

.....

### 3. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА

#### СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА

Правила уређења и грађења, дефинисана овим Просторним планом, спроводиће се:

.....

- Кроз израду урбанистичких пројеката за изградњу објеката у функцији туризма, рекреације и ловства ако имају излаз на јавну површину;

.....

#### а. Приоритетна планска решења и пројекти

Туризам – плански приоритети (пројекти) за развој туризма су:

- .....

- Здрава средина - здрав туризам. Заштита животне средине у туристичким зонама и заустављање деградације појединих природних ресурса (посебно се односи на Вршачке планине и Делиблатску пешчару).
- Обнова и изградња смештајних објеката. Повећање смештајног капацитета у Општини и мотивисање приватног сектора за улагање у њих. Ово се нарочито односи на сам Вршац, центре заједнице села и туристичке центре.
- Вршачки виногради. Ревитализација и рестаурација винограда у духу традиције овог краја у циљу јединствене понуде етно-културолошког садржаја....
- Вршачке манифестације. Унапређење богатог манифестационог програма на читавој територији општине и покретање нових.
- .....
- Пројекат Итинерери. Самостално, у сарадњи са суседним општинама и у сарадњи са суседном Румунијом дефинисати више врста итинерера који би се нашли у туристичкој понуди општине (пут вина, пут гурмана, стаза природе, бицикличке стазе и др.).

Према **Рефералним картама** у графичком делу плана:

- према рефералној карти „1. Намена простора“ на посматраном подручју је дефинисано: „Саобраћајна инфраструктура – Друмски саобраћај – Општински пут постојећи; Ваздушни саобраћај – Зона ограничене градње и Зона заштите аеродромског саобраћаја; Основна намена површина – Шумско земљиште – шуме и шумско земљиште; Пољопривредно земљиште – Воћњаци и виногради–плантаже и Остало пољопривредно земљиште“,
- према рефералној карти „2. Мрежа насеља и инфраструктурни системи“ на посматраном подручју је дефинисано „Саобраћајна инфраструктура – Друмски саобраћај – Општински пут постојећи; Ваздушни саобраћај – Зона ограничене градње и Зона заштите аеродромског саобраћаја; Водопривредна инфраструктура – потоци и канали; Електроенергетска и ТТ инфраструктура – Постојећи 20 (10) kV ДВ/планирани 20 kV ДВ и Постојећи оптички кабел; Гасна инфраструктура – Постојећи разводни гасовод“,
- према рефералној карти „3. Туризам и заштита простора“ на посматраном подручју је дефинисано „Природни ресурси – Истражни простор-подземне воде; Заштићена природна добра – Предео изузетних одлика „Вршачке планине“ – Режим III степена заштите; Станишта природних реткости – Станишта природних реткости од међународног значаја-ИВА; Заштита животне средине – Зона негативних утицаја на



- животну средину – Зона непосредног утицаја аеродрома; Мере заштите – Биолошка мера заштите (ваншумско зеленило)",
- према рефералној карти „4. Карта спровођења“ на посматраном подручју је дефинисано „Спровођење директно из плана“.

### **3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА - ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**

#### **Природни услови**

Простор обухваћен Планом се налази на обронцима Вршачких планина, које припадају групи громадних планина. Међу „савременим“ геолошким процесима који су присутни на Вршачким планинама, овај простор карактеришу падински процеси који се огледају у делувијално-пролувијалним седиментима. Геоморфолошки посматрано, ови брежуљкасти предели представљају претежно растреситу и меку средину, велике деформабилности, с обзиром на то да су изграђени од делувијално-пролувијалних седимената (песковите глине, глиновити пескови, шљунак, дробина).

На основу анализираних климатских података са најближе метеоролошке станице у Вршцу може се закључити да на посматраном подручју влада умерено-континентална клима са извесним специфичностима, које карактеришу изразито хладне зиме и топла лета. Вршачке планине због своје висине и правца простирања представљају важан модификатор микроклиматских карактеристика непосредне околине. Утичу на правац дувања кошаве, те се на овом простору јавља већа учесталост и снага јужног ветра. Такође, над планином и непосредном околином се излучује више падавина, снег се дуже задржава и обично падне раније. Дневне и годишње амплитуде температуре ваздуха су ниже у непосредној близини планине.

На основу сеизмичке рејонизације Републике Србије за повратни период од 475 година, у обухвату Плана је могућ земљотрес максималне јачине VII-VIII степени сеизмичког интензитета према Европској макросеизмичкој скали (ЕМС-98).

#### **Начин коришћења простора**

Простор обухваћен Планом се налази у оквиру подручја посебне намене „Предео Вршачких планина“, у зони непосредног утицаја на заштићена природна добра.

Највећи део предметног простора чини обрадиво пољопривредно земљиште, под плантажама винове лозе, у приватној својини компаније „Swisslion“ д.о.о., које по намени припада виноградарско-воћарској зони и зони осталог пољопривредног земљишта.

Шумско земљиште је заступљено само у малим фрагментима у северозападном делу простора обухваћеног Планом, док мањи водоток (поток, који припада сливу потока Месић) представља водно земљиште.

Постојеће грађевинско земљиште у обухвату Плана чине општински путеви број 102 и број 111, као и парцеле два породична стамбена објекта, од којих је један руиниран, а други је у међувремену замењен новим објектом, а комплекс је ограђен и проширен на неколико суседних парцела.

#### **Саобраћајна инфраструктура**

У обухвату материјала за рани јавни увид Плана детаљне регулације за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама егзистира само путни - друмски саобраћај. Путни - друмски саобраћај је основни вид саобраћаја у обухвату Плана и својим капацитетима задовољава већину захтева за путничким и робним превозом.





Путни - друмски саобраћај омогућује доступност и комуникацију предметног простора са окружењем и субрегионима.

Основни саобраћајни капацитети обухваћеног простора у домену путног - друмског саобраћаја су:

- Општински пут бр. 102/1002, Вршац – Војводинци – мост на Карашу - граница општине (Добричево),
- Општински пут бр. 111/1010, од ОП бр. 102 – одмаралиште „Црвени крст“ - Планинарски дом.

Предметни општински путни правци бр. 102 и бр. 111 су основни апсорбери свих саобраћајних збивања у обухвату, омогућавају изворно-циљна кретања, као и квалитетно међунасељско повезивања у обухвату Плана.

Систем општинских путева (чији су интегрални део путеви бр. 102 и бр. 111) у ширем окружењу (град Вршац) су различитог степена изграђености и омогућују доступност овом простору из свих праваца, са везама на државну путну мрежу високог ранга (ДП I и II реда).

У оквиру катастарске општине Вршац, у обухвату Плана, налазе се и некатегорисани путеви (приступни и атарски путеви), који су радијалног облика и повезују Град Вршац, насеља и садржаје ван грађевинског подручја.

Немоторни саобраћај је заступљен преко бицикличких коридора локалног ранга. Локални цикло коридори су дефинисани уз путну мрежу општинског и нижег нивоа (атарски и остали некатегорисани путеви).

На основу саобраћајних анализа може се закључити да саобраћајна инфраструктура путно-друмског саобраћаја, у оквиру обухваћеног простора даје добре основе за надоградњу и реконструкцију, чиме би се омогућио брз и лак приступ овом подручју из више праваца, на нивоу високог комфора и саобраћајне услуге, као и брзе и лаке комуникације у обухвату Плана.

### **Водна и комунална инфраструктура**

Од природних водотока најзначајнији су поток Месић и Јованов поток. Водотоци Месић и Јованов поток у претходном периоду често су плавили Вршац и било је неопходно приступити регулацији ових водотока. Јованов поток формира се од три кратка потока и то два испод дела звани „Црквица“ и једног са подручја званог „Виногради“. Део слива са подручја званог „Виногради“ регулисан је и отвореним каналом пребачен је у слив водотка Месић, чиме је у значајној мери растерећен Јованов поток.

Укупна површина сливног подручја Јовановог потока износи око 200 ha или 2 km<sup>2</sup>, са највишом котом у сливу 255 м.н.м. и најнижом котом око 90 м.н.м., а пад слива креће се између 5 и 30%. Јованов поток се улива у малоритски канал који се налази на источном делу насеља Вршац. Јованов поток лучно опасује падине Вршачког брега и укупна дужина му је око 2000 m. Овај водоток се некада налазио на периферији насеља, али је проширењем насеља на падине Вршачког брега практично постао интегрални садржај насеља.

На бази прорачуна рачунског протицања воде различитих појава у зависности од примењених метода усвојен је рачунски протицај воде у Јовановом потоку вероватноће појаве P=1% (стогодишња вода) и он износи Q=7,30 m<sup>3</sup>/s. Специфичан пренос наноса у сливу Јовановог потока је V=356,00 m<sup>3</sup>/km<sup>2</sup>/год.



У самом насељу просечан ниво подземних вода креће се између 3 и 5 m, од површине терена, с тим да се на теренима са надморском висином преко 100 м.н.м ниво подземних вода налази на дубинама већим од 10 m од површине терена.

На основу изнетог може се закључити да ниво подземних вода не представља ограничавајући фактор за изградњу на вишим теренима док се на нижим теренима приликом пројектовања и градње морају применити посебне мере хидроизолационе заштите.

Градско насеље Вршац организовано снабдевање водом за пиће становништва и индустрије обавља експлоатацијом подземних вода са изворишта „Павлиш“. Данас је на изворишту у раду 17 бунара. Захваћене су подземне воде основног водоносног комплекса. Просечна експлоатација подземних вода са изворишта „Павлиш“ процењена је на око  $Q=150$  l/s. Квалитет подземних вода задовољава нормативе за воду за пиће. Квалитет захваћених подземних вода редовно се осматра. Карактеристично за Вршац је да су сви индустријски и привредни субјекти прикључени на водоводну мрежу.

Одвођење отпадних вода из насеља Вршац до сада није у потпуности решено на задовољавајући начин. У насељу се канализациони систем почео развијати као сепаратни, тако да се посебно одводе отпадне, а посебно атмосферске воде. Међутим, ни један од ових канализационих система није у потпуности развијен, тако да се развој канализационог система није могао плански спроводити, те је услед тога долазило до разних недостатака у функционисању насељског канализационог система.

Највећи недостатак канализационог система огледа се у малом броју домаћинстава прикључених на насељску канализациону мрежу. До сада је на канализациону мрежу прикључено око 65% домаћинстава, док остали део насеља своје отпадне воде третира путем септичких јама.

Септичке јаме углавном нису грађене према санитарним прописима, тако да долази до деградације прве издани, а један број становника своје отпадне воде директно упушта у поток Месић, и у стари зидани колектор за прихват атмосферских вода, што доприноси нарушавању хигијенских и естетских вредности окружења.

Што се атмосферских вода тиче, у насељу не постоји изграђен јединствен систем каналске мреже који би контролисано прихватао и спроводио сувишне атмосферске воде. Постојећи отворени и затворени канали су нефункционални. Одвођење атмосферских вода на предметном подручју се врши помоћу затворених канала, отворених бетонских или земљаних канала, јаруга и ригола, док на једном делу не постоје никакви објекти за одвођење воде, већ се она слободно разлива по улицама и терену. Простор обухваћен овим Планом припада сливу Јовановог потока.

Простор обухваћен Планом, обзиром да је неизграђен, нема изведених инсталација водне и комуналне инфраструктуре.

### **Електроенергетска инфраструктура**

Снабдевање електричном енергијом потрошача на простору обухваћеном Планом обезбеђено је из трафостаница ТС „Вршац 1“ трансформација 110/35/20 kV и ТС „Вршац 2“ 110/20 kV, са уграђеним трафоима снаге 2x20MVA и 31MVA. Трансформатор 110/35 kV обезбеђује напајање трафостаница 35/10 „Вршац-Виногради“, са уграђеним трафоима 4+2,5MVA.

На подручју обухвата Плана изграђена је мрежа дистрибутивног система електричне енергије и дистрибутивне трансформаторске станице 20/0,4 kV у функцији напајања електричном енергијом постојећих садржаја у и у близини планског простора.



## **Термоенергетска инфраструктура**

У насељу Вршац постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа, која својим положајем и капацитетом пружа могућност даљег проширења и прикључења планираних садржаја на гасоводну мрежу, са северне и/или јужне стране комплекса. До насеља Месић је доведен гасовод ПЕ DN110 за снабдевање фабрике воде и изведена је грана према насељу Јабланка, која није прикључена на гасоводни систем. Траса дистрибутивног гасовода за насеље Месић од ПЕ цеви пречника DN110 пролази кроз обухват Плана (јужна страна комплекса), у коридору општинског пута Вршац-Месић, на који се планирани садржаји могу прикључити.

## **Електронска комуникациона инфраструктура**

На подручју обухвата Плана, у коридорима саобраћајница, изграђена је електронска комуникациона мрежа за потребе одвијања телекомуникационог саобраћаја, фиксне и мобилне телефоније и радиодифузног система.

## **Зелене површине**

Зелене површине у обухвату Плана су већином заступљене у оквиру пољопривредног земљишта – у виду виноградарских засада (плантажа), док остало присутно зеленило представља остатке шума и делимично је уређено.

Неуређене зелене површине потребно је интегрисати у пејзаж заштићеног подручја које је у директном контакту са планираним виноградарским комплексом. Кроз израду Плана биће детаљно обрађена намена зелених површина (спорт, рекреација и пејзажно уређење) као и услови озелењавања.

## **Посебно важни делови природе**

Обухват Плана лоциран је у ПИО „Вршачке планине“ и његовој припадајућој заштитној зони, а делови будућег виноградарског комплекса налазе се у подручјима од међународног значаја - IBA, IPA и EMERALD подручја.

## **Непокретна културна добра**

Према подацима из важећих планских докумената, у обухвату Плана нема евидентираних непокретних културних добара.

## **Стање животне средине**

Подручје у обухвату Плана је у постојећем стању већ под одређеним степеном деградације природних ресурса, пре свега подземних вода и земљишта услед пољопривредних активности и других антропогених фактора и деловања.

Планским документом ће се дефинисати мере заштите природних ресурса и здравља људи који ће минимизирати негативне утицаје у планском периоду, поштујући основне принципе одрживог развоја.

## **4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Општи циљеви израде Плана, односно уређења и изградње простора у оквиру обухвата Плана су:

- спровођење одредби стратешких и планских докумената вишег реда, кроз усклађивање са постојећим потенцијалима подручја, реалним потребама и програмским елементима корисника простора, као и затеченим стањем на терену,



- преиспитивање правила уређења и грађења утврђених важећим планским документима за предметни простор и дефинисање начина уређења, као и правила грађења за виноградарски комплекс,
- редефинисање регулације приступних путева Вршачким планинама, као и утврђивање нових саобраћајних и манипулативних површина, мирујућег саобраћаја и немоторних кретања (пешачке и цикло површине),
- дефинисање мрежа, капацитета и прикључака на јавну комуналну инфраструктуру,
- дефинисање нових површина јавне намене, у складу са Законом о експропријацији,
- планирање простора у складу са мерама заштите природе и животне средине у складу са основним принципима одрживог развоја.

Основни циљ израде Плана је дефинисање правила уређења и изградње савременог виноградарског комплекса, као јединственог мултифункционалног простора, који би одговорио растућим потребама за активирање туристичког потенцијала овог подручја кроз афирмисање винског, али и многих других различитих видова туризма, као што су: културно-манifestациони, спортско-рекреативни, еколошко-едукативни, ловни и излетнички туризам.

## **5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ**

### **5.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА**

На основу исказаних захтева власника и корисника предметног простора, поред постојећих плантажа винове лозе, планира се уређење и изградња нових садржаја у функцији промовисања предела „Вршачке планине“, кроз различите видове туристичке понуде: од винског и спорско-рекреативног, преко културно-манifestационог до еколошког и ловног туризма.

У ту сврху, у обухвату Плана је дефинисано **грађевинско земљиште**, на површини од око 37,08 ha, које обухвата садржаје јавне (у јавној својини) и остале намене (који могу бити у свим облицима својине).

У оквиру површина јавне намене задржава се коридор општинског пута бр. 102, док се за општински пут бр. 111, овим Планом (у постојећој траси) дефинише нова регулација, како би задовољила све стандарде и критеријуме, у складу са категоријом и значајем овог приступног пута ка Вршачким планинама. Такође, око постојећег амфитеатра на отвореном, Планом се дефинише регулација овог комплекса, као и правила за уређење и обогаћење новим садржајима.

У оквиру осталог грађевинског земљишта, на површини од око 24,21 ha, предвиђени су следећи садржаји:

- зона аква парка,
- зона спорта и рекреације,
- зона еко-туристичког комплекса („зелене куће“),
- зона туристичког комплекса („дворац“),
- зона резиденцијалног становања,
- зона зеленила за одмор и рекреацију,
- коридор интерног приступног пута и
- коридор интерне саобраћајнице за немоторни саобраћај.

### Зона аква парка

У оквиру зоне аква парка, који ће представљати један од главних туристичких садржаја на овом простору, планира се изградња више отворених базена (оквирне површине воденог огледала 2600 m<sup>2</sup>), угоститељских и пратећих објеката (свлачионице, санитарни и технички блок, оставе и сл.), као и површина за одмор, игру и сунчање.

Овај изузетно атрактиван садржај биће осмишљен и изграђен у складу са савременим трендовима и опремљен одговарајућим прилазима, инфраструктурним прикључцима, манипулативним, паркинг и озелењеним површинама. Оквирни планирани капацитет аква парка је 2600 посетилаца.

### Зона спорта и рекреације

Спорт и рекреација су изузетно важан садржај туристичких комплекса. У оквиру ове зоне планирана је изградња затворених и отворених спортских игралишта, као и пратећих садржаја. Оквирна планирана бруто грађевинска површина спортско-рекреативних објеката износи 7500 m<sup>2</sup>. Од објеката планира се изградња затвореног олимпијског базена и мултифункционалне спортске сале, а на отвореном предвиђени су тениски, кошаркашки и одбојкашки терени. Уз спортске садржаје могући су пратећи комерцијално-услужни садржаји, типа: „wellnes“ и „spa“ центри, теретане, сауне, кафетерије и сл.

У туристичким комплексима, за реализацију тзв. „активног одмора“, уз спортске терене и игралишта, важне допунске рекреативне активности су: пешачење, вожња бициклом, јахање и шетње у природи. У ту сврху се планира уређење бициклических и трим стаза, које би се повезале са постојећим стазама на овој локацији и у ширем окружењу.

### Зона еко-туристичког комплекса („зелене куће“)

У овој зони планира се реализација различитих туристичких садржаја у комплексу својеврсног еко ризорта. Планирани су садржаји угоститељства, трговине, културне и забавне манифестације и пратеће делатности. Смештајно угоститељски капацитети би били у виду вила и апартмана, типа еколошке или тзв. „зелене куће“. Оквирна планирана бруто грађевинска површина ових садржаја износи 6000 m<sup>2</sup>, а планирани капацитет смештајних објеката је 100 лежаја.

### Зона туристичког комплекса („дворац“)

Ова зона представља потпуно нови садржај, који би имао водећу улогу у промоцији винског туризма са овог простора, односно читавог предела „Вршачке планине“. Замишљен је као посебан комплекс, у југозападном делу обухвата Плана, са приступним путем на општински пут број 102. Власник жели да на овој изузетно атрактивној локацији изгради репрезентативни објекат (тзв. „дворац“) у ком би се одвијале различите манифестације и пружале услуге највишег квалитета. Овај објекат би био значајног габарита и висине, које одступају од параметара датих планом вишег реда за виноградарско-воћарску зону, па би се кроз израду урбанистичког пројекта, прибавили потребни услови и дефинисали тачни параметри за његову изградњу.

### Зона резиденцијалног становања

Ова зона представља уклапање затеченог стања у визију будућег виноградарског комплекса. Наиме, на месту мањег приземног објекта из ранијег периода, власник је изградио репрезентативни стамбени објекат (Су+П+1) са базеном и помоћним објектима, приступним путем и оградом око читавог комплекса, који је проширен и на неколико суседних парцела.



Планом је овај садржај намењен за резиденцијално становање власника виноградарског комплекса, али је грађевинско земљиште (иако проширено у односу на постојеће стање), редуковано на мању површину унутар сада ограђеног комплекса, који обухвата поред играђених површина и младе засаде винове лозе и воћа, који ће остати пољопривредно земљиште.

Такође, у контактном делу са грађевинским подручјем Вршца, формирала би се још једна мања локација резиденцијалног становања, на парцели затеченог породичног стамбеног објекта и уз њу.

#### Зона зеленила за одмор и рекреацију

У оквиру зоне зеленила за одмор и рекреацију налазиће се пејзажно уређене површине у тзв. лежерном стилу како би се у што већем проценту уклопиле са ширим подручјем обухвата Плана.

#### Коридори интерних путева и стаза

Осим општинских и приступних путева од јавног интереса, тј. у јавној својини, у обухвату Плана ће бити дефинисани и интерни путеви до различитих садржаја виноградарског комплекса, као и стазе - саобраћајнице за немоторни саобраћај, које би окруживале читав овај комплекс и пружале могућност тзв. „активног одмора“, односно додатне рекреације кроз пешачење, јахање, вожњу бициклом и фијакером.

**Пољопривредно земљиште** ће и у наредном периоду имати највећи удео у обухвату Плана (око 140,61 ha), а чине га:

- виноградарско-воћарска зона, под плантажама винове лозе и воћа и
- остало пољопривредно земљиште, под пољозаштитним зеленилом.

Пољозаштитно зеленило биће формирано у контактном делу са грађевинским подручјем Вршца са једне стране и ПИО „Вршачке планине“ са друге стране, у сврху заштите од деградације природних добара.

Такође, Планом је предвиђено формирање парк-шуме за одмор и рекреацију на површини од око 10,22 ha, које ће чинити **шумско земљиште** и представљаће својеврсну тампон зону између грађевинског подручја насеља са једне стране и грађевинског земљишта ван насеља са друге стране, које ће обухватати различите садржаје планираног виноградарског комплекса. На локацији предвиђеној за парк-шуму за одмор и рекреацију биће подигнути засади од доминантних дендролошких врста, уз избегавање монокултура ради подстицања диверзитета.

**Водно земљиште** у обухвату Плана представља поток, који се задржава у постојећој регулацији и површини (од око 0,97 ha).

## 5.2. БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

Планирана намена површина у обухвату Плана	Површина			%
	ha	a	m <sup>2</sup>	
<b>Грађевинско земљиште јавне намене</b>	<b>12</b>	<b>86</b>	<b>15</b>	<b>6,81</b>
Општински путеви	9	58	49	
Приступни путеви	0	79	39	
Зона амфитеатра на отвореном	2	48	27	
<b>Грађевинско земљиште остале намене</b>	<b>24</b>	<b>21</b>	<b>38</b>	<b>12,82</b>
Зона аква парка	4	16	91	
Зона спорта и рекреације	2	52	84	
Зона еко-туристичког комплекса („зелене куће“)	4	04	40	
Зона туристичког комплекса („дворац“)	2	60	75	
Зона резиденцијалног становања	1	87	17	
Зона зеленила за одмор и рекреацију	7	02	29	
Коридор интерног приступног пута	1	13	72	
Коридор интерне саобраћајнице за немоторни саобр.	0	83	30	
<b>Пољопривредно земљиште</b>	<b>140</b>	<b>61</b>	<b>25</b>	<b>74,45</b>
Виноградарско-воћарска зона	137	46	17	
Остало пољопривредно земљиште	3	15	08	
<b>Шумско земљиште</b>	<b>10</b>	<b>21</b>	<b>76</b>	<b>5,41</b>
Парк-шума за одмор и рекреацију	10	21	76	
<b>Водно земљиште</b>	<b>0</b>	<b>96</b>	<b>54</b>	<b>0,51</b>
Поток	0	96	54	
<b>Укупна површина у обухвату Плана</b>	<b>188</b>	<b>87</b>	<b>08</b>	<b>100</b>

## 5.3. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Према важећој планској документацији, у обухвату Плана не постоје евидентирани објекти, нити археолошки локалитети, који би условљавали издавање посебних услова и мера техничке заштите.

## 5.4. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

С обзиром да је обухват Плана лоциран у заштитној зони ПИО „Вршачке планине“, по прибављању услова од надлежног Завода за заштиту природе биће детаљно утврђене мере заштите природних добара, као и општи услови озелењавања у обухвату Плана.

## 5.5. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У складу са планираним концептом уређења подручја у обухвату Плана, потребно је дефинисати мере заштите животне средине (мере заштите ваздуха, воде, земљишта, мере заштите од буке), као и мере заштите природних вредности.

Обавезно је вршити заштиту земљишта у смислу превенције од појаве ерозивних процеса и загађења, као и постојеће и планиране мање шумске површине, које је могуће користити искључиво у функцији одмора, рекреација и туризма.

Спровођењем мера заштите вршиће се контролисано опремање простора потребном инфраструктуром, као и изградња и функционисање објеката у функцији туризма, тако да се обезбеди одржив развој ширег подручја уз заштиту предела, природних ресурса и вредности, као и културног наслеђа.



## 5.6. ПЛАНИРАНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Планирано грађевинско земљиште обухвата површину од око 37,08 ha и представља грађевинско земљиште ван грађевинског подручја насеља Вршац.

Грађевинско земљиште у обухвату Плана чине објекти и површине јавне намене, који ће бити у јавној својини: општински путеви, приступне саобраћајнице и комплекс амфитеатра на отвореном, као и садржаји остале намене, који (изузев објеката резиденцијалног становања) су такође предвиђени за јавно коришћење, али који могу бити у свим облицима својине: аква парк, садржаји спорта и рекреације, еко-туристички комплекс, комплекс дворца, зелене површине у функцији спорта и рекреације, као и интерни приступни путеви и стазе.

## 5.7. ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Објекти и површине јавне намене (који су намењени за јавно коришћење и чија изградња и уређење су од јавног интереса, те је предвиђено да буду у јавној својини) су:

- општински путеви број 102 и број 111,
- приступне саобраћајнице,
- комплекс амфитеатра на отвореном и
- поток.

## 6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања, односно израде Плана детаљне регулације су:

- стварање потенцијала за привредни развој ужег и ширег гравитационог подручја виноградарског комплекса, Града Вршца, односно читавог предела „Вршачких планина“,
- афирмација предметног простора кроз реконструкцију/изградњу приступних путева, капацитета немоторних кретања чиме ће се верификовати све погодности гео-саобраћајног положаја локације,
- допринос развоју туризма уређењем и изградњом планираних садржаја виноградарског комплекса и приступног пута Вршачким планинама,
- олакшавање и убрзавање процеса реализације планираних садржаја, а самим тим развој и напредовање, како појединих привредних субјеката, тако и ширег подручја које се налази у гравитационом подручју,
- координирање и усклађивање приватног и јавног сектора;
- усмеравање урбаног развоја у складу са савременим стандардима заштите околине и квалитета живота;
- усклађивање свих активности у простору на одржив начин, што подразумева обезбеђење заштите подручја посебне намене предела „Вршачке планине“, животне средине, природних и створених вредности, при планирању, пројектовању и изградњи;
- дефинисање основних коридора инфраструктурних система.



## **В) ГРАФИЧКИ ДЕО**



## Г) ПРИЛОГ



1. Одлука о изради Плана и Решење о неприступању изради извештаја о стратешкој процени утицаја Плана на животну средину



На основу члана 46 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009, 81/2009-исправка, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013 одлука УС и 50/2013-одлука УС, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), чл. 32-35 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС”, бр. 32/2019), 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 и 47/2018), члана 40 став 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. 350-44/2021-IV-03 од 14.07.2021. године, на седници одржаној дана 13. августа 2021. године, донела је

**ОДЛУКУ О ИЗРАДИ  
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ВИНОГРАДАРСКИ КОМПЛЕКС И ПРИСТУПНИ ПУТ  
ВРШАЧКИМ ПЛАНИНАМА**

**Члан 1.**

Приступа се изради Плана детаљне регулације за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама (у даљем тексту: План).

Изради Плана се приступа на иницијативу ДОО Swisslion Београд, Улица Васка Поле бр.4.

**Члан 2.**

Овом одлуком утврђује се оквирна граница обухвата Плана, а коначна граница обухвата Плана ће се дефинисати Нацртом Плана.

Оквирни обухват чине целе катастарске парцеле: 6949/1, 22875/1, 22872, 22871, 22873, 22874, 22876, 22877, 22878, 22882, 22883, 22884, 22885, 22886, 22890, 22888, 2286, 22897, 22898, 22901, 22902, 22903, 22904, 22900, 22870/1, 22879, 22880, 22881, 22899, 22867, 22868, 22869, 22863, 22866, 22865, 22864, 27544/1, 22858, 22856, 21714, 21715, 21716, 22852, 22850, 22851, 22853, 27544/2, 22862/2, 22854, 22857, 22855, 22862/1, 22861, 22859/1, 22836, 22845, 22859/2, 22848, 22849, 22847, 22846, 22502/1, 22844, 22503, 27545/2, 22843, 22839, 22840, 22841, 22842, 22837, 27545/1, 22831, 22832, 22795, 22794, 22792, 22793, 22796/1, 22796/2, 22797, 22798, 22799, 22800, 22830, 22801, 22802, 22821, 22808, 22809, 22807, 22806, 22805, 22804, 22838, 22827, 22828, 22829, 22833, 22824/1, 22824/2, 22825, 22826, 22823, 22834, 22822, 22820, 22818, 22817, 22816, 22814, 22813, 22812, 22811, 22810 и 22803, као и део катастарске парцеле 22977 у КО Вршац.

Предметна локација Плана се налази у катастарској општини Вршац.

Укупна површина подручја обухваћеног оквирном границом обухвата Плана износи око 188 ха.

Графички приказ оквирне границе обухвата планског подручја је саставни део ове Одлуке.

**Члан 3.**

Услови и смернице од значаја за израду Плана дати су у планском документу вишег реда: Просторном плану подручја посебне намене предела „Вршачке планине”, („Службени лист АП Војводине”, број 9/2021).

#### Члан 4.

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

#### Члан 5.

Визија израде Плана је усклађивање планираних садржаја са потенцијалима и ограничењима у простору на начин који би омогућио одрживост планског решења, као и економску, еколошку и социјалну оправданост планираних садржаја.

Циљ израде Плана је:

- дефинисање грађевинског земљишта за комплекс еко-туристичких и спортско-рекреативних садржаја са приступним саобраћајницама,
- дефинисање регулације јавних саобраћајних површина са бициклистичком и пешачком стазом и
- утврђивање правила уређења јавних површина и правила грађења на осталим површинама у оквиру воћарско-виноградарске зоне.

#### Члан 6.

Концептуални оквир планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја подразумева оптимално коришћење постојећих потенцијала подручја, дефинисање планираних намена, правила уређења и грађења, заштиту подручја и усклађивање са потребама корисника простора.

Структуру основних намена простора и коришћења земљишта у обухвату Плана према плану вишег реда чине: пољопривредно земљиште (виноградарско-воћарска зона и остало пољопривредно земљиште), шуме и шумско земљиште и грађевинско земљиште (еко-туристички комплекс и општински пут).

#### Члан 7.

Ефективан рок за израду Нацрта је 3 (три) месеца, од дана достављања Обрађивачу плана Извештаја о извршеном раном јавном увиду, оверених ажурних катастарско-топографских подлога са уцртаним катастром подземних инсталација и прибављања услова за уређење простора од органа, организација и предузећа који су Законом овлашћени да их утврђују.

#### Члан 8.

Носилац израде Плана је Градска управа Града Вршца, Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство.

Средства за израду Плана обезбеђује Swisslion DOO, ул. Васка Попе број 4, Београд (у даљем тексту: Инвеститор).

#### Члан 9.

Обрађивач Плана је Јавно предузеће за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање „Завод за урбанизам Војводине“ Нови Сад, Железничка број 6/III.

#### Члан 10.

После доношења ове Одлуке, носилац израде Плана - Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Вршца, организоваће упознавање јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима за развој просторне целине, као и ефектима планирања, у поступку оглашавања раног јавног увида.

Рани јавни увид оглашава се у средствима јавног информисања и у електронском облику на интернет страници јединице локалне самоуправе и на интернет страници доносиоца плана и траје 15 дана. Рани јавни увид почиње даном оглашавања.

**Члан 11.**

Пре подношења органу надлежном за његово доношење, План подлеже стручној контроли и излаже се на јавни увид.

Излагање Плана на јавни увид оглашава се у дневном листу и локалном листу, као и у електронском односно дигиталном облику на интернет страници органа надлежног за излагање нацрта планског документа на јавни увид (подаци о времену, месту и начину на који заинтересована правна и физичка лица могу доставити примедбе на План, као и друге информације које су од значаја за јавни увид).

Јавни увид обавиће се излагањем Нацрта Плана, у трајању од 30 дана, у згради Града Вршца, адреса Трг победе 1, Вршац, и путем званичне интернет странице Града Вршца.

**Члан 12.**

Саставни део ове Одлуке је Решење о неприступању изради Извештаја о стратешкој процени утицаја Плана детаљне регулације за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама на животну средину, које је донело Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Вршца, под редним бројем 350-44/2021-IV-03, од 11.08.2021. године.

**Члан 13.**

План ће бити сачињен у 5 (пет) примерака у аналогном и 5 (пет) примерака у дигиталном облику, од чега ће по један примерак потписаног Плана у аналогном облику и по један примерак плана у дигиталном облику чувати у својој архиви Обрађивач и Инвеститор, а преостали примерци ће се чувати у органима Града Вршца.

**Члан 14.**

Доношењем ове Одлуке ставља се ван снаге Одлука о изради Плана детаљне регулације за парцелу 22804 КО Вршац („Службени лист Града Вршца“, број 4/21).

**Члан 15.**

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- 98/2021-II-01  
Датум: 13.08.2021. године  
Вршац, Трг победе број 1



ПРЕДСЕДНИК  
СКУПШТИНЕ ГРАДА  
др. Предраг Мијатовић

## ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ ПРЕЛИМИНАРНОГ ОБУХВАТА ПЛАНА



## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ВИНОГРАДАРСКИ КОМПЛЕКС И ПРИСТУПНИ ПУТ ВРШАЧКИМ ПЛАНИНАМА

- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА ГРАДА ВРШЦА
- ОКВИРНА ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

**9.**

На основу члана 46 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013 одлука УС и 50/2013 - одлука УС, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), чл. 32-35 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019), 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 и 47/2018), члана 40 став 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. 350-44/2021-IV-03 од 14.07.2021. године, на седници одржаној дана 13. августа 2021. године, донела је

## **ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ВИНОГРАДАРСКИ КОМПЛЕКС И ПРИСТУПНИ ПУТ ВРШАЧКИМ ПЛАНИНАМА**

### **Члан 1.**

Приступа се изради Плана детаљне регулације за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама (у даљем тексту: План).

Изради Плана се приступа на иницијативу ДОО Swisslion Београд, Улица Васка Попе бр.4.

### **Члан 2.**

Овом одлуком утврђује се оквирна граница обухвата Плана, а коначна граница обухвата Плана ће се дефинисати Нацртом Плана.

Оквирни обухват чине целе катастарске парцеле: 6949/1, 22875/1, 22872, 22871, 22873, 22874, 22876, 22877, 22878, 22882, 22883, 22884, 22885, 22886, 22890, 22888, 2286, 22897, 22898, 22901, 22902, 22903, 22904, 22900, 22870/1, 22879, 22880, 22881, 22899, 22867, 22868, 22869, 22863, 22866, 22865, 22864, 27544/1, 22858, 22856, 21714, 21715, 21716, 22852, 22850, 22851, 22853, 27544/2, 22862/2, 22854, 22857, 22855, 22862/1, 22861, 22859/1, 22836, 22845, 22859/2, 22848, 22849, 22847, 22846, 22502/1, 22844, 22503, 27545/2, 22843, 22839, 22840, 22841, 22842, 22837, 27545/1, 22831, 22832, 22795, 22794, 22792, 22793, 22796/1, 22796/2, 22797, 22798, 22799, 22800, 22830, 22801, 22802, 22821, 22808, 22809, 22807, 22806, 22805, 22804, 22838, 22827, 22828, 22829, 22833, 22824/1, 22824/2, 22825, 22826, 22823, 22834, 22822, 22820, 22818, 22817, 22816, 22814, 22813, 22812, 22811, 22810 и 22803, као и део катастарске парцеле 22977 у КО Вршац.

Предметна локација Плана се налази у катастарској општини Вршац.

Укупна површина подручја обухваћеног оквирном границом обухвата Плана износи око 188 ha.

Графички приказ оквирне границе обухвата планског подручја је саставни део ове Одлуке.

### **Члан 3.**

Услови и смернице од значаја за израду Плана дати су у планском документу вишег реда: Просторном плану подручја посебне намене предела „Вршачке планине“, („Службени лист АП Војводине“, број 9/2021).

### **Члан 4.**

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

### **Члан 5.**

Визија израде Плана је усклађивање планираних садржаја са потенцијалима и ограничењима у простору на начин који би омогућио одрживост планског решења, као и економску, еколошку и социјалну оправданост планираних садржаја.

Циљ израде Плана је:

- дефинисање грађевинског земљишта за комплекс еко-туристичких и спортско-рекреативних садржаја са приступним саобраћајницама,
- дефинисање регулације јавних саобраћајних површина са бициклистичком и пешачком стазом и
- утврђивање правила уређења јавних површина и правила грађења на осталим површинама у оквиру воћарско-виноградарске зоне.

### **Члан 6.**

Концептуални оквир планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја подразумева оптимално коришћење постојећих потенцијала подручја, дефинисање планираних намена, правила уређења и грађења, заштиту подручја и усклађивање са потребама корисника простора.

Структуру основних намена простора и коришћења земљишта у обухвату Плана према плану вишег реда чине: пољопривредно земљиште (виноградарско-воћарска зона и остало пољопривредно земљиште), шуме и шумско земљиште и грађевинско земљиште (еко-туристички комплекс и општински пут).

### **Члан 7.**

Ефективан рок за израду Нацрта је 3 (три) месеца, од дана достављања Обрађивачу плана Извештаја о извршеном раном јавном увиду, ове-

рених ажурних катастарско-топографских подлога са учртаним катастром подземних инсталација и прибављања услова за уређење простора од органа, организација и предузећа који су Законом овлашћени да их утврђују.

#### Члан 8.

Носилац израде Плана је Градска управа Града Вршца, Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство.

Средства за израду Плана обезбеђује Swisslion DOO, ул. Васка Попе број 4, Београд (у даљем тексту: Инвеститор).

#### Члан 9.

Обрађивач Плана је Јавно предузеће за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање „Завод за урбанизам Војводине“ Нови Сад, Железничка број 6/III.

#### Члан 10.

После доношења ове Одлуке, носилац израде Плана - Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Вршца, организоваће упознавање јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима за развој просторне целине, као и ефектима планирања, у поступку оглашавања раног јавног увида.

Рани јавни увид оглашава се у средствима јавног информисања и у електронском облику на интернет страници јединице локалне самоуправе и на интернет страници доносиоца плана и траје 15 дана. Рани јавни увид почиње даном оглашавања.

#### Члан 11.

Пре подношења органу надлежном за његово доношење, План подлеже стручној контроли и излаже се на јавни увид.

Излагање Плана на јавни увид оглашава се у дневном листу и локалном листу, као и у електронском односно дигиталном облику на интернет страници органа надлежног за излагање нацрта планског документа на јавни увид (подаци о времену, месту и начину на који заинтересована правна и физичка лица могу доставити примедбе на План, као и друге информације које су од значаја за јавни увид).

Јавни увид обавиће се излагањем Нацрта Плана, у трајању од 30 дана, у згради Града Вршца, адреса Трг победе 1, Вршац, и путем званичне интернет странице Града Вршца.

#### Члан 12.

Саставни део ове Одлуке је Решење о неприступању изради Извештаја о стратешкој процени утицаја Плана детаљне регулације за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама на животну средину, које је донело Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Вршца, под редним бројем 350-44/2021-IV-03, од 11.08.2021. године.

#### Члан 13.

План ће бити сачињен у 5 (пет) примерака у аналогном и 5 (пет) примерака у дигиталном облику, од чега ће по један примерак потписаног Плана у аналогном облику и по један примерак плана у дигиталном облику чувати у својој архиви Обрађивач и Инвеститор, а преостали примерци ће се чувати у органима Града Вршца.

#### Члан 14.

Доношењем ове Одлуке ставља се ван снаге Одлука о изради Плана детаљне регулације за парцелу 22804 КО Вршац („Службени лист Града Вршца“, број 4/21).

#### Члан 15.

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- 98/2021-II-01                      ПРЕДСЕДНИК  
Дана: 13.08.2021. године                    СКУПШТИНЕ ГРАДА  
Вршац, Трг победе 1                        др Предраг Мијаговић, с. р.

Република Србија  
ГРАД ВРШАЦ  
ГРАДСКА УПРАВА  
Одељење за просторно планирање  
урбанизам и грађевинарство  
Број: 350-44/2021-IV-03  
Датум: 11.08.2021.год.  
Вршац, Трг Победе бр. 1

Примљено:	14-09-2021	
Број	Рисол	Орг. јед.
25/92		

На основу члана 5 став 2 Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/2004 и 88/2010) и чл. 13 ст. 1 тачка 2 и члана 27 ст. 1 тачка 5 Статута Града Вршца („Службени лист Града Вршца“, бр. 1/2019), Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство, доноси:

### РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ ИЗВЕШТАЈА О СТРАТЕШКОЈ ПРОЦЕНИ УТИЦАЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ВИНОГРАДАРСКИ КОМПЛЕКС И ПРИСТУПНИ ПУТ ВРШАЧКИМ ПЛАНИНАМА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

#### Члан 1

Не приступа се изради стратешке процене за План детаљне регулације за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама (у даљем текст План).

#### Члан 2

Тачан обухват Плана биће одређен у фази нацрта плана (обзиром на приступ и сл.).

Оквирни обухват чине целе катастарске парцеле: 6949/1, 22875/1, 22872, 22871, 22873, 22874, 22876, 22877, 22878, 22882, 22883, 22884, 22885, 22886, 22890, 22888, 2286, 22897, 22898, 22901, 22902, 22903, 22904, 22900, 22870/1, 22879, 22880, 22881, 22899, 22867, 22868, 22869, 22863, 22866, 22865, 22864, 27544/1, 22858, 22856, 21714, 21715, 21716, 22852, 22850, 22851, 22853, 27544/2, 22862/2, 22854, 22857, 22855, 22862/1, 22861, 22859/1, 22836, 22845, 22859/2, 22848, 22849, 22847, 22846, 22502/1, 22844, 22503, 27545/2, 22843, 22839, 22840, 22841, 22842, 22837, 27545/1, 22831, 22832, 22795, 22794, 22792, 22793, 22796/1, 22796/2, 22797, 22798, 22799, 22800, 22830, 22801, 22802, 22821, 22808, 22809, 22807, 22806, 22805, 22804, 22838, 22827, 22828, 22829, 22833, 22824/1, 22824/2, 22825, 22826, 22823, 22834, 22822, 22820, 22818, 22817, 22816, 22814, 22813, 22812, 22811, 22810 и 22803, као и део катастарске парцеле 22977 у КО Вршац.

Предметна локација Плана се налази у катастарској општини Вршац.

Укупна површина подручја обухваћеног оквирном границом обухвата Плана износи око 188 ха.

Структуру основних намена простора и коришћења земљишта у обухвату Плана према плану вишег реда чине: пољопривредно земљиште (виноградарско-воћарска зона и остало пољопривредно земљиште), шуме и шумско земљиште и грађевинско земљиште (еко-туристички комплекс и општински пут).

#### Члан 3

Критеријуми на основу којих је одлучено да се не приступи изради стратешке процене су:

- могућност утицаја на ваздух, воду, земљиште, климу, биљни и животињски свет, заштићена и природна добра, становништво и здравље и друге створене вредности,

- степен утицаја измене Плана на друге Планове,
- ризици по људско здравље и животну средину,
- деловање на области од природног, културног и другог значаја и
- деловање на угрожене области.

#### Члан 4

Ово Решење ће се доставити Скупштини Града Вршца ради уграђивања у Одлуку о изради Плана.



## 2. Програмски задатак за израду Плана



Помњак бр. 17-11-2021
2297/2

## ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК

### За израду Плана детаљне регулације за Виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама

#### 1. УВОД

Овај пројектни задатак урађен је за потребе израде Плана детаљне регулације Виноградарског комплекса који обухвата катастарске парцеле бр. 6949/1, 22875/1, 22872, 22871, 22873, 22874, 22876, 22877, 22878, 22882, 22883, 22884, 22885, 22886, 22890, , 22896, 22897, 22898, 22901, 22902, 22903, 22904, 22900, 22870/1, 22879, 22880, 22881, 22899, 22867, 22868, 22869, 22863, 22866, 22865, 22864, 27544/1, 22858, 22856, 21714, 21715, 21716, 22852, 22850, 22851, 22853, 27544/2, 22862/2, 22854, 22857, 22855, 22862/1, 22861, 22836, 22845, 22848, 22849, 22847, 22846, 22502/1, 22844, 22503, 27545/2, 22843, 22839, 22840, 22841, 22842, 22837, 27545/1, 22831, 22832, 22795, 22794, 22792, 22793, 22796/1, 22796/2, 22797, 22798, 22799, 22800, 22830, 22801, 22802, 22821, 22808, 22809, 22807, 22806, 22805, 22804, 22838, 22827, 22828, 22829, 22833, 22824/1, 22824/2, 22825, 22826, 22823, 22834, 22822, 22820, 22818, 22817, 22816, 22814, 22813, 22812, 22811, 22810 и 22803 КО Вршац и приступног пута Вршачким планинама на катастарским парцелама 22859/1, 22859/2, 22888 као и делу катастарске парцеле бр. 27343 КО Вршац. Овај пројектни задатак је урађен на основу смерница важећег планског документа, Одлуке о изради плана детаљне регулације, захтева инвеститора, потреба корисника простора и анализе постојећег стања предметне локације.

#### 2. ПРЕДМЕТ И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Предмет израде Плана је дефинисање јединственог простора у оквиру подручја посебне намене предела „Вршачке планине“. Циљ овог Плана је да се омогући формирање грађевинског земљишта за еко-туристичке и спортско-рекреативне садржаје повезане са ширим окружењем у смислу формирања приступних саобраћајница и јавних саобраћајних површина са бициклистичким и пешачким стазама. Њиме би се, кроз утврђивање правила уређења и грађења, осигурало коришћење потенцијала подручја уз његово очување и заштиту. Од таквог простора се очекује да поседује садржаје који ће бити квалитетно, савремено и целовито обликовани, у складу са потребама различитих корисника.

#### 3. ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ

Предметна локација се налази у обухвату Просторног плана подручја посебне намене предела „Вршачке планине“ („Сл. лист АПВ“, бр. 9/2021.) и у њему су дате смернице за израду Плана. Правни основ за израду Плана детаљне регулације је Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 81/2009-исправка, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013 одлука УС и 50/2013-одлука УС, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021.), Правилник о садржини начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. лист РС“, бр. 32/2019) и Одлука о изради Плана детаљне регулације за Виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама („Сл. лист града Вршца“, бр. 14/2021.).

#### 4. ОБУХВАТ И ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Подручје обухваћено пројектним задатком се налази у „Зони непосредног утицаја на заштићена природна добра“ у оквиру подручја посебне намене „Предео Вршачких планина“, укупне површине око 188 ha и представља већим делом пољопривредно земљиште у виноградарско-воћарској зони и зони осталог пољопривредног земљишта, а делом обухвата и шумско земљиште. Граница на северном делу дефинисана је приступним путем на катастарској парцели бр. 22479, на североистоку се граничи са катастарском парцелом бр. 21713, 21712, 21711, 21708, на истоку са катастарском парцелом бр. 27543, на југу и југоистоку се граничи са приступним путем на катастарској парцели бр. 27343, а на северозападу са границом грађевинског реона града Вршца и парцелама 22500/1, 22495 у катастарској општини Вршац.

#### 5. ПРЕЛИМИНАРНИ ЦИЉЕВИ И ЗАДАЦИ

Пројектни задатак се темељи на жељи да се формира јединствени простор који би одговорио растућим потребама за активирањем туристичког потенцијала простора који би афирмисао културно-манифестациони (Дани бербе грожђа, Међународни еко камп, песнички сусрети, сликарске колоније, етно фестивали, вински туризам, ..), спортско-рекреативни (спортски садржаји, аква центар, пешачке туре за љубитеље природе, бицикличке туре..), еколошко-едукативни (школе у природи, екскурзије, стручни и студијски боравци за одрасле..), ловни и излетнички туризам. Ово би био мултифункционални простор са садржајима као што су спорт, рекреација, одмор и боравак, дечија игра, едукација, култура и забава.

Просторним планом сагледати предметно уређење кроз следеће зоне:

##### I ЗОНА АКВА ЦЕНТРА

Једна од главних туристичких целина на простору је површина намењена за изградњу атрактивног аква парка, у складу са савременим трендовима.

Планирана је изградња више базена укупне површине воденог огледала 2.600 m<sup>2</sup>. Према одговарајућим нормама капацитет базена се одређује по величини воденог огледала као 1 посетилац/m<sup>2</sup> површине по чему је капацитет 2600 посетилаца. Уколико се укаже потреба могуће је у оквиру парцеле изградити додатне базене за забаву или пливање уз услов да се обезбеде пратеће површине за сунчање и зеленило. Изградњу додатних базена и рекреативних садржаја треба пратити обезбеђење довољног броја паркиннг места.

Уз базене су планирани пратећи објекти за помоћне садржаје (свлачионице, оставе и остало) и паркиннг површине.

С обзиром да аква центри захтевају контролу прилаза, око површине базена треба планирати адекватну ограду.

Потребно је обезбедити адекватне прилазе, инфраструктурне прикључке, довољан број паркиннг места (према очекиваном броју запослених и посетилаца), манипулативних и озелењених површина и др.

##### II ЗОНА СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

Рекреационе површине су неопходан и изузетно важан допунски садржај туристичких комплекса. Планирана је изградња игралишта и спортских терена. Предвиђени су тениски, кошаркашки и одбојкашки терени. Детаљан садржај и организација рекреативних и спортских терена могу се прецизно дефинисати урбанистичко-техничким условима у складу са актуелним потребама и захтевима. Уколико се укаже потреба могуће је урбанистичко-техничким условима предвидети неопходне пратеће објекте у оквиру ових површина.

У оквиру ове зоне планирана је изградња затвореног олимпијског базена и мултифункционалне спортске сале. Уз ове садржаје пожељно је организовати и остале пратеће комерцијалне садржаје (“wellness” садржаје, теретане, кафе бар и сл).

Уз спортске терене и игралишта, важна допунска рекреативна активност у туристичким комплексима је пешачење, вожња бициклом и шетња по природи. У ту сврху су планиране бицикличке и трим стазе које се планирају повезати са постојећим стазама на терену. На овај начин обезбедиће се просторни оквир за реализацију програма „активног одмора“.

Процењена бруто грађевинска површина спортских објеката износи 7500 m<sup>2</sup>.

### **III ЗОНА УСЛУЖНИХ ДЕЛАТНОСТИ**

У овој зони планира се реализација различитих туристичких садржаја у комплексу својеврсног центра еко ризорта. Планирају се угоститељство, услуге, трговина, културне и забавне манифестације и све пратеће делатности. Планира се реализација смештајних капацитета у виду апартмана, вила за смештај и других сличних објеката.

Процијењена бруто грађевинска површина ових садржаја -износи 6000m<sup>2</sup>. Планирани капацитети смештајних објеката су цца 100 кревета.

### **IV ЗОНА УРЕЂЕНОГ ЗЕЛЕНИЛА**

Уређењем простора предвиђене су значајне површине под зеленилом што засигурно доприноси стварању повољног микроклимата у контексту формирања пријатног и атрактивног туристичког амбијента.

Зелене површине класификоване су у следеће категорије

- Јавне зелене површине (дрвореди, скверови, паркови, зеленило уз саобраћајнице)
- Зелене површине ограниченог коришћења (зелене површине уз угоститељске и спортске садржаје)
- Вртови планираних туристичких вила
- Зелене површине специјалне намене (заштитно зеленило)

### **V ЗОНА ДЕЛИМИЧНО УРЕЂЕНОГ ЗЕЛЕНИЛА**

Ова зона планирана је као појас земљишта природног пејзажа или делимично уређеног природног пејзажа (врт са животињама карактеристичним за локално поднебље) и пољопривредне површине (винограде, воћњаке, повртњаке и др.). У оквиру ове зоне могу се планирати и пратећи објекти (економски пољопривредни објекти, винарије, мањи прерађивачки погони и др).

### **VI ЗОНА ДВОРЦА – ТУРИСТИЧКИ КОМПЛЕКС**

Зона Дворца-туристичког комплекса планирана је у југозападном делу обухвата у близини постојећег локалног пута. Он представља туристички објекат који афирмише развој виноградарско воћарске зоне, традиционалну производњу високовредних локалних производа (вино) и пружање услуга, у складу са специфичним захтевима коришћења културних и природних вредности, биолошке и предеоне разноврсности.

Приликом дефинисања детаљних урбанистичко-техничких услова пажњу треба посветити планирању адекватних прилаза, колских, пешачких и противпожарних, манипулативних и озеленених површина и обезбеђења адекватног броја паркинг места (према очекиваном броју запослених и посетилаца).

### **VII ЗОНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА – ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

Ова зона обухвата део уређеног земљишта око постојећег стамбеног објекта која ће се третирати као саставни део виноградарског комплекса.

**Спољни изгледи објеката и материјали.** Објекти својим пропорцијама и архитектуром треба да чине обликовну целину. За материјализацију партера предвиђени су квалитетни материјали са високовредним техничким, механичким и естетским квалитетима. Препоручује се да поплочавање доминантних пешачких праваца и платоа буде гранитним или бехатон плочама различитих димензија и са различитим техникама завршне обраде. Примењени материјали, боје и други елементи ће прецизно бити одређени техничком документацијом.



**Нивелација.** Приликом израде нивелационог плана тежити се решењу које поштује принцип да ниво пешачких стаза, ивичњака и тротоара буде приближно исти и без денивелација у односу на колске комуникације и прилазе планираним објектима. Сагледати нивелационо решење за све зоне као јединствену амбијенталну целину. Посебну пажњу треба посветити несметаном кретању лица са умањеним тјелесним способностима.

**Одводњавање површина.** Утврђује се нивелационим решењем у Плану. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели,

## 6. ПОДАЦИ О ПОДЛОГАМА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Инвеститор је у обавези да пројектанту достави одговарајуће катастарско-топографске подлоге, расположиву планску и пројектно-техничку документацију.

## 7. ПОДАЦИ О ЗАХТЕВАНОЈ САОБРАЋАЈНОЈ, ЕНЕРГЕТСКОЈ, КОМУНАЛНОЈ И ДРУГОЈ ИНФРАСТРУКТУРИ

**Саобраћајна инфраструктура.** Постојеће саобраћајнице треба да буде реконструисане како у ситуационом тако и у нивелационом смислу те ће као такве представљати кичму будуће саобраћајне мреже која ће се ослањати на њу.

Секундарне саобраћајнице прате конфигурацију терена око основних места атракције – смештајног комплекса, аква парка и дворца. У оквиру апартманске зоне планирано је више улицица ради постизања ефекта интимности и мирноће. Мрежа секундарних саобраћајница сведена је у два чворишта са постојећим локалним путем. На овај начин се истиче организација као јединственог туристичког комплекса.

У зависности од ранга у профилима саобраћајница планиране су адекватне пешачке, бициклистичке и зелене траке са ниским растињем и дрворедима и урбаним мобилијаром. Саобраћајнице вишег ранга имају развијенији попречни профил.

У нивелационом смислу нове саобраћајне површине прилагођавају се нивелетама постојећих саобраћајница на местима прикључака, а у осталом делу теренским приликама (нивелационе коте су оријентационе).

Унутар планираних зона треба обезбедити потребан број паркинг места у складу са важећим прописима и Правилником.

Приликом пројектовања јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката, обавезна је примена правилника и других прописа за обезбеђење приступа возила јавних служби и сервисних возила и несметано кретање деце, старих, и особа са посебним потребама у простору.

**Водоводна мрежа.** Планирани садржаји снабдеваће се санитарном водом из градског водоводног система. Планиране цевоводе извести у јавним површинама. Заштиту од пожара решити хидрантима који ће се извести на цевоводима јавне водоводне мреже.

**Канализациона мрежа.** Одводњавање отпадних вода планиранти сепарационим канализационим системом.

**Атмосферска канализација.** Предвидети одводњавање свих површина до одговарајућих реципијената.

**Електроенергетска мрежа.** Пројектом предвидети прикључење свих планираних објеката на електродистрибутивну мрежу, као и стубова јавне расвете. Унутар површина није дозвољено вођење ваздушних инфраструктурних водова. Прикључење објекта предвидети подземним каблом на трафостанице, према техничкој документацији.

**Гасоводна мрежа.** Планира се изградња дистрибутивне гасоводне мреже ниског притиска за снабдевање потрошача природним гасом.

**Телекомуникациона мрежа.** Изградити нову ТТ мрежу полагањем оптичког кабла, те изградњом подземних ТТ инсталација. Објекте прикључити подземним кабловима. Полагања планираних телекомуникационих каблова ће прецизније бити дефинисано урбанистичко-техничким условима, пројектима и условима које пропише надлежни телеком.

## 8. СПЕЦИФИЧНИ ЗАХТЕВИ

Планираним решењима не смеју бити угрожене, већ у пуној мери поштоване и афирмисане вредности и аутентичност предметног простора.

Инвеститор је спреман да се одрекне делова свог земљишта како би се обезбедила адекватна јавна површина за формирање пешачке, бицикличке и колске зоне приступног пута Вршачким планинама, а за узврат очекује да се поједини постојећи земљани путеви који продиру кроз Виноградарски комплекс, а који су изгубили на значају, уступе као накнада за уступљене површине земљишта у његовом власништву.

## 9. ОБАВЕЗЕ ИЗРАЂИВАЧА

План детаљне регулације за Виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама урадити у свему у складу са планским документима ширег подручја, законским и подзаконским актима и техничким нормативима и стандардима, који регулишу предметну област. Израђивач је у обавези да детаљно анализира постојеће стање, да предложи адекватна планска решења у складу са потребама инвеститора и корисника простора (по потреби, и варијантна решења), да се одазове, на позив Наручиоца, у вези потребних консултација, а у вези предмета израде, са обиласком терена, по потреби.

У прилогу:

- Скица обухвата пројектног задатка;
- Катастарско-топографски план у електронском облику;
- Идејно решење дворца у електронском облику
- Приказ земљишта у власништву
- Предлог земљишта које би ушло у експропријацију

**ИНВЕСТИТОР**

**SWISSLION DOO,**  
ул. Васка Попе број 4, Београд



# PLANIRANA NAMENA POVRŠINA

- LEGENA
  - postojeća granica katastarske parcelne
  - ulice
  - stari broj parcela
  - fizička struktura
  - zona ulova pataka
- II zona apartni i rekreacije  
- ulice u okviru parki, parking  
- zeleni krov
- III zona uslužnih djelatnosti  
- zeleni krov
- IV zona uređenog zelenila  
- vrt sa životinjama
- V zona rekreativno uređenog zelenila
- VI zona dvorana  
- turistički kompleksi
- VII zona poljoprivrednog namijenjenog površine  
- raznovrsna površina  
- zelenilo



POVRŠINE ZA  
EKSPROPIJACIJU

LEGENDA  
- zrna  
- broj parcela

POVRŠINE U VLASNIŠTVU  
KOJE SE USTUPAJU

POVRŠINE ZA NARAVNU  
U VLASNIŠTVU DRŽAVE





POVRŠINE U  
VLASNIŠTVU

LEZENA  
GRANICE PARCELA  
- broj parcele

POVRŠINE U VLASNIŠTVU

POVRŠINE POD  
RESTITUCIJOM



Napomena: Nije javna isprava

1: 200000000 / 121377

**3. Прибављена подлога за израду Плана - Катастарско-топографски план**



