



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ОПШТИНЕ ВРБАС

БРОЈ 18. ВРБАС 20. АПРИЛ 2017. ГОДИНА LI

46.

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-испр. 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014) члана 25, 26. и 68. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 64/2015) и члана 16, 30. и 93. Статута општине Врбас („Службени лист општине Врбас“, број 3/2002, 5/2002, 10/2004, 11/2008. 21/2009, 15/2010, 16/2013 и 2/2014. године), тачке 2. и 3. Одлуке о распуштању Скупштине општине Врбас и образовању Привременог органа општине Врбас („Службени гласник Републике Србије“, број 10/2017), Привремени орган општине Врбас, на седници одржаној 20. априла 2017. године, донео је

ОДЛУКУ О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА БРОЈ "20" У ВРБАСУ

Члан 1.

Овом Одлуком доноси се План Детаљне регулације блока број „20“ у Врбасу (у даљем тексту: План) који је израђен од стране Јавног комуналног предузећа „Комуналац“ Врбас из Врбаса, под бројем 10-5001/10-16 од 12.4.2016. године а који је саставни део ове Одлуке.

Члан 2.

План се састоји из текстуалног дела и графичког дела.
Текстуални део плана се објављује се у „Службеном листу општине Врбас“ и на интернет страници општине Врбас.

Члан 3.

Графички део плана садржи:

Карта 01	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СА НАМЕНОМ ПРОСТОРА.....	Р 1:1000
Карта 02	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА.....	Р 1:1000
Карта 03	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПОДЕЛОМ ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ..	Р:1000
Карта 04	ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ (са аналитичким елементима за обележавање површина).....	Р:1000
Карта 05	ПЛАН САОБРАЋАЈА СА РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИМ РЕШЕЊЕМ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	Р 1:1000
Карта 06	МРЕЖА И ОБЈЕКТИ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	Р 1:1000

Члан 4.

План се потписује, оверава и архивира у складу са Законом о планирању и изградњи.

План је израђен у три примерка у аналогном и у четири примерка у дигиталном облику.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у архиви Скупштине општине .

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у Одељењу за урбанизам и стамбене послове.

Један примерак донетог потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у Јавном комуналном предузећу „Комуналац“ Врбас из Врбаса.

Један примерак донетог потписаног и овереног Плана у дигиталном облику чува се у Покрајинском секретаријату надлежном за послове урбанизма.

Члан 5.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Врбас“.

ОПШТИНА ВРБАС
ПРИВРЕМЕНИ ОРГАН ОПШТИНЕ ВРБАС
Број: 011-20/2017-І/01
Дана: 20. априла 2017. године
ВРБАС

Председник Привременог органа,
Милан Глушац, с.р.

ЈКП „Комуналац“ Врбас
Број плана: 10-5001/10-16
Врбас, 12. април 2017. године

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА „20“ У ВРБАСУ**

С А Д Р Ж А Ј

А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА И НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ
2. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I. ОПШТИ ДЕО

1. УВОД
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
3. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА
4. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

II. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА
 - 1.1. Биланс површина
2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ
3. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
 - 3.1. Зона НОВА-саобраћајне површине са трасом енергетске и комуналне инфраструктуре
 - 3.1.1. Саобраћајна инфраструктура
 - 3.1.2. Трасе и капацитети хидротехничке инфраструктуре
 - 3.1.3. Електротехничка мрежа и објекти
 - 3.1.4. Термотехничке инсталације и објекти
 - 3.1.5. Електронска комуникациона инфраструктура
 - 3.2. Зона јавне службе
 - 3.3. Зона ПАРК - зона јавног парка
4. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ
5. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА
6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА НЕОМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА
7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

III. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
2. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
3. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ПО ПОСЕБНИМ ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА
 - 3.1. Урбанистичка целина ЛИНИЈСКИ ЦЕНТАР
 - 3.2. Урбанистичка целина ЕКО БЛОК
 - 3.3. Зона I - породично становање
 - 3.4. Зона II - мешовита намена
 - 3.5. Зона III - занатско-услужна намена
 - 3.6. Зона IV - спорт и рекреација
4. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ И АДАПТАЦИЈУ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА
5. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
6. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

IV. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

V. ГРАФИЧКИ ДЕО

Карта 01	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СА НАМЕНОМ ПРОСТОРА	Р 1:1000
Карта 02	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА	Р 1:1000
Карта 03	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПОДЕЛОМ ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ	Р 1:1000
Карта 04	ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ (са аналитичким елементима за обележавање површина)	Р 1:1000
Карта 05	ПЛАН САОБРАЋАЈА СА РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИМ РЕШЕЊЕМ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	Р 1:1000
Карта 06	МРЕЖА И ОБЈЕКТИ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	Р 1:1000

Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

І. ОПШТИ ДЕО

1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације блока „20“ у Врбасу (у даљем тексту: План), приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације блока број „20“ у Врбасу („Службени лист општине Врбас“, број 10/15 и 4/16).

Подручје за које је предвиђена израда Плана, у складу са смерницама за реализацију Плана генералне регулације за насељено место Врбас („Сл. лист општине Врбас“, бр. 3/2011, бр. 11/2014) (у даљем тексту: План генералне регулације), налази се у северозападном делу грађевинског подручја уз Улицу Виноградска, северну обалу канала ДТД Бездан-Врбас и јужну границу парцеле Улице Иђошки пут. План обухвата простор урбанистичке целине блока број 20, који је планиран за претежно породично становање и насељски линијски центар уз Улицу Виноградска.

Основни циљ израде Плана је стварање услова за трансформацију постојећег урбаног ткива како би се обезбедила боља приступачност, функционалност и економичност постојећих грађевинских парцела намењених породичном становању и ванстамбених садржаја и изградња нових капацитета становања са пратећим садржајем у површини од цца 10 ha. На неизграђеном делу блока је потребно дефинисати саобраћајне правце и опремити инфраструктуром. Планом ће се извршити урбана обнова постојећих, као и дефинисање нових јавних простора – спортско-рекреативних и зелених површина, затим, проширење дечије установе и амбуланте и развијање нових централних насељских садржаја уз њих.

Правни и плански основ

Правни основ за израду и спровођење Плана налази се у Закону о планирању и изградњи („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 72/2009, бр. 81/09, бр. 64/2010-одлука УС, бр. 24/11, бр. 121/2012, бр. 42/2013-одлука УС, бр. 50/2013-одлука УС, бр. 98/2013-одлука УС, бр. 132/2014, бр. 145/2014), Одлуци о изради Плана детаљне регулације блока број „20“ у Врбас и Одлуци о неприступању израде стратешке процене утицаја на животну средину за план детаљне регулације блока број „20“ у Врбасу („Службени лист општине Врбас“, бр. 10/15).

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације, који је као обавезан услов за реализацију садржаја за неизграђене делове насељеног места предвидео разраду плана детаљне регулације.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

План генералне регулације утврдио је плански развој насељеног места Врбас и сагледао потребе за вишим нивоом квалитета живљења и развоја на локалном нивоу, као и постизање виших интереса и циљева развоја у складу са његовим положајем и значајем у региону.

Највећи део простора у обухвату Плана намењен је породичном становању. Уз Улицу Виноградска, План генералне регулације предвидео је развој линијског центра, повећање постојећег комплекса дечијег вртића у Улици Виноградска број 10, као и доградњу апотеке у оквиру здравствене станице лоциране у Улици Виноградска број 8.

План генералне регулације дао је усмеравајућа правила за реализацију садржаја по планираним наменама, на следећи начин:

Породично становање:

У зони породичног становања дозвољена је изградња: породичних стамбених објеката, стамбено-пословних објеката, пословних објеката, објеката услужног занатства, помоћних објеката, објеката јавне намене, верских објеката, спомен обележја, спортско рекреативних објеката, објеката социјалне заштите, објеката у функцији културе, здравства, образовања и слично.

Делатности дозвољене у оквиру породичног становања не смеју угрожавати основну намену. Могуће је градити објекте и користити простор за делатности за које није прописана израда Процене утицаја на животну средину. Такође, када је према прописаној Процени утицаја на животну средину дата сагласност за одређену делатност, могуће је градити објекте и користити простор под условима дефинисаним проценом утицаја.

У зони породичног становања је дозвољена изградња објеката и без функције породичног становања у складу са условима који су дефинисани за преовлађујућу намену.

Линијски насељски центар:

Не условљава се пословање на свакој парцели, али је пожељно стимулисати његов развој.

Линијски центар се планира у три основне намене: породично, мешовито и вишепородично становање. Уз услове који важе за основне намене (начин изградње, спратност, степен заузетости, намена) за линијски центар у породичном, мешовитом и вишепородичном становању препоручује се да приземље има ванстамбену намену, најмање у уличном делу објекта.

Јавне службе:

Доминантни садржаји у домену јавних служби су култура, здравство, просвета, социјална заштита, информисање, административно – управни центри и слично.

Постојећи појединачни објекти јавних служби (чија се функција одвија претежно у затвореном простору) могу се реконструисати и доградити (надоградити), уз поштовање важећих норматива за димензионисање изграђених и слободних површина, утврђених за одређену област, и у складу са режимом простора у окружењу, на основу Плана генералне регулације.

3. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА

Грађевинско подручје које је обухваћено Планом налази се у катастарској општини Врбас унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе обухвата Плана утврђена је најсевернија тачка на пресеку дела катастарских парцела број 4329 и 10868 (Улица Виноградска) све К.О. Врбас. Граница креће у правцу истока и прати североисточну границу следећих катастарских парцела број: 4881, 4882, 10871 (Улица Радничка), 4964, 4965, 4966/1, 4967, 4989, 4971, 4973, 4975, 4977, 4978, 4980, 4982/1, 5019/1, 5017/2, 5017/1, 5036/1, 5036/3, 5036/4, 5036/2, 5038, 5044, 5045, 5046, 5065 и 5064 све К.О. Врбас до тремеђе катастарских парцела број 5064, 5069 и 10872 (Улица) све К.О. Врбас, затим скреће у правцу југа и прати југоисточну границу следећих катастарских парцела број: 5064, 5063 и 5068 све К.О. Врбас до тремеђе катастарских парцела број: 5068, 5070 и 10753 (канал ДТД). Граница се ломи у правцу запада и прати североисточну границу катастарске парцеле број 10753 К.О. Врбас (канал ДТД) све до тремеђе катастарских парцела број 4828, 10868 (Улица Виноградска) и 10753 (канал ДТД) све К.О. Врбас, наставља југозападном страном катастарске парцеле број 10868 К.О. Врбас (Улица Виноградска) до међе са катастарском парцелом број 10753 К.О. Врбас (канал ДТД), затим скреће ка северу и прати северозападну границу катастарске парцеле број 10868 К.О. Врбас (Улица Виноградска) и избија на почетну тачку којом се завршава граница обухвата Плана.

Укупна површина у границама обухвата Плана је 32,2 ха.

Попис катастарских парцела

Предметни План детаљне регулације обухвата следеће катастарске парцеле у грађевинском подручју насеља Врбас: 4828/1, 4828/2, 4828/3, 4828/4, 4828/5, 4828/6, 4828/7, 4829 (Улица IV Пролетерске бригаде), 4830, 4831, 4832, 4833, 4834, 4835, 4836, 4837, 4838, 4839/1, 4839/2, 4840, 4841, 4842, 4843, 4844, 4845, 4846, 4847, 4848, 4849, 4850, 4851, 4852, 4853, 4854, 4855, 4856, 4857, 4858, 4859, 4860, 4861, 4862, 4863, 4864, 4865, 4866, 4867, 4868, 4869, 4870, 4871, 4872, 4873, 4874, 4875, 4876, 4877, 4878, 4879, 4880, 4881, 4882, 4883/1, 4883/2, 4884, 4885, 4886, 4887, 4888, 4889, 4890, 4891, 4892, 4893, 4894, 4895, 4896, 4897, 4898, 4899, 4900, 4901/1, 4901/2, 4902, 4904, 4906, 4907, 4908, 4909, 4910, 4911, 4912, 4913, 4914/1, 4914/2, 4915, 4916, 4917, 4918, 4919, 4920, 4921, 4922, 4923, 4924, 4925, 4926, 4927, 4928, 4929, 4930, 4931, 4932, 4933, 4934, 4935, 4936/1, 4936/2, 4936/3, 4936/4, 4937, 4938, 4939, 4940, 4941, 4942, 4943, 4944, 4945, 4946, 4947, 4949, 4950, 4951, 4952, 4953, 4954, 4955, 4956, 4957, 4958, 4959, 4960, 4961, 4962, 4963, 4964, 4965, 4966/1, 4966/2, 4967, 4968, 4969, 4970, 4971, 4972, 4973, 4974, 4975, 4976, 4977, 4978, 4979, 4980, 4981, 4982/1, 4982/2, 4983, 4984/1, 4984/2, 4984/3, 4984/4, 4985, 4986, 4987, 4988, 4989, 4990, 4991/1, 4991/2, 4992, 4993, 4994, 4995, 4996, 4997, 4998, 4999, 5000, 5001, 5002/1, 5002/2, 5003, 5004, 5005, 5006, 5007, 5008, 5009, 5010, 5011, 5012, 5013, 5014, 5015/1, 5015/2, 5016, 5017/1, 5017/2, 5018, 5019/1, 5019/2, 5019/3, 5020 (Улица IV Пролетерске бригаде), 5021, 5022, 5023, 5024, 5026, 5027/1, 5027/2, 5028, 5029, 5030, 5031, 5032, 5033, 5034, 5035, 5036/1, 5036/2, 5036/3, 5036/4, 5037, 5038, 5039, 5040, 5041, 5042, 5043, 5044, 5045, 5046, 5047, 5048, 5049, 5050, 5051, 5052, 5053, 5054, 5055, 5056,

5057, 5058, 5059, 5060, 5061, 5062, 5063, 5064, 5065, 5066, 5067, 5068, 10868 (Улица Виноградска), 10870 (Улица Владимира Надзора) и 10871 (Улица Радничка) све К.О. Врбас.

4. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Подручје обухваћено границом Плана налази се у северозападном делу насељеног места Врбас, уз Улицу Виноградска (са западне површине Плана), Улицу Иђошки пут са североисточне стране простора Плана, уз северну обалу канала ДТД Врбас-Бездан (са јужне и југозападне стране простора Плана) и уз остало грађевинско земљиште у грађевинском подручју са источне стране.

Простор је делимично изграђена и уређена површина породичног становања. Уз главне насељске саобраћајнице, Улицу Виноградска и делу Улице Иђошки пут, као и уз улице: Радничка, Владимира Надзора и IV Пролетерске бригаде приметна је започета трансформација блока са изграђеним објектима породичног становања спратности до П+1+Пк у прекинутом низу. Парцеле су уједначене величине. Према улици је постављен главни стамбени објекат, док је задњи део окућнице намењен баштованлуку.

Остали део површине у подручју плана је неизграђен и неуређен и има велики потенцијал изградње породичног становања и компатибилних намена.

Уз Улицу Виноградска налазе се објекти јавне службе дечији вртић (предшколске установе) и дома здравља (здравствена станица). Ове површине је потребно уредити.

Цео простор је у благој депресији због близине канала и његово опремање и градња не сме да угрози постојећи бедем канала који штити од изливања и одбране од поплава. Исто тако, подручје Плана је богато археолошким налазима, што захтева археолошку контролу приликом земљаних радова већег обима. У оквиру границе Плана налази се део локалитета „Локација 1“ која представља низ археолошких локалитета од периода бронзаног доба до касног средњег века, а који се налазе на ободу Телечке и падини која се спушта према каналу.

Анализом саобраћајних услова показује се да је подручје које обухвата План, формирано у времену када се водило рачуна о функционалном повезивању уличне мреже и њеним попречним профилима (регулационим ширинама) тако да су створене могућности одвијања саобраћаја без значајнијих интервенција у простору. Оне служе за прилаз стамбеним, пословним и другим објектима. Њима се одвија лак моторни, бициклички и пешачки саобраћај.

Велики потенцијал простора је планирано проширење насељске саобраћајне мреже, и изградња путног објекта преко канала Бездан-Врбас са југозападне стране блока. Овај правац ће побољшати хоризонталну комуникацију предметног блока са насељским центром са јужне стране и насељском обилазницом са северне стране.

Западни и источни део блока је опремљен комплетном комуналном инфраструктуром (водовод, канализација, ТТ мрежа, кабловска мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) која је релативно у добром стању. Планирана проширења и

замена, односно реконструкција, дотрајалих деоница извршиће се према задатим условима одговорних Предузећа.

II. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Основни предуслов да се овај простор учини функционалним је формирање одговарајуће саобраћајне матрице и изградња путног објекта преко канала ДТД Врбас-Бездан који је директна веза са насељским језгром са јужне стране. План просторног размештаја функција, у највећој мери поштује затечено стање и принципе организације.

Планом су разграничене површине јавне намене од површина за остале намене. У границама обухвата плана површина јавне намене је грађевинско земљиште јавних служби, саобраћајница са трасама јавне комуналне и енергетске инфраструктуре и уређене зелене површине - јавни парк.

Објекти јавних служби су изграђени уз Улицу Виноградска, у урбанистичкој целини линијског центра. Планира се проширење капацитета ових објеката и уређење слободних површина.

Постојећа саобраћајна мрежа је проширена у складу са просторним могућностима. Главна насељска саобраћајница, Улица Виноградска, опслужује простор предметног Плана са западне стране. На ову саобраћајницу се директно ослањају Улице Владимира Надзора и IV Пролетерске бригаде (само пешачки саобраћај) у правцу југоисток-северозапад. На ове саобраћајнице ослања се Улица Радничка која се пружа паралелно са Ул. Виноградском и директно је повезана са Ул. Иђошки пут. Нове блоковске улице су пројектоване као сабирне улице (главни правци у блоку повезани са постојећим насељским улицама) и као стамбене улице (саобраћајнице за опслуживање породичног становања). Планирана приступна саобраћајница на путни објекат- мост, сече површину блока и саставни је део насељске саобраћајнице вишег реда која повезује североисточни део са југозападним делом насеља. На ову саобраћајницу планиран је један прикључак са блоковском (стамбеном) саобраћајницом, са северозападне стране. Прикључак са Иђошким путем није у обухвату Плана.

Грађевинско земљиште у јавној намени планира се за:

- постојеће насељске саобраћајнице: Улица Виноградска на делу катастарске парцеле 10868 К.О. Врбас-град, Улица Радничка на к.п. 10871 К.О. Врбас-град, Улица Владимира Надзора на к.п. 10870 К.О. Врбас-град и Улица IV пролетерске бригаде на к.п. 4829 и 5020 све К.О. Врбас-град,

- планирану саобраћајну блоковску мрежу са трасом и објектима енергетске и комуналне инфраструктуре и површинама насељског, уличног, зеленила – насељска улица планирана у продужетку моста на каналу „Нова 1“ на делу к.п. 5060, 5062, 5063, 5064, 5065 и 5068 све К.О. Врбас-град, продужетак Улице Владимира Надзора на делу к.п. 4983, 4984/1, 4982/2 и 5019/3 све К.О. Врбас-град, сабирна улица „Нова 2“ на делу к.п. 5038, 5039 и 5041 све К.О. Врбас-град, стамбене улице у профилу „Нова 3“ на делу к.п. 4936/1, 4936/4, 4935, 4984/3, 4984/4, 4984/1, 4982/2, 5018, 5019/3, 5037, 5038, 5040, 5041, 5042, 5043, 5045, 5047, 5064, 5054, 5065, 5059 и 5060 све К.О. Врбас-град и саобраћајнице са „слепим“ краком у профилу „Нова 4“ на делу к.п. 4952/2, 5019/3 и 5038 све К.О. Врбас-град,

- објекти јавне службе на постојећој к.п. 4855 све К.О. Врбас-град и
- планирана парковска површина на делу к.п. 5068 К.О. Врбас-град.

Услови за формирање ових парцела дати су у поглављу III.2.- Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле и графичком прилогу број „04 - План парцелације (са аналитичким елементима за обележавање површина)“ у Р 1:2500.

Због потреба за проширењем капацитета породичног становања, на осталом земљишту, позиционирање и димензионисање објекта је условљено морфолошко-функционалним решењем и условима надлежних установа и јавних и јавно-комуналних предузећа. Уз северну и западну границу блока планирана је трансформација постојећих неизграђених катастарских парцела уклапањем у постојећи урбани контекст. Изградњом моста и приступне саобраћајнице у његовом продужетку, омогућено је ширење грађевинског фонда.

У овом подручју, посебна пажња је усмерена на стандарде енергетске ефикасности, према којима се пре свега поштује оријентација објекта и максимално коришћење обновљивих извора енергије, као што су сунчева светлост, сунчева топлота и вода.

У оквиру ове целине планирана је уређена зелена површина јавне намене-парк која има улогу да оплемени простор и подигне квалитет живљења у њему.

Постојећи објекти салаша планирани су за претварање у занатско-услужну намену у оквиру које треба подстицати и неговати традиционалне делатности и изворне вештине староседеоца.

Спортско-рекреативна површина је у функцији становања. Планира се изградња вишенаменских спортских терена који треба да обогате садржај живљења у простору. Исто тако, изградњом дечијег воденог игралишта унапредио би се начин коришћења ужег и ширег простора. Планирана је изградња модерног дечијег игралишта са непокретним прскалицама, тушевима, а све према стандардима и нормама прописаним за најмлађе кориснике. Директна веза ове намене са земљиштем канала, употпуњује садржај и кретање пешака и бициклиста на нивоу насеља Врбас и суседних општина.

1.1. Биланс површина

У наредној табели дати су нумерички показатељи планираних садржаја. Површине по појединачним наменама изражене су у метрима на квадрат, а исказано је и њихово учешће у односу на укупну бруто површину.

НАМЕНА	ОЗНАКА ЗОНЕ	ПОВРШИНА (m ²)	(%)
ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ		82.416,0	25,6
Саобраћајна површина са трасом енергетске и комуналне инфр.	НОВА	75.110,0	23,3

Јавне службе	ЈС	3.204,0	1,0
Јавни парк	П	4.102,0	1,3
ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ		239.599,0	74,4
Породично становање	I	190.618,0	59,2
Мешовита намена	II	30.004,0	9,3
Занатско-услужна намена	III	12.608,0	3,9
Спорт и рекреација	IV	6.369,0	2,0
ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА		322.015,0	100

Планом је обухваћена површина од 32,2 ха.

Земљиште јавне намене у подручју Плана су саобраћајне површине – постојеће и планиране улице, објекти јавне службе (вртић и амбуланта) и јавни парк у укупној површини од 8,2 ха, што представља 25,6% од укупне површине Плана.

Површине остале намене у граници Плана је грађевинско земљиште у грађевинском подручју и у функцији је: породичног становања површине од 19,06 ха, мешовите намене површине 3,0 ха, занатско-услугне намене у површини од 1,26 ха и површине намењене спорту и рекреацији укупне површине 0,64 ха, што представља 74,4% укупне површине Плана.

Ове површине се јављају у две урбанистичке целине и/или као појединачне површине, у оквиру зоне.

2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Укупан простор осталог грађевинског земљишта у границама обухвата Плана подељен је на две посебне урбанистичке целине и четири засебне зоне, које су, у складу са постојећим начином коришћењем земљишта и могућностима трансформације урбаног ткива блока број „20“, предвиђене за:

ЛИНИЈСКИ ЦЕНТАР - Урбанистичка целина линијског центра насеља

Обухвата простор уз главну насељску саобраћајницу, Улицу Виноградска, са западне стране блока у површини од цца 1,68 ха. У овој целини налазе се објекти јавних служби: објекат предшколске установе која послује у саставу вртића „Бошко Буха“ Врбас и здравствена станица која припада медицинском центру општине Врбас, као и планирана мешовита намена која подразумева објекте становања: породично и вишепородично, са пословањем у приземљу. Пожељно је учешће становања мин. 30% у односу на целину. Пословни садржаји морају бити компатибилни становању, а врста делатности из сектора терцијалних делатности.

ЕКО БЛОК - Урбанистичка целина енергетско ефикасног (ЕЕ) блока

Урбанистичка целина заузима централни положај у блоку у површини од цца 7,43 ха. Налази се између Улице Иђошког пута на североистоку, границе са земљиштем канала ДТД Бездан-Врбас на југозападу и између новопланираних сабирних блоковских саобраћајница са северозападне и југоисточне стране. У оквиру

ове целине препоручује се изградња објеката са термичким омотачем високих перформанси уз коришћење алтернативног система грејања (топлотних пумпи и соларних колектора) до препорученог нивоа изградње куће „нулте енергије“. Преовлађујућа намена је породично становање. Мешовита намена у оквиру ове зоне подразумева изградњу вишепородичних објеката у низу на заједничкој површини са пословањем у приземљу. Однос пословања и становања је 70:30.

ЗОНЕ

- **Зона НОВА** заузима планиране саобраћајне површине у Плану.
- **Зона ЈАВНЕ СЛУЖБЕ** обухвата постојеће објекте образовања и здравства. Она је у највећој мери изграђена и Планом су дефинисани елементи реконструкције, доградње и надградње.
- **Зона ПАРК** је планирана на земљишту јавне намене и намењена је за уређење зелене површине парка. Ова зона обухвата површину уз канал ДТД-а и планирану приступну саобраћајницу на мост преко канала.
- **Зона I** породично становање. Ово је најзаступљенија зона у границама обухвата Плана. Постојеће породично становање се задржава, као и начин организације грађевинске парцеле. Према улици се поставља главни стамбени објекат, док је задњи део окућнице намењен баштованлуку.
- **Зона II** мешовита намена представља комбинацију ванстамбених садржаја и становања, пре свега, вишепородичног, малих густина. Ова зона треба да подстиче изградњу чисто пословних и пословно-стамбених намена. У зависности у којој урбанистичкој целини се налази ова зона, различити су и односи садржаја.
- **Зона III** занатско-услужна намена. Ово је делимично формирана зона и сви постојећи објекти се задржавају и имају могућност доградње, изградње и реконструкције објеката у основну пословно-услужну намену. Пословно-услужна намена је из области трговине, угоститељства, саобраћаја, туризма и услужног занатства. Занатство је заступљено делатностима које би обухватиле различите врсте занатских услуга, као што су услуге у домаћинству, личне услуге, услуге у саобраћају и слично. У области угоститељско-туристичке делатности могуће су све врсте услуга, али и друге пратеће функције.
- **Зона IV** спорт и рекреација. Ова зона се налази уз земљиште канала ДТД Бездан-Врбас. Планирана је изградња вишенаменских спортских терена и дечијег воденог игралишта. Због близине сабирне блоковске саобраћајнице спортски терени морају бити огрђени.

3. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

3.1. Зона НОВА -саобраћајне површине са трасом енергетске и комуналне инфраструктуре

3.1.1. Саобраћајна инфраструктура

Основни предуслов да се простор блока „20“ учини функционалним је формирање саобраћајне мреже која ће се надовезати на постојећу матрицу, Ул. Виноградска и Ул. Иђошки пут, и главне колске и пешачке токове, како би се обезбедило несметано коришћење постојећих објеката унутар блока.

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезна је примена: Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС”, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13- УС и 55/14), Закона о јавним путевима („Службени гласник РС”, бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13), Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС”, број 50/11), Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвали- дитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15) и Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15).

- Правила за изградњу коловоза, бицикличких и пешачких стаза и простора за паркирање:

Планирану унутарблоковску саобраћајну мрежу, предвидети за одвијање двосмерног саобраћаја, рачунске брзине $V_{\text{рач}} \leq 60 \text{ km/h}$. Коловозну конструкцију димензионисати за еквивалентно лако саобраћајно оптерећење од најмање 11,5 t по осовини, са полупречницима лепеза у зони прикључења утврђеним на основу криве трагова меродавног возила које ће користити предметни саобраћајни прикључак (теретно возило) од 9,0 т. Обезбедити издигнуте ивичњаке или ивичне траке ширине 0,25 т и банке ширине од 1,0 т. Све постојеће коловозе улица у обухвату Плана, планирати на минималну ширину од 5,5 т.

Основу саобраћајног приступа садржајима у оквиру обухвата Плана чине: саобраћајница вишег реда- део приступа мосту преко канала ДТД и саобраћајнице нижег реда-сабирне блоковске улице и стамбене улице.

Саобраћајница вишег реда има правац север-југ и налази се у продужетку Улице Иве Лоле Рибара-мост на каналу ДТД Бездан-Врбас, као северна приступна саобраћајница мосту. У Плану, ова саобраћајница има ознаку „Нова 1“ и планирана је у попречном профилу 1. Саобраћајнице нижег реда су планиране у два попречна профила у зависности од оптерећења планираним садржајем и потребом инегрисаног саобраћаја.

Сабирна блоковска улица се везује за постојећу Улицу Владимира Надзора, рачва се у два правца: северни крак- прати јужну и северозападну границу к.п. 5038 К.О. Врбас, а јужни крак- прати јужну и североисточну границу к.п. 5041 К.О. Врбас. Ова саобраћајница има ознаку „Нова 2“. Јавља се у два профила. Јужни крак, планиран је у попречном профилу 2, директно повезује планиране садржаје са Улицом Иђошки пут и има важну улогу у опслуживању простора. Северни крак је планиран у попречном профилу 3. Завршава се као „слепа“ улица, јер је на планираном правцу изграђен стамбени објект и анализом физичког обима изградње је показано да овакви завршеци саобраћајница повећавају безбедност кретања и успоравају саобраћај.

Стамбене блоковске улице се укрштају са сабирном улицом и имају један прикључак са саобраћајницом вишег реда у источном делу Плана. Основна улога ових саобраћајница је да омогуће функционосање породичног становања и обезбеде приступ парцелама у свим временским условима. Ове саобраћајнице имају ознаку „Нова 3“ и планирана је у попречном профилу 3. Стамбена блоковска улица „Нова 4“ је планирана у попречном профилу 3 и планирана је као „слепи“ крак Улице „Нова 3“.

Све завршетке саобраћајница у улицама које су предвиђене као „слепи“ краци планирати са могућношћу изградње окретница за моторни саобраћај у циљу несметаног функционисања саобраћаја и несметаног кретања возила.

Постојећи профили улица Радничка, Виноградска, IV пролетерске бригаде и Владимира Назора се задржавају и могућа је њихова реконструкција како би се обезбедио висок ниво безбедности у саобраћају, као и висок ниво услуге који ови правци треба да пруже корисницима. У оквиру регулација улица, планирају се обострани тротоари и паркинг места-све саобраћајнице су планиране као двотрачни пут, а бицикличка стаза се планира у профилу улице Виноградска.

Дозвољена је изградња кружних токова саобраћаја адекватних радијуса централних острва у зависности од ранга саобраћајнице, а све у циљу мера несметаног тока и успорења моторног саобраћаја.

ПРОФИЛ УЛИЦА

Ознака	Коловоз	Тротоар	Бицикл. стазе	Паркинг	Зеленило	Укупна ширина
1	7,0 m	2*2,0 m	2*1,5 m	-	2*5,0 m	24,0 m
2	6,0 m	2*2,0 m	1,5 m	5,0 m	3,5 m	20,0 m
3	5,5-6,0 m	2*1,8 m	-	2,5 m	1,0-3,5 m	12-15,0 m

Унутар профила улица, уз регулациону линију, формирати пешачку стазу минималне ширине 1,80 m за двосмерно кретање пешака. Пешачке стазе извести од префабрикованих бетонских елемената монтажано-демонтажног типа

Бицикличка стаза је планирана у саобраћајном профилу за једносмерни саобраћај ширине 1,5 m. Бицикличке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Изградња паркинг места условљава се просторним могућностима као и елементима безбедног одвијања саобраћаја, при чему се не утиче негативно на одвијање пешачког саобраћаја. Паркинг места морају бити димензионисана у габаритима 4,80x2,30 m, са завршном коловозном конструкцијом од префабрикованих бетонских елемената монтажано-демонтажног типа. За подужно паркирање, ширина паркинга је од 2,00 m, а дужина од 5,50 m. Одвођење површинских вода са паркинг простора мора бити јасно дефинисано са попречним падовима који су орјентисани од осе саобраћајница ка регулационим линијама. Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са просторним потребама инвалида.

- Правила за уређење уличног зеленила:

Све саобраћајнице треба да прати линија дрвореда која је постављена према садржају попречног профила. Саобраћајница вишег реда и сабирна саобраћајница-јужни крак, треба да садрже двостране дрвореде од робусног дрвећа и зелене травнате траке.

У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде, по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила.

Положај високе и средње вегетације ускладити са положајем зграда и објеката надземне и подземне инфраструктуре, на следећи начин: дрвеће на минималном растојању од водовода 1,5 m, канализације 1,5 m, електрокаблова мин 2,5 m, ЕК мреже 1,0 m и гасовода 1,5 m; шибље на минималном растојању од електрокаблова 0,5 m.

Избор дендролошког материјала орјентисати на аутохтоне врсте. Саднице треба да буду I класе, минимум 4-5 год. старости.

Услови за прикључење

Основни услови за прикључење саобраћајне инфраструктуре на предметне садржаје се односе првенствено на испуњавање услова безбедног и неометаног функционисања саобраћаја, као и обезбеђење основних- минималних елемената проходности у складу са меродавним возилом.

У обухвату Плана, прикључење корисника на насељску мрежу планира се само са једним прикључком, а уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке.

3.1.2. Трасе и капацитети хидротехничке инфраструктуре

Снабдевање водом

Ослонац водоснабдевања блока „20“, представља правац водоводне мреже у Улици Иђошки пут, који је повезан са улицом Миливоја Чобанског. Осим на примарни прстен Ø 225, блок „20“ се на југозападном делу повезује на постојећу водоводну мрежу у улицама Владимира Назора и IV пролетерске бригаде, које са мрежом у ул. Радничка ка Виноградској и ул. Иђошки пут чине затворен прстен.

Услови за прикључење:

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- објекат са више засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- водомерни шахт предвидети на удаљености највише 3,0 m од регулационе линије.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП „Комуналац Врбас“, Врбас.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Фекална канализација:

Могућност одвођења фекалних отпадних вода из блока „20“ је преко постојеће фекалне канализације у улицама Владимира Назора и IV пролетерске бригаде. У зависности од процента изграђености блока планирати проширење капацитета, постављањем ефикаснијих агрегата (пумпи), црпне станице фекалне канализације у Виноградској улици.

На канализационој мрежи код сваког рачвања, промене правца у хоризонталном и вертикалном смислу, промене дужине цеви, као и на правим деоницама на одстојању приближно $160 \cdot D$ (D =пречник цеви у m) m^1 , поставити ревизионе силазе.

Услови за прикључење:

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;

- прикључни канализациони шахт предвидети на парцели корисника, на удаљености највише 3,0 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просторија није могуће осим ако се не обезбеди аутономни систем за препумпавање.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП „Комуналац Врбас“, Врбас.

Атмосферска канализација:

У блоку број „20“ предвиђен је сепаратни систем канализационе мреже, тј. омогућено је засебно одвођење санитарних и фекалних вода у складу са Одлуком о санитарно техничким условима испуштања отпадних вода у јавну канализацију, коју је донела СО Врбас. Предвиђено је да одвођење чистих атмосферских вода са кровова, стаза и зелених површина се упусти у путне јаркове, зелене површине, као и канале са уређеним упустом не залазећи у протичани профил и испуњавајући квалитет II класе вода.

Целокупан отицај атмосферских вода је орјентисан ка Канал ДТД Бездан-Бечеј, са којим је блок „20“ омеђен са јужне стране. Упуштена вода у канал мора испуњавати наведене карактеристике у погледу квалитета.

На атмосферској зацевљеној мрежи код сваког рачвања, промене правца у хоризонталном и вертикалном смислу, промене дужине цеви, као и на правим деоницама на одстојању приближно $160 \cdot D$ (D =пречник цеви у m) m^1 , поставити ревизионе силазе.

Хоризонтално растојање између водоводних и канализационих цеви и објеката, дрвореда и др., не сме бити мање од 2,5 m. Минимално растојање ближе ивице цеви до темеља објекта не сме бити мање од 1,5 m, тј. минимално једнака дубуни ископа. Минимална дубина укопавања цеви водовода је 1,0 m, а канализације је 1,5 m од врха цеви до коте терена.

3.1.3. Електротехничка мрежа и објекти

За напајање будућих корисника електричне енергије у блоку „20“ потребно је изградити нову монтажну бетонску трафостаницу 20/0.4 kV „Блок 20“, са две водне и трафо ћелијом и блоком јавне расвете. Трафостаницу лоцирати приближно у центар потрошње, на јавној површини у Улици „Нова 2“-јужни крак, тако да буде приступачна за људе и механизацију. Предвидети везу на 20 kV каблом ХНЕ 49А (3x(1x150))mm² у Улици Иђошки пут. Од Улице Иђошки пут предвидети двоструки кабловски вод да нове трафостанице. Кабловске водове положити јавном површином, да буде приступачна за људе и механизацију. У новој трафостаници предвидети трансформатор снаге 630 kVA, с тим што се у почетном периоду треба инсталирати трансформатор мање снаге, а по потреби повећавати.

Од нове трафостанице МБТС 20/0.4 kV „Блок 20“ потребно је положити кабловске водове за напајање нових корисника у блоку „20“. Предвидети довољан број извода из нове трафостанице: за сваку нову улицу по један извод. Кабловске водове положити јавном површином са низом НН ормана за прикључивање нових корисника. На одређеним местима, на јавној површини, предвидети НН ормане типа EV2P у низу, за напајање по 4 нова корисника ел. енергије. Поред НН ормана, на јавној површини предвидети ормане мерних места у које ће бити груписана мерења одговарајућег броја корисника ел. енергије.

Предвидети полагање каблова типа ППОО А (4x150) mm². Уз сваки кабловски вод положити кабл јавне расвете.

Такође, потребно је положити кабловске водове за везу са постојећом 0.4 kV мрежом у Улици В. Надзора у Ул. Иђошки пут. Предвидети полагање каблова типа ППОО А (4x150) mm². Каблове положити јавном површином. Паралелно положити кабловски вод за јавну расвету.

У блоку „20“ предвидети прикључење потрошача са максималном једновременом снагом до 43.5 kW. Напајање таквих потрошача предвидети из НН ормана мреже 0.4 kV. За веће снаге, максимално до 50 kW, предвидети напајање директним кабловским изводом из поменутих трафостаница.

- Правила за изградњу електроенергетске мреже:

Електроенергетску мрежу градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1 kV до 400 kV (“Службени лист СФРЈ”, бр. 65/88 и “Службени лист СРЈ”, бр. 18/92) и Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1 kV до 400 kV (“Службени лист СФРЈ”, бр. 65/88 и “Службени лист СРЈ”, бр. 18/92).

Дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8-1,0 m. При паралелном вођењу енергетских каблова до 10 kV и електронских комуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,5 m, односно 1,0 m за каблове напона преко 10 kV. При укрштању енергетских и електронских комуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°. Укрштање са путем извести искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви. Заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3,0 m са сваке стране. Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,0-1,2 m. Укрштање планираних инсталација удаљити од укрштања постојећих инсталација на мин. 10,0 m.

Није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад електронских комуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5 m. Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5 m. Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације. При укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5 m.

- Правила за изградњу трансформаторских станица:

Трансформаторске станице за 20/0,4 kV напонски пренос у уличном коридору „Нова 2“-јужни крак градити као монтажно-бетонске или стубне, а на осталим површинама типа стубне, монтажно-бетонске, зидане или у склопу објеката, у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије. Минимална удаљеност трансформаторске станице од осталих објеката мора бити 3,0 m. Монтажностубне трансформаторске станице ће се градити као слободностojeћи објекти, а могуће је изградити једноструке (са једним трансформатором називне снаге до 630 kVA и

могућношћу прикључења до 8 нисконапонских извода) и двоструке (са два трансформатора називне снаге до 630 kVA и могућношћу прикључења до 16 нисконапонских извода). За изградњу монтажано-бетонске трансформаторске станице потребно је обезбедити слободан простор макс. димензија 5,8x6,3 m за изградњу једноструке, односно 7,1x6,3 m за изградњу двоструке монтажано-бетонске трафостанице. За постављање носећег портала (порталног стуба) стубне трансформаторске станице се мора обезбедити слободан простор димензија 4,2x2,75 m за изградњу темеља портала и постављање заштитног уземљења.

- Правила за изградњу јавног осветљења:

Светилке за јавно осветљење поставити на стубове поред саобраћајница и пешачких стаза. Користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја уважавајући принципе енергетске ефикасности.

- Правила за изградњу производних енергетских објеката:

Могу се градити садржаји у функцији енергетског производног објекта: производни објекат који производи енергију (топлотну, електричну) и др., соларни колектори, трансформаторско и разводно постројење, пословни објекат, средњенапонски и нисконапонски подземни водови. Комплекс опремити неопходном саобраћајном, водном, енергетском и електронском комуникационом инфраструктуром. Соларни панели се могу постављати на објекте, стубове или на тло преко носача. Електроенергетску мрежу и осталу неопходну инфраструктуру у функцији производног енергетског објекта градити подземно.

Услови за прикључење

За прикључење објеката на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је изградити прикључак, који ће се састојати од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ) у складу са условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије. Електроенергетску мрежу унутар парцеле/комплекса градити у складу са датим условима за изградњу електроенергетске мреже.

3.1.4. Термотехничке инсталације и објекти

За потребе снабдевања нових потрошача природног гаса у обухвату Плана, потребно је изградити дистрибутивну гасоводну мрежу у уличним коридорима, а према условима и сагласности надлежног дистрибутера за гас.

За изградњу топоводне мреже користити предизоловане цеви и припадајуће елементе који су снабдевени системом за брзу детекцију пропуштања цевовода, тј. појаве влаге у изолацији. Предност овог система је што брзо, и на самом почетку, открива и лоцира хаварију, те тако штити цевовод од пропадања, а радове санирања квара држи на релативно ниском нивоу.

У делу блока у коме је предвиђена изградња нових објеката изградила би се гасоводна мрежа ниског притиска са које би се омогућило прикључење свих објеката који су предвиђени Планом.

Планом се инсистира на примени савремених изолационих материјала приликом саме градње, као и изолација постојећих објеката.

Пре извођења радова на полагању дистрибутивног гасовода, одређује се радни појас за полагање гасовода, у зависности од пречника полиетиленске цеви, врсте и величине ископа, као и од врсте механизације.

- Правила за изградњу термоенергетске инфраструктуре

За дистрибутивну гасну мрежу поштовати услове дате Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бар ("Службени лист СРЈ", бр. 20/92).

Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи од мин. 0,6 m до 1,0 m. При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 0,4 m, а у изузетним случајевима може бити најмање 0,2 m. При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 0,2 m, а при вођењу гасовода поред темеља 1,0 m. Минимална дубина укопавања при укрштању дистрибутивног гасовода са путевима и улицама износи 1,0 m.

Забрањено је изнад гасовода градити, као и постављати привремене, трајне, покретне и непокретне објекте.

Услови за прикључење

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на будућу дистрибутивну гасоводну мрежу или изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице, у зависности од потреба. Прикључак и положај прикључка (мерно-регулационог сета-станице) пројектовати и градити према условима ДП „Врбас-Гас“. Нове мерно-регулационе станице ће се градити у складу са енергетским условима дистрибутера на парцелама корисника гаса.

3.1.5. Електронска комуникациона инфраструктура

За потребе корисника планског простора потребно је изградити електронску комуникациону мрежу, како би се створили услови за примену и коришћење широкопојасних сервиса, којим ће се омогућити брзи приступ интернету, као и мултимедијални сервиси. Електронску комуникациону мрежу у потпуности каблирати. Постојећи каблови не смеју бити угрожени изградњом других инфраструктурних објеката, као и осталих објеката.

Приступну ЕК мрежу у потпуности каблирати, а каблове полагати у зеленим појасевима дуж саобраћајница и пешачких стаза и у коридорима саобраћајница и канала за транспортну електронску комуникациону мрежу.

С обзиром на брз развој електронског комуникационог система као и услове које буде диктирала нова технологија развоја система мобилних комуникација нове локације базних радио-станица биће одређиване у складу са потребама имаоца система веза, урбанистичком и техничком документацијом, уз задовољење законских и техничких прописа за ту врсту објеката на простору на којем се гради.

- Правила за изградњу електронске комуникационе инфраструктуре

Електронска комуникациона мрежа обухвата све врсте каблова који се користе за потребе комуникација (бакарне, коаксијалне, оптичке и др). Дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8-1,2 m код полагања каблова у ров, односно 0,3 m, 0,4 m до 0,8 m код полагања у миниров и 0,1-0,15 m у микроров у коловозу, тротоару и сл. Препорука је да се при изградњи нових саобраћајница постављају и цеви за накнадо провлачење електронских комуникационих каблова. У коридорима саобраћајница каблови који се граде паралелено са путем, морају бити постављени минимално 1,0 m од крајње тачке попречног профила пута - ножице насипа трупа пута или спољне

ивице путног канала за одводњавање. Укрштање са путем извести искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви. Заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3,0 m са сваке стране. Минимална дубина постављања каблова и заштитних цеви износи 1,35-1,5 m, мерено од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви. Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,0-1,2 m. Укрштање планираних инсталација удаљити од укрштања постојећих инсталација на мин. 10,0 m.

Ако већ постоје трасе, нове електронске комуникационе каблове полагати у исте.

При паралелном вођењу електронских комуникационих и електроенергетских каблова до 10 kV најмање растојање мора бити 0,5 m, а 1,0 m за каблове напона преко 10 kV. При укрштању најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,5 m, а угао укрштања око 90°.

При укрштању електронског комуникационог кабла са цевоводом водовода и канализације вертикално растојање мора бити најмање 0,5 m. При приближавању и паралелном вођењу електронског комуникационог кабла са цевима водовода хоризонтално растојање мора бити најмање 0,6 m, односно 0,5 m при приближавању и паралелном вођењу електронског комуникационог кабла са канализацијом.

При укрштању електронског комуникационог кабла са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити најмање 0,4 m. При приближавању и паралелном вођењу електронског комуникационог кабла са цевоводом гасовода хоризонтално растојање мора бити најмање 0,4-1,5 m, у зависности од притиска гасовода.

Комутациони уређаји и опрема УПС поставиће се у метално кућиште – слободно стојећи орман на јавној површини у оквиру саобраћајних коридора или зелених површина.

- Правила 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, базних радио станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору у зонама привредне делатности, у објекту у оквиру појединачних корисника, или у оквиру комплекса појединачних корисника. Слободно стојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити у радним зонама и на периферији насеља (ван обухвата Плана).

Услови за прикључење

У циљу обезбеђења потреба за новим ЕК прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области ЕК потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ЕК канализације, од планираног ЕК окна до просторије планиране за смештај ЕК опреме унутар парцеле корисника, или до објекта на јавној површини.

3.2. Зона јавних служби (ЈС)

Јавним службама се омогућује остваривање одређеног вишег нивоа квалитета живљења и развоја насеља на локалном нивоу и постизање виших интереса и циљева развоја па и нивоа опремљености у складу са његовим положајем и значајем.

У обухвату блока „20“ се налази објекат „Звезда“ предшколске установе „Бошко Буха“ и објекат примарне здравствене заштите, здравствена амбуланта у „Виноградима“, која је део здравствене установе „Вељко Влаховић“. Њихови садржаји се одвијају претежно у затвореном простору.

Постојећи појединачни објекти јавних служби се могу реконструисати и доградити (надградити) ради проширивања капацитета објекта, уз поштовање важећих норматива за димензионисање изграђених и слободних површина. Планом је обухваћена доградња апотеке у склопу здравствене амбуланте.

Општи услови за изградњу, доградњу и реконструкцију у овој зони су:

- Растојање геађевинске линије од регулационе је 0,00 m.
- Највећи дозвољени индекс заузетости је 50%, а индекс изграђености 1,2.
- Највећа дозвољена спратност објекта је П+1.
- Изградња других објеката на истој грађевинској парцели:

Други објекат на парцели може бити помоћни и/или економски објекат за потребе главног објекта јавних служби до дозвољеног степена заузетости, и то надстрешнице, гараже, оставе, инфраструктурни објекти (трафостанице, МРС) и сл.

Дозвољена спратност другог објекта на парцели је П+0. Максимална висина венца је 3,00 m.

- Правила за уређење зеленила:

Постојећу квалитетну вегетацију потребно је задржати и обезбедити техничко технолошким мерама заштите од планиране изградње (објекта, саобраћајница и паркинга). Због обезбеђења паркинг простора на парцели, нема већег слободног простора за зеленило, али се садња дрвећа планира у одређеним отворима на бетону.

Зелене површине треба да чине 30-40% комплекса и најчешће се постављају ободно, где ће имати функцију изолације самог комплекса од околних саобраћајница и суседа. Овај зелени тампон треба да буде довољно густ и широк, састављен од четинарског и листопадног дрвећа и шибља, да би обезбедио повољне микроклиматске услове, смањио буку и задржао издувне гасове и прашину са околних саобраћајница. При избору биљних врста водити рачуна да нису отровне, да немају бодље и што је веома важно, да одговарају условима станишта. Избор врста треба да буде разноврстан. Комплексе уредити у складу са просторним могућностима.

Декоративност ће се постићи поставком жардињера са цвећем и зимзеленим шибљем, уз неопходне елементе партерног уређења и урбаног мобилијара, што ће се показати у Идејном решењу.

3.3. Зона ПАРК - зона јавног парка

Паркови чине највећи и најзначајнији масив система зеленила у насељу. Треба да су повезани са осталим категоријама насељског и приградског зеленила, путем озелењених линеарних праваца.

Парковска површина у југоисточном делу обухвата Плана је планирана једним делом као уређена зелена површина за тихи одмор и релаксацију а делом и за игру деце, где би се простор опремио адекватним мобилијаром и планском садњом зеленила. У простор је потребно унети неправилност и асиметрију, због које путања од извора до циља није аутоматски и неминовно откривена оку. Површина јавног парка обухвата три програмске целине које чине функционалну целину.

- Зеленило:

Зеленило у оквиру парковске површине служи као заштита од сунца, ветра и сл. и подиже квалитет животне средине и станишта у њему. Сенка коју прави високо растиње је заклон и уобичајени узрок запоседања и зато треба да буде смислено статично заузеће у простору. Пожељно је да се примењују аутохтоне врсте, адаптиране на постојеће услове и да могу да задовоље еколошко-естетске захтеве. Заузеће простора зеленилом може да има два модела: са једне стране планирати густо високо растиње које затвара простор и видике, а са друге стране ниско растиње-траву. То би био простор за одмор на отвореном, за пикник и сунчање, „зелена“ плажа.

- Стазе и платои:

Планиране пешачке правце изводити у свему према законима који регулишу безбедност у саобраћају и кретање особа са инвалидитетом, старих особа и мајки са децом. Правци пешачких стаза и локација платоа дефинисати Идејним решењем. Оптимално заузеће простора стазама, платоима и сл. је до 20%.

- Расвета, улични мобилијар, јавна чесма:

Расвета, пре свега, има улогу да осветљава пешачке стазе. Улични мобилијар уклопити у концептуално решење простора. Клупе, канте за комунални отпад, и као неизоставни елемент знак обавештења о уклањању измета кућних љубимаца, такође, ускладити са концептуалним решењем. Планирати и јавну чесму, као елемент простора који треба да осликава модернизам у избору облика, материјала и технологије. Она је жижна тачка у простору, а њено запоседање хумано.

Планирана парковска површина би уједно и била заштита према становању, док би пун смисао добила након чишћења и ревитализације Великог бачког канала и уређења његових обала јер је јужним делом ослоњена на каналско земљиште и чиниће саставни део са будућим површинама планираним за рекреацију.

- Услови за озелењавање простора:

Обавезна је израда пројекта озелењавања, којима ће се дефинисати избор и количина дендролошког материјала, његов просторни распоред, техника садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун. Применити мере заштите природе у складу са условима надлежне институције.

4. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Мере заштите и унапређење животне средине

Основни циљеви и начела заштите животне средине у Плану односе се на повећање квалитета живота грађана, заштиту и очување природних вредности, смањивање притиска на капацитет животне средине, смањење аерозагађења и нивоа буке, одрживо коришћење земљишта, заштиту површинских и подземних вода, изворишта водоснабдевања, смањивање ризика од хемијских удеса и евакуацију свих врста отпадака.

Решења инфраструктуре и комуналних објеката треба усагласити са прописима о заштити животне средине како би се обезбедила заштита земљишта, воде и ваздуха. За све објекте који могу имати утицаја на животну средину, надлежни орган може прописати израду Студије процене утицаја на животну средину у складу са Законом о заштити животне средине, Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009), Правилником о садржини

студије о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 69/2005.) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/2008).

Полазећи од одредаба Закона о процени утицаја на животну средину, за све планиране активности које представљају потенцијалну опасност за стање квалитета животне средине, неопходно је размотрити увођење најбољих доступних технологија.

Мерама заштите и уређења простора, кроз намену површина и план уређења, обезбедиће се одговарајући проценат јавних зелених површина, као и зелене површине унутар индивидуалне стамбене изградње и других намена. Заштитиће се постојеће јавне зелене и рекреативне површине од нове, посебно ненаменске градње. Обезбедиће се одговарајући зелени заштитни појас за објекте за које је то утврђено и другим законским одредбама.

Врбас, као саобраћајно развијено насеље, сусреће се са проблемима повећане емисије издувних гасова и буком која је последица великих саобраћајних протока и то нарочито теретних моторних возила. Најоптерећенији саобраћајем, у обухвату Плана, је постојећа Виноградска улица и Иђошки пут које опслужују простор по спољној граници Плана, као и планирана приступна саобраћајница мосту на каналу, Улица Нова 1, која повезује јужни део насеља са северним, саобраћајница у Улици Владимира Надзора и планирана Нова 2-јужни крак.

Свођење буке у нормативне границе обезбедиће се успостављеним и планираним системом саобраћаја у оквиру којег ће се кориговати и реконструисати уличне мреже садњом двостраних дрвореда и решавањем стационарног саобраћаја, као и примењивањем одговарајућих архитектонских решења при изградњи и реконструкцији објеката. У границама законом дозвољених нивоа буке за доба дана и ноћи за зоне дуж саобраћајница износи 65 dBA за дан и 55 dBA за ноћ.

У циљу испуњења прописаних услова са становишта заштите животне средине, неопходно је спровођење мера заштите од буке. У складу са Законом о заштити животне средине и Правилником о нивоу комуналне буке у општини Врбас, вршиће се инспекцијске контроле и провере и доносиће се одговарајућа решења за сузбијање и свођење нивоа комуналне буке на прописане вредности.

При пројектовању и извођењу радова носилац пројекта дужан је да спроведе мере звучне заштите у складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину.

Мере и заштита културног наслеђа

Подручје Врбаса је изузетно богато археолошким налазима, а обухват Плана је евидентиран као археолошки локалитет што захтева археолошку контролу приликом земљаних радова већег обима, односно благовремено обавештавање надлежног завода за заштиту о планираним радовима.

У оквиру границе Плана налази се део локалитета који је планом вишег реда (Планом генералне регулације за насељено место Врбас) означен као Локација 1. Локација 1 представља низ археолошких локалитета од периода бронзаног доба до касног средњег века, који се налазе на ободу Телечке и падини која се спушта према каналу.

Обавезно је пре предузимања било каквих земљаних радова тражити од надлежног завода посебне услове заштите констатованих археолошких налазишта.

Сходно изнетом, овим условима обухваћени објекти и локалитети подлежу мерама заштите из члана 99-110. Закона о културним добрима, што подразумева обавезу власника да за све радове прибави дозволу Покрајинског завода за заштиту споменика културе.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, инвеститор је у обавези да обустави радове, као и да обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе, ради истраживања локације.

5. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

Склоништа (склањање људи, материјалних и културних добара)

За подручје који је предмет израде Плана, нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље коју прописују надлежни органи.

У складу са Законом о ванредним ситуацијама ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи локалне самоуправе, привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту.

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

Приликом коришћења склоништа за мирнодопске потребе, не могу се вршити адаптације или реконструкције које би утицале или би могле утицати на исправност склоништа, нити се склоништа могу користити у сврхе које би погоршале њихове хигијенске и техничке услове.

Ближе прописе о начину одржавања склоништа и прилагођавања комуналних, саобраћајних и других подземних објеката за склањање становништва, доноси министар.

Као други заштитни објекти користе се подрумске просторије и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара. При изградњи стамбених објеката са подрумима, над подрумским просторијама препоручује се изградња ојачане плоче која може да издржи урушавање објекта.

Заштита од елементарних непогода и других катастрофа

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору обухваћеном Планом, потребно је при пројектовању и извођењу узети у обзир меродавне параметре који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.), у складу са прописима. Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање непогода или ублажавање њиховог дејства, мере које се предузимају у случају непосредне

опасности од елементарних непогода, мере заштите када наступе непогоде и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

- Услови за заштиту од земљотреса

Подручје општине налази се у зони сеизмичке угрожености од 7° MCS и изложено је опасностима од елементарних и других непогода. Објекте пројектовати и градити у складу са чланом 4. Правилника о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

- Услови за заштиту од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђивањем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, број 111/09), Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист Србије и Црне Горе”, број 31/05) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91).

- Услови за заштиту од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена. Уколико на подручју обухваћеном Планом постоје радиоактивни громобрани, неопходно их је уклонити – заменити.

- Услови за заштиту од поплава

Мере заштите су редовно одржавање постојећих одбрамбених насипа и регулисаних корита, очување мелиорационих система, заштита подземних и површинских изворишта, проширење постојеће мреже отворених канала у складу са потребама, са уливама у најближе потоке путем уређених испуста који су осигурани од ерозије и који не залазе у протицајни профил канала (потока).

Простор у обухвату Плана је евидентно ограничен природним водним ресурсима, недовољним количинама и распоредом падавина током године, као и израженим појавама сушних година.

6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА НЕОМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦЕ И СТАРИМ ОСОБАМА

Овим Планом се дају услови за уређење и изградњу површина јавне намене, као и других објеката за јавно коришћење, којима се обезбеђује приступачност особама са инвалидитетом.

Приступачност јесте резултат примене техничких стандарда у планирању, пројектовању, грађењу, реконструкцији, доградњи и адаптацији објеката и јавних површина, помоћу којих се свим људима, без обзира на њихове физичке, сензорне и интелектуалне карактеристике или године старости осигурава несметан приступ, кретање, коришћење услуга, боравак и рад.

При планирању, пројектовању и грађењу јавних простора - саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката, као и пројектовање објеката јавне намене и других објеката за јавно коришћење, морају се обезбедити обавезни елементи приступачности за све потенцијалне кориснике, у складу са Правилником 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", бр. 22/15).

Обавезни елементи приступачности су:

- елементи приступачности за савладавање висинских разлика,
- елементи приступачности кретања и боравка у простору (стамбене зграде и објекти за јавно коришћење) и
- елементи приступачности јавног саобраћаја.

7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Неопходно је радити на развоју и коришћењу нових и обновљивих облика енергије, и на подстицању градитеља и власника објеката да примене енергетски ефикасна решења и технологије у својим објектима, ради смањења текућих трошкова. Енергетски ефикасна градња подразумева изградњу објеката тако да се обезбеди удобан и комфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије.

За постизање што бољих услова за пројектовање енергетско ефикасних зграда, а све према постојећој конфигурацији терена, препоручује се правоугаони облик парцеле, са широм страном у правцу исток-запад и ужом страном у правцу север-југ. Таквом облику парцеле је прилагођена већина улица које су постављене у идеалном правцу исток-запад. Равни терен у северозападном делу Плана условљавају да се на јужној страни не постављају високи објекти чија сенка може угрозити објекте на северној страни улице или парцеле. У делу Плана, у обухвату новопланираног насеља „Еко блок“, терен је у благом паду према југу. На јужном нагибу терена могу се применити веће густине изграђености са мањим дистанцама између објеката. Улице су пројектоване паралелно са изохипсом.

Зграде пројектовати тако да просторије у којима се борави буду оријентисане према југу у мери у којој урбанистички услови то дозвољавају. Јужна оријентација обезбеђује: већу изложеност сунцу, повећану температуру у зимском периоду године и боље микроклиматске услове. Улога ветра у стварању микроклиме блока је врло значајна. На истој локацији ветар може имати повољне и неповољне ефекте, зависно од годишњег доба, конфигурације, урбанистичког решења итд. Зграде које су постављене једна иза друге у правцу ветра изложене су знатно мањем притиску ветра него зграде чије су главне фасаде окренуте управно на ветар. Уколико су зграде постављене једна близу друге, може доћи до ефекта отвора, ефекта процепа или ефекта скретања, што увећава брзину ветра. Овај ефекат сличан је оном код пасажа и може се јавити и у случају већег броја зграда. Природном или вештачком заштитом објеката од ветра стварају се повољнији микроклиматски услови и реалне могућности за смањење утрошка енергије за грејање објекта и смањују загађење ваздуха.

Заштиту од ветра могуће је осигурати помоћу дрвореда смештених на странама највеће учесталости дувања ветра. Вегетација такође може имати утицаја

на кретање ваздуха стварањем заклона од утицаја ветра као и стварањем услова за хлађење.

Сађењем листопадног и четинарског дрвећа могуће је скренути правац ветра и тиме постићи жељене ефекте у току лета и зиме. Најбоље је комбиновати четинарско и листопадно дрвеће на парцели како би се спречиле појава топлотних острва, негативне ефекте директног и индиректног сунчевог зрачења на зграде и негативне утицаје ветра. Приликом сађења нових засада из биолошких разлога треба водити рачуна да су ови усклађени са постојећом вегетацијом на том подручју.

Листопадно дрвеће је најпогодније када је постављено на југу, југоистоку и југозападу зграде. Дрвеће висине од 10 метара и више обезбеђује значајну сенку у току лета за околне површине, а када је голо, у току зиме дозвољава да директно сунчево светло продре у зграду.

Четинарско дрвеће и жбуње је нарочито погодно за заштиту од хладних ветрова и контролу снежних наноса, међутим, добро пројектована парцела неће имати четинарско дрвеће само на свом северном делу.

Енергетска ефикасност изградње на простору у обухвату Плана постиже се:

- изградњом пешачких и бициклических стаза за потребе обезбеђења интерног комуницирања и смањења коришћења моторних возила;
- подизањем зеленила у коридорима саобраћајница (смањује се загревање тла и ствара се амбијент сличан природном);
- пројектовањем и позиционирањем објеката према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објеката, подизањем зелених кровова, као компензација окупираном земљишту;
- сопственом производњом енергије и другим факторима;
- изградњом објеката за производњу енергије на бази обновљивих извора енергије (коришћењем локалних обновљивих извора енергије) и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења.

Урбанистички параметри

Дозвољено је накнадно извођење спољне топлотне изолације зидова за постизање енергетске ефикасности целовитости зграде према следећим условима:

- Ако је зид на регулационој линији, дозвољава се да дебљина накнадне изолације постојећег зида са свим завршним слојевима буде до 15 cm унутар јавног простора.
- Ако је зид који се санира на граници са суседном парцелом дозвољено је постављање накнадне спољне изолације дебљине до 15 cm, уз сагласност суседа.

Приликом енергетске санације постојећих зграда, еркери и други истурени делови као што су двоструке фасаде, стакленици, застакљене терасе и лође - стакленици, чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом могу прелазити регулациону линију:

- максимално 0,6 m од грађевинске линије ако је тротоар мањи од 3,5 m и ако је растојање до суседне зграде мање од 12 m и то максимално на 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 3 m изнад тротоара; изузетно код двоструких фасада дозвољено је целокупно покривање фасаде изнад минимално дозвољене висине,

- максимално 0,9 m од грађевинске линије уколико је тротоар већи од 3,5 m, а ширина улице од 12 до 15 m и то максимално на 50% површине уличне фасаде и на

минималној висини од 3 m изнад тротоара; изузетно код двоструких фасада дозвољено је целокупно покривање фасаде изнад минимално дозвољене висине,

- максимално 1,2 m ако је тротоар већи од 3,5 m, а ширина улице већа од 15 m и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 3 m изнад тротоара; изузетно код двоструких фасада дозвољено је целокупно покривање фасаде изнад минимално дозвољене висине;

- већи испади надземних етажа у односу на грађевинску линију од наведених нису дозвољени,

- испади на деловима објеката у компактним блоковима оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије испада може бити највише под углом од 45° од границе парцеле објекта.

Ако се елаборатом докаже побољшање енергетске ефикасности зграде, изузетно се дозвољава накнадно формирање стакленика. Изузетком се сматра, поред побољшања енергетског разреда, и обезбеђивање неопходног слободног простора на парцели, не угрожавајући суседне парцеле и улицу према горе наведеним параметрима. У том случају, бруто површина стакленика не улази у укупни дозвољени степен заузетости.

Архитектонски параметри

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних мера, као што су: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација објекта север-југ, јер се захватање сунчеве енергије најефикасније изводи са јужне стране), заштита од сунца, природна вентилација и сл;

- примену адекватног омотача објекта (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина); примена прозора са адекватним карактеристикама (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);

- примену адекватног система грејања и припреме санитарне топле воде (примена савремених котлова и горионика, прелазак са прљавих горива на природни гас или даљинско грејање, примена савремених топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и др. мере;

- стварање унутрашње климе, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, могуће у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);

- примену адекватног унутрашњег осветљења (примена савремених сијалица и светиљки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености);

- ефикасно коришћење енергије за расвету обезбеђује се првенствено коришћењем дневног светла, а ако то није могуће, онда треба користити енергетски ефикасне светиљке и припадајуће елементе. У нестамбеним зградама поред тога треба обезбедити регулацију осветљености у зависности од интензитета дневне светлости и присуства корисника у просторији.

Мере за даље побољшавање енергетских карактеристика објеката не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравано коришћење објеката.

III. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

Регулациони план са елементима за обележавање на геодетској подлози

Регулација односа у простору је извршено дефинисањем положаја нових регулационих линија, граница зона и осе саобраћајнице и постављањем регулационих линија, односно граница зона, у односу на осу саобраћајнице, односно грађевинских линија у односу на: регулациону линију саобраћајнице, регулацију јавних површина и границу зоне.

На основу уличне мреже Планом су утврђене регулационе линије саобраћајница са основним ситуационим и нивелационим елементима. Унутарблоковска саобраћајна мрежа, планирана је у три попречне ширине: Улица „Нова 1“, предвиђа изградњу насељске саобраћајнице са ширином од 24,0 m, Улица „Нова 2“ (јужни крак) са ширином од 20,0 m, Улице „Нова 2“ (северни крак) и „Нова 3“ од 15,0 m и „Нова 4“ са ширином од 12,0. Постојеће улице задржавају постојећу ширину.

У односу на регулационе линије планиране су грађевинске линије. За постојеће објекте који се задржавају и у случају реконструкције, задржавају се постојеће грађевинске линије. За планиране објекте утврђена је нова грађевинска линија, како је приказано у графичком прилогу „План саобраћаја са регулационо-нивелационим решењем површина јавне намене“ у Р 1:2500 где је дат положај планираних регулационих и грађевинских линија које представљају основ за пројектовање садржаја.

Табела: Приказ координатних темених преломних
тачака осе саобраћајница

	Y	X		Y	X
T1	7 393 930,37	5 049 287,20	T11	7 394 110,26	5 049 408,31
T2	7 394 004,17	5 049 232,86	T12	7 394 140,01	5 049 487,66
T3	7 394 258,49	5 049 239,80	T13	7 394 157,08	5 049 535,72
T4	7 394 305,52	5 049 329,46	T14	7 394 022,03	5 049 548,22
T5	7 394 349,05	5 049 416,99	T15	7 393 991,64	5 049 561,01
T5'	7 394 482,54	5 049 355,16	T16	7 393 941,66	5 049 386,12
T6	7 394 382,02	5 049 475,96	T17	7 393 906,77	5 049 401,47
T7	7 394 551,80	5 049 405,08	T18	7 393 982,35	5 049 467,91
T8	7 394 517,96	5 049 331,15	T19	7 394 206,35	5 049 369,51
T9	7 394 458,39	5 049 211,35	T20	7 394 176,08	5 049 294,52
T10	7 394 078,00	5 049 323,54	T21	7 394 466,99	5 049 252,22

Приликом израде пројектне документације могућа су одступања (и померања) датих стационажа, кота нивелете и попречних профила за $\pm 10\%$ од свих планираних вредности.

Нивелациони план површина јавне намене

Грађевинско подручје обухваћено Планом је под великим утицајем површинских и подземних вода, па је за потребе коришћења земљишта неопходно формирати систем за одвођење атмосферске воде путем отворених канала до момента завршетка изградње канализационе мреже атмосферских вода.

Коте терена на неизграђеном земљишту крећу се у просеку од 88,50 m н. в. у североисточном делу до 82,50 m н. в. у јужном делу Плана. То се, пре свега, односи на висину нивелације планиране унутарблоковске саобраћајне мреже. Максималан подужни нагиб саобраћајнице вишег реда, приступ мосту преко канала, је 3,75 %. Приликом савлађивања терена сабирна саобраћајница је у максималном подужном нагибу од 2,70%, а стембене од 0,13-2,5%. Попречни нагиб од оса саобраћајница ка регулационој линији је 2,0%.

На графичком приказу „План саобраћаја са регулационо-нивелационим решењем површина јавне намене“ у Р 1:2500 дат је висински положај планиране унутарблоковске саобраћајне мреже, који представља основу за пројектовање садржаја. Након детаљнијих снимања у оквиру пројектовања саобраћајнице могућа су одређена одступања, тако да нивелациони план представља основу за даљу разраду.

2. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Планом су дефинисани елементи парцелације и препарцелације на катастарским парцелама планиране јавне и остале намене грађевинског земљишта.

План парцелације и препарцелације
на јавном грађевинском земљишту

На графичком приказу „04-План парцелације (са аналитичким елементима за обележавање)“ у Р 1:2500, дати су елементи парцелације и препарцелације за јавно грађевинско земљиште.

Табела: Приказ координатних темених преломних тачака новоформираних грађевинских парцела јавне намене

	Y	X		Y	X
1	7 393 741,62	5 049 435,82	27	7 394 209,71	5 049 361,78
2	7 393 775,64	5 049 422,70	28	7 394 181,63	5 049 292,39
3	7 393 931,22	5 049 276,33	29	7 394 170,50	5 049 296,73
4	7 394 033,37	5 049 228,28	30	7 394 198,58	5 049 366,28
5	7 393 936,97	5 049 291,43	31	7 394 771,64	5 049 400,17
6	7 394 040,08	5 049 244,65	32	7 394 119,96	5 049 414,10
7	7 394 053,71	5 049 238,32	33	7 394 144,36	5 049 476,44
8	7 394 254,19	5 049 246,66	34	7 394 148,72	5 049 490,76
9	7 394 296,24	5 049 326,84	35	7 394 164,71	5 049 532,87
10	7 394 298,41	5 049 342,04	36	7 394 150,69	5 049 538,19
11	7 394 343,49	5 049 407,34	37	7 394 134,71	5 049 496,12
12	7 394 344,56	5 049 407,34	38	7 394 129,31	5 049 481,95
13	7 394 375,98	5 049 479,52	39	7 394 104,91	5 049 416,90
14	7 394 358,75	5 049 413,76	40	7 394 042,85	5 049 445,54
14'	7 394 486,31	5 049 361,68	41	7 394 039,36	5 049 436,14
15	7 394 354,52	5 049 405,58	42	7 394 101,23	5 049 407,59
15'	7 394 478,68	5 049 348,62	43	7 394 074,16	5 049 335,23

16	7 394 317,08	5 049 334,49	44	7 393 953,79	5 049 390,46
17	7 394 310,21	5 049 321,20	45	7 394 023,44	5 049 537,54
18	7 394 464,40	5 049 246,85	46	7 394 012,81	5 049 543,12
19	7 394 449,20	5 049 215,31	47	7 393 989,42	5 049 555,48
20	7 394 467,41	5 049 207,04	48	7 393 938,90	5 049 393,89
21	7 394 498,91	5 049 272,36	49	7 393 910,95	5 049 410,19
22	7 394 561,28	5 049 401,52	50	7 393 904,47	5 049 396,69
23	7 394 542,51	5 049 408,65	51	7 394 068,88	5 049 321,19
24	7 394 509,78	5 049 340,94			
25	7 394 503,24	5 049 327,39			
26	7 394 470,91	5 049 260,32			

Услови за формирање грађевинске парцеле ГП НОВА

План парцелације и препарцелације спроводи се ради формирања јавне површине – унутарблоковске саобраћајне мреже, тј. формирања њене регулационе ширине на следећи начин:

ГП УЛИЦА В. НАДЗОРА – формира се као продужетак Улице Владимира Надзора парцелацијом к.п. 4983, 4984/1, 4982/2 и 5019/3 све К.О. Врбас-град у ширини од цца 18,0 м. Југозападна граница прати постојећи правац улице, док се североисточна граница постепено шири до укупне планиране регулационе ширине и ширине грађевинске парцеле. Препарцелација подразумева спајање добијених делова. Постојеће објекте на к.п. 4983 К.О. Врбас-град који се налазе у ширини грађевинске парцеле је неопходно срушити.

ГП НОВА 1 – формира се парцелацијом (цепањем) к.п. 5060, 5062, 5063, 5064, 5065 и 5068 све К.О. Врбас-град у ширини од 24,0 м. Препарцелација подразумева спајање добијених делова. Почетни тачка југоисточне границе грађевинске парцеле је на цца 61,0 м од југоисточне границе к.п. 5068 К.О. Врбас-град, а крајња на цца 48,0 м од југоисточне границе к.п. 5065 К.О. Врбас-град. Регулациона ширина се транслаторно помера у правцу северозапада на 24 м и образује северозападну границу. Објекат на к.п. 5062 К.О. Врбас-град је планиран за рушење.

ГП НОВА 2 – јужни крак: формира се парцелацијом к.п. 5038, 5039 и 5041 све К.О. Врбас-град у ширини од 20,0 м. Јужна и југоисточна граница ГП је постојећа и прати међну линију к.п. 5038, 5039 и 5041 са к.п. 10753/1 (земљиште канала ДТД), затим скреће према североистоку и прати југоисточну међну линију к.п. 5041 све К.О. Врбас-град. Регулациона ширина се транслаторно помера у правцу севера и северозапада на растојању од 20,0 м и образује северну и северозападну границу ГП. Препарцелација подразумева спајање добијених делова.

- северни крак: формира се парцелацијом уз северозападну међу к.п. 5038 К.О. Врбас-град, чија се северозападна граница поклапа са истом. Регулациона ширина се транслаторно помера за 15,0 м према југоистоку и образује ГП.

ГП НОВА 3 – формира се парцелацијом у два правца и седам делова. Ширина грађевинске парцеле је 15,0 м, а образује се парцелацијом к.п. 4936/1, 4936/4, 4935, 4984/3, 4984/4, 4984/1, 4982/2, 5018, 5019/3, 5037, 5038, 5040, 5041, 5042, 5043, 5045, 5047, 5064, 5054, 5065, 5059 и 5060 све К.О. Врбас-град. Оријентација грађевинске парцеле је северозапад-југоисток (шест делова) и североисток-југозапад (један део), у свему према грфичком прилогу број 4.

ГП НОВА 4 – формира се парцелацијом делова к.п. 4982/2, 5019/3, 4984/1, 4984/4 и 4935 све К.О. Врбас-град у ширини од 12,0 m северозападни крак. Препарцелација подразумева спајање добијених делова.

- југозападни крак се формира парцелацијом к.п. 5038 све К.О. Врбас-град у ширини од 12,0 m у свему према графичком прилогу 4.

Дозвољава се образовање ГП НОВА у фазама.

Услови за формирање грађевинске парцеле ГП ВРТИЋ И ГП АМБУЛАНТА

Овим Планом планира се формирање грађевинских парцела јавних служби на постојећој к.п. 4855 К.О. Врбас-град на којој су укњижени објекти дечије установе и амбуланте. Парцелација (цепање) предметне катастарске парцеле врши се по постојећој североисточној граници објекта амбуланте који је уписан у листу непокретности под редним бројем 8. Облик парцеле је правилан правоугаоник. Постојећа регулациона линија парцеле се дели, а преломна тачка новоформиране грађевинске парцеле је на 23,0+47,0 m, мерено од југозападне границе парцеле амбуланте.

План парцелације приказан је на графичком прилогу „04-План парцелације (са аналитичким елементима за обележавање површина)“ у Р 1:2500.

Услови за формирање грађевинске парцеле ГП ПАРК

Формирање грађевинске парцеле јавног парка планирано је уз југозападну границу к.п. 5068 К.О. Врбас-град мерено од најјужније тачке предметне катастарске парцеле у дужини од цца 56,0 m и уз североисточну међну границу са к.п. 5070 К.О. Врбас-град у дужини од цца 72,5 m.

План парцелације и препарцелације на осталом грађевинском земљишту

Грађевинска парцела је најмања земљишна јединица на којој се може градити, утврђена регулационом линијом према јавном путу (односно јавној површини са које је могућ приступ), границама парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама одређеним геодетским елементима. Грађевинска парцела се може образовати на земљишту које је планом предвиђено за изградњу и које одговара условима садржаним у правилима уређења и у правилима грађења.

За остало грађевинско земљиште утврђена је могућа парцелација и препарцелација, као оптимална у граници грађевинског подручја обухваћеног Планом, од које се може одступити приликом израде пројекта парцелације и препарцелације, кад ће се грађевинске парцеле формирати према утврђеним правилима парцелације, препарцелације.

Општа правила парцелације и препарцелације за остало грађевинско земљиште су следећа:

- обавезно се спајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле, које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја,

- парцеле или делови парцела које не задовољавају критеријуме за формирање грађевинске парцеле треба припојити суседној парцели која је мање површине или мањег фронта и

- обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица.

Постојеће парцеле, које су мање од 250,00 m², задржавају се у затеченом стању. У случају реконструкције или замене објеката није планирано повећање корисне површине, и заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну, промена намене таванског простора у становање или пословање и подела простора на две јединице, стамбене или пословне намене.

За постојеће парцеле веће од 250,00 m² важе сви остали општи услови.

Услови за формирање грађевинских парцела по урбанистичким целинама и зонама садржани су у наредном поглављу.

3. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ПО ПОСЕБНИМ ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА

За све урбанистичке целине и зоне важи следеће:

- На грађевинској парцели дозвољава се и изградња компатибилне намене у оквиру објекта и дозвољеног процената изграђености парцеле у одговарајућој урбанистичкој целини, односно зони. Компатибилне намене могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели.

- Изградња јавне гараже и јавног паркинга као главног објекта на грађевинској парцели осталог земљишта није дозвољена. Забрањена је и изградња објеката за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног општинског органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину.

- За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста, морају обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то једно паркинг место на један стан. Број потребних паркинг места за компатибилне намене се одређује на основу намене и врсте делатности, и то: пословна намена 1 ПМ/70 m² корисног простора, трговина на мало 1 ПМ/100 m² корисног простора, угоститељски објекти 1 ПМ/корисног простора за осам столица, хотелијерска установа 1 ПМ/корисног простора за 10 кревета и спортска хала 1ПМ/користан простор за 40 гледалаца. Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

- Општа напомена: У односу на све наведене нумеричке вредности изузетно је дозвољено одступање до 10%. Изузетком се сматрају услови који онемогућавају реализацију према прописаним параметрима због наслеђених карактеристика величине, положаја и облика парцеле или објекта. Примена коригованих вредности не сме да угрози остале кориснике простора и да их доведе у неповољан положај.

3.1. Урбанистичка целина ЛИНИЈСКИ ЦЕНТАР

На земљишту остале намене у оквиру ове урбанистичке целине планирана је мешовита намена. Мешовита намена је, пре свега, у функцији центра, у комбинацији са вишепородичним становањем. Препоручује се однос пословања и становања 70:30.

Посебни услови за изградњу објеката у зони II -мешовита намена:

- Минимална површина парцеле мешовите намене је 500,0 m², за 100% намене вишепородичног становања је 600,0 m², а пословања 800,0 m². Најмања ширина уличног фронта парцеле вишепородичног становања, за прекинут и непрекинут низ је 15,0 m, а за слободностојеће објекте 20,0 m. Најмања ширина уличног фронта пословања је 20,0 m.
- Растојање грађевинске од регулационе линије је 0,00 m.
- Највећа дозвољена спратност објекта је П+2+Пк. Максимална висина слемена објекта износи 15,0 m.

Општи и остали услови за изградњу ове намене дати су у поглављу III- 3.4. Зона II-мешовита намена, који важе и за ову урбанистичку целину у делу који није обухваћен посебним условима.

3.2. Урбанистичка целина ЕКО БЛОК

На земљишту остале намене у оквиру ове урбанистичке целине планирана је изградња објеката породичног становања и мешовите намене. Препоручује се однос пословања и становања 30:70.

Посебни услови за изградњу објеката у зони I -породично становање:

- Минимално растојање грађевинске од регулационе линије је 5,00 m. Изузетак представља објекат гараже северне оријентације, спратности П+0, који може да се постави испред објекта, на регулационој линији, као слободностојећи објекат или да додирује стамбени објекат са којим чини функционалну целину на нивоу приземља.
- Заступљеност зелених површина на парцели треба да је минимално 30% са обавезним учешћем декоративног листопадног и четинарског дрвећа, шибља и цвећа.

Паркирање:

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста, морају обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то два паркинг места на један стан.

Ограђивање:

Ограда према улици се поставља на грађевинску линију у продужетку предње (уличне) или задње (дворишне) фасаде објекта. Максимална висина ове ограде је 1,40 m. Није дозвољена зидана и транспаретна жичана ограда на регулационој линији. Дозвољена је жива зелена ограда до висине од 0,90 m. Дрвене и друге врсте ограда постављају се према бочном и задњем суседу, тако да ограда, стубови ограде буду на грађевинској парцели која се ограђује. Висина бочне и задње ограде је до 1,40 m, искључиво за парцеле намењене пословању дозвољава се ограда максималне висине од 1,80 m, с тим да на висини од 1,40-1,80 m, ограда мора бити транспаретна.

Архитектонско обликовање:

Фактор облика мора бити минимално 0,8.

Посебни услови за изградњу објеката у зони II -мешовита намена:

- Минимална површина парцеле мешовите намене је 600,0 m², за 100% намене, вишепородичног становања је 600,0 m², односно, пословања 10 а. Најмања ширина уличног фронта вишепородичног становања је 15,0 m, пословања је 20,0 m.

- Растојање грађевинске од регулационе линије је 5,00 m. Објект се поставља у непрекидном низу (објект додирује обе бочне линије грађевинске парцеле).

- Заступљеност зелених површина на парцели треба да је минимално 30% са обавезним учешћем декоративног листопадног и четинарског дрвећа, шибља и цвећа.

Ограђивање:

Ограда према улици се поставља на грађевинску линију у продужетку предње (уличне) или задње (дворишне) фасаде објекта. Максимална висина ове ограде је 1,40 m. Није дозвољена зидана и транспарентна жичана ограда на регулационој линији. Дозвољена је жива зелена ограда до висине од 0,90 m. Дрвене и друге врсте ограда постављају се према бочном и задњем суседу, тако да ограда, стубови ограде буду на грађевинској парцели која се ограђује. Висина бочне и задње ограде је до 1,40 m, искључиво за парцеле намењене пословању дозвољава се ограда максималне висине од 1,80 m, с тим да на висини од 1,40-1,80 m, ограда мора бити транспарентна.

Архитектонско обликовање:

Фактор облика мора бити минимално 0,8.

Општи и остали услови за изградњу ових намена дати су у поглављима III- 3.3. Зона I-породично становање, односно, III- 3.4. Зона II-мешовита немена, који важе и у овој урбанистичкој целини у делу који нису обухваћени посебним условима.

3.3. Зона I -породично становање

Општи услови за изградњу објекта:

- Минимална површина парцеле за слободностојеће објекте је 420,00 m², а најмања ширина уличног фронта је 12,00 m. Минимална површина парцеле за објекте у прекинутом и непрекинутом низу и двојне објекте је 350,00 m², а најмања ширина уличног фронта је 10,00 m. Минимална површина парцеле за породично становање пољопривредног типа је 800,00 m², а ширина уличног фронта је минимално 15,00 m. Минимална површина парцеле, за 100% намене вишепородичног становања је 600,00 m², а пословања 800,00 m².

- Максимално растојање грађевинске од регулационе линије је 5,00 m. Објект може бити постављен у прекинутом или непрекинутом низу, као слободностојећи, полуатријумски или атријумски тип. Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле за објекте у прекинутом низу и слободностојеће на бочном делу дворишта је 4,00 m од ближег суседа и 1,0 m од даљег суседа. За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од ове вредности, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

- Највећи дозвољени индекс заузетости је 50%, а за угаоне парцеле 60%.

- Највећа дозвољена спратност објекта је П+1+Пк. Максимална висина племена објекта износи 12,0 m.

Изградња других објекта на истој грађевинској парцели:

- Други објект на парцели може бити помоћни и/или економски објект за потребе становања до дозвољеног степена заузетости, и то надстрешнице, гараже, оставе, инфраструктурни објекти (трафостанице, МРС) и сл.

- Дозвољена спратност другог објекта на парцели је П+0. Максимална висина венца је 2,20 m. Изузетно је дозвољено одступање од висине венца за економске објекте складиштења пољопривредних производа, машина, возила и сл. на пољопривредном газдинству.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила:

- Најмања дозвољена ширина колског прилаза грађевинској парцели која нема директан приступ јавној саобраћајници је 2,50 m.

Ограђивање:

Ограде према регулационој линији се могу ограђивати зиданом оградом до висине 0,90 m или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Врата и капија на уличној огради се не могу отворити ван регулационе линије. Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну и регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Грађевинске парцеле према бочном и задњем суседу могу се ограђивати транспарентном жичаном или дрвеном оградом до висине од 1,80 m. Могу се ограђивати и живом зеленом оградом која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле.

Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели:

- Заступљеност зелених површина на парцели треба да је минимално 25% са обавезним учешћем декоративног листопадног и четинарског дрвећа, шибља и цвећа.

- Дрвеће треба да је састављено од врста са високоформираним хабитусом, отпорних на еколошке услове (вибрације, оштећења дебла, кресање крошњи и сл.). Пожељно је да се примењују аутохтоне врсте, адаптиране на постојеће услове и да могу да задовоље еколошко-естетске захтеве.

- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, са најмањим падом од 1,5%. Пожељно је користити ове воде за заливање зелених површина у летњем периоду, с тога се препоручује изградња подземне цистерне.

- Сва решења уређења зелених и слободних површина, ускладити са условима за изградњу енергетске ефикасне зграде на начин описано у поглављу II- 6.

Правила за архитектонско обликовање објекта:

Минимална нето површина стамбене јединице је 27,5 m².

Кота приземног, нестамбеног дела објекта је 0,2 m виша од нивелете, а стамбеног дела је максимално 1,2 m виша од нивелете.

Испади на објекту:

Испади на објекту (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на могу прелазити грађевинску линију, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m.

Грађевински елементи испод коте тротоара-подрумске етаже могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то: стопе темеља и подрумски зидови – 0,15 m до дубине од 2,60 m

испод површине тротоара, а испод те дубине 0,50 m и шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,00 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се Идејним решењем.

Формирање крова и поткровне етаже:

Максималан нагиб кровних равни је 33°.

Простор испод кровне конструкције може бити тавански простор и/или поткровље. Поткровна етажа формира се у два основна облика:

- Тип 1: Хоризонтални габарит поткровља једнак је габариту објекта, а вертикални габарит одређен је надзитком максималне грађевинске висине 1,60 m и кровном конструкцијом постављеном на надзидак. Нагиб кровних равни одређује се на око 33°. На угаоним парцелама, уколико се изводи пуна етажа како би се нагласио исти, кров се покрива косом двоводном или једноводном кровном конструкцијом са нагибом кровних равни око 15°. Висина слемена мора бити усклађена.

- Тип 2: Хоризонтални габарит поткровља смањен је у односу на габарит објекта. Формира се као повучена етажа и исте је спратне висине као и стандардне етаже. Ширина габарита повучене етаже, односно њено повлачење добија се у пресеку кровних равни класичног поткровља и међуспратне конструкције изнад повучене етаже. Покрива се косом кровном конструкцијом без вертикалног надзетка са нагибом кровних равни око 33° и двоводним или једноводним са надзитком према улици и нагибом, од око 10-15°, према дворишту. Минимално хоризонтално повлачење поткровне етаже у односу на регулациону линију износи 2,00 m.

За осветљење поткровне етаже користити искључиво косе кровне прозоре осим када је поткровна етажа увучена и има вертикалну фасадну раван у целој спратној висини, кад се могу користити вертикални прозори. Начин формирања поткровне етаже објекта дефинише обавеза успостављања односа континуитета и/или типолошке сличности и визуелног склада између нових и постојећих објеката.

Основ за реализацију зоне је овај План.

За реализацију, вишепородичног становања, радних простора и других компатибилних намена у овој зони основ је Урбанистички пројекат.

3.4. Зона II -мешовита намена

Општи услови за изградњу објеката:

- Минимална површина парцеле је 500,0 m², за вишепородично становање и пословање као 100% намена на парцели је 600,0 m². Најмања ширина уличног фронта је 15,0 m за објекте у прекинутом и непрекинутом низу, а за слободностојеће 20,0 m.

- Максимално растојање грађевинске од регулационе линије је 5,00 m. Објекат може бити постављен у прекинутом или непрекинутом низу, као слободностојећи, полуатријумски или атријумски тип. Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле за објекте у прекинутом низу и слободностојеће на бочном делу дворишта је 4,00 m од ближег суседа и 1,0 m од даљег суседа. За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од ове вредности, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

- Највећи дозвољени индекс заузетости је 50%, а за угаоне парцеле 60%.
- Највећа дозвољена спратност објекта је П+1+Пк. Максимална висина слемена објекта износи 12,0 м.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели:

- Други објекат на парцели може бити помоћни и/или економски објекат за потребе становања или пословања до дозвољеног степена заузетости, и то надстрешнице, гараже, оставе, магацини, радионице, инфраструктурни објекти (трафостанице, МРС) и сл.
- Дозвољена спратност другог објеката на парцели је П+0. Максимална висина венца је 2,20 м. Изузетно је дозвољено одступање од висине венца за економске објекте складиштења пољопривредних производа, машина, возила и сл. на пољопривредном газдинству.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила:

- Најмања дозвољена ширина колског прилаза грађевинској парцели која нема директан приступ јавној саобраћајници је 2,50 м.

Ограђивање:

- Ограде према регулационој линији се могу ограђивати зиданом оградом до висине 0,90 м или транспарентном оградом до висине од 1,40 м. Врата и капија на уличној огради се не могу отворити ван регулационе линије. Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну и регулациону линију, тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.
- Грађевинске парцеле према бочном и задњем суседу могу се ограђивати транспарентном жичаном или дрвеном оградом до висине од 1,80 м. Могу се ограђивати и живом зеленом оградом која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле.

Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели:

- Заступљеност зелених површина на парцели треба да је минимално 20% са обавезним учешћем декоративног листопадног и четинарског дрвећа, шибља и цвећа.
- Дрвеће треба да је састављено од врста са високоформираним хабитусом, отпорних на еколошке услове (вибрације, оштећења дебла, кресање крошњи и сл.). Пожељно је да се примењују аутохтоне врсте, адаптиране на постојеће услове и да могу да задовоље еколошко-естетске захтеве.
- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, са најмањим падом од 1,5%. Пожељно је користити ове воде за заливање зелених површина у летњем периоду, с тога се препоручује изградња подземне цистерне.

Сва решења уређења зелених и слободних површина, ускладити са условима за изградњу енергетске ефикасне зграде на начин описано у поглављу II- 6.

Правила за архитектонско обликовање објеката:

Минимална нето површина стамбене јединице у оквиру ове намене је 27,5 м². Кота приземног, нестамбеног дела објекта је 0,2 м виша од нивелете, а стамбеног дела је максимално 1,2 м виша од нивелете.

Испади на објекту:

Испади на објекту (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на могу прелазити грађевинску линију, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m.

Грађевински елементи испод коте тротоара-подрумске етаже могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то: стопе темеља и подрумски зидови – 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине 0,50 m и шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,00 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се Идејним решењем.

Формирање крова и поткровне етаже:

Максималан нагиб кровних равни је 33° .

Простор испод кровне конструкције може бити тавански простор и/или поткровље. Поткровна етажа формира се у два основна облика:

- Тип 1: Хоризонтални габарит поткровља једнак је габариту објекта, а вертикални габарит одређен је надзитком максималне грађевинске висине 1,60 m и кровном конструкцијом постављеном на надзидак. Нагиб кровних равни одређује се на око 33° . На угаоним парцелама, уколико се изводи пуна етажа како би се нагласио исти, кров се покрива косом двоводном или једноводном кровном конструкцијом са нагибом кровних равни око 15° . Висина слемена мора бити усклађена.

- Тип 2: Хоризонтални габарит поткровља смањен је у односу на габарит објекта. Формира се као повучена етажа и исте је спратне висине као и стандардне етаже. Ширина габарита повучене етаже, односно њено повлачење добија се у пресеку кровних равни класичног поткровља и међуспратне конструкције изнад повучене етаже. Покрива се косом кровном конструкцијом без вертикалног надзетка са нагибом кровних равни око 33° и двоводним или једноводним са надзитком према улици и нагибом, од око $10-15^\circ$, према дворишту. Минимално хоризонтално повлачење поткровне етаже у односу на регулациону линију износи 2,00 m.

За осветљење поткровне етаже користити искључиво косе кровне прозоре осим када је поткровна етажа увучена и има вертикалну фасадну раван у целој спратној висини, кад се могу користити вертикални прозори. Начин формирања поткровне етаже објекта дефинише обавеза успостављања односа континуитета и/или типолошке сличности и визуелног склада између нових и постојећих објеката.

Основ за реализацију зоне је овај План.

За реализацију радних простора на парцели већој од 1.000,0 m² основ је Урбанистички пројекат.

3.5. Зона III -занатско-услужна намена

Општи услови за изградњу објеката:

- Минимална површина парцеле је 500,0 m². Најмања ширина уличног фронта је 15,0 m за објекте у прекинутом и непрекинутом низу, а за слободностојеће 20,0 m.

- Максимално растојање грађевинске од регулационе линије је 5,00 m. Објекат може бити постављен у прекинутом или непрекинутом низу, као слободностојећи, полуатријумски или атријумски тип. Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле за објекте у прекинутом низу и слободностојеће на бочном делу дворишта је 4,00 m од ближег суседа и 1,0 m од даљег суседа. За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од ове вредности, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

- Највећи дозвољени индекс заузетости је 50%, а за угаоне парцеле 60%.
- Највећа дозвољена спратност објекта је П+1+Пк. Максимална висина племена објекта износи 12,0 m.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели:

- Други објекат на парцели може бити помоћни и/или економски објекат за потребе становања или пословања до дозвољеног степена заузетости, и то надстрешнице, гараже, оставе, магацини, радионице, инфраструктурни објекти (трафостанице, МРС) и сл.

- Дозвољена спратност другог објекта на парцели је П+0. Максимална висина венца је 3,00 m. Изузетно је дозвољено одступање од висине венца за економске објекте складиштења пољопривредних производа, машина, возила и сл. на пољопривредном газдинству.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила:

- Најмања дозвољена ширина колског прилаза грађевинској парцели која нема директан приступ јавној саобраћајници је 2,50 m.

Ограђивање:

- Ограде према регулационој линији се могу ограђивати зиданом оградом до висине 0,90 m или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Врата и капија на уличној огради се не могу отворати ван регулационе линије. Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну и регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

- Грађевинске парцеле према бочном и задњем суседу могу се ограђивати транспарентном жичаном или дрвеном оградом до висине од 1,80 m. Могу се ограђивати и живом зеленом оградом која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле.

Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели:

- Заступљеност зелених површина на парели треба да је минимално 30% са обавезним учешћем декоративног листопадног и четинарског дрвећа, шибља и цвећа.

- Дрвеће треба да је састављено од врста са високоформираним хабитусом, отпорних на еколошке услове (вибрације, оштећења дебла, кресање крошњи и сл.). Пожељно је да се примењују аутохтоне врсте, адаптиране на постојеће услове и да могу да задовоље еколошко-естетске захтеве.

- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, са најмањим падом од 1,5%. Пожељно је користити ове воде за заливање зелених површина у летњем периоду, с тога се препоручује изградња подземне цистерне.

Сва решења уређења зелених и слободних површина, ускладити са условима за изградњу енергетске ефикасне зграде на начин описано у поглављу II- 6.

Правила за архитектонско обликовање објеката:

Минимална нето површина стамбене јединице у оквиру ове намене је 27,5 m². Кота приземног, нестамбеног дела објекта је 0,2 m виша од нивелете, а стамбеног дела је максимално 1,2 m виша од нивелете.

Испади на објекту:

Испади на објекту (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на могу прелазити грађевинску линију, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m.

Грађевински елементи испод коте тротоара-подрумске етаже могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то: стопе темеља и подрумски зидови – 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине 0,50 m и шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,00 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се Идејним решењем.

Максималан нагиб кровних равни је 33°.

3.6. Зона IV -спорт и рекреација

У оквиру ове зоне могу се градити објекти за кориснике спортско-рекреативних терена, и то: гардеробе, санитарни чвор, тушеви, сауна са пратећим просторијама, сала за аеробик, простор за масажу и слични садржаји. Угоститељски објекти су планирани као кафе-бар или ресторан до 100 места. Објекти за смештај посетилаца није дозвољен.

Општи услови за изградњу објеката:

- Минимална површина парцеле је 500,0 m².
- Објекат може бити постављен на грађевинској парцели: у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле), у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле), слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).
- У односу на границе суседних парцела објекти се постављају у складу са режимом простора у окружењу и специфичностима објеката спорта и рекреације.
- Заузетост простора је максимално 20%, рачунајући само објекте, а 70% рачунајући објекте и спортске терене.
- Максимална спратност објеката је П+1.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели:

Дозвољава се изградња другог објекта на парцели пратећих, помоћних, комуналних, инфраструктурних и сл. уз исти степен заузетости.

Максимална спратност је П+0.

Услови за изградњу спортских терена и игралишта:

Планирана је изградњу два мултифункционална спортска терена за мали фудбал, одбојку, рукомет и/или кошарку, дечије водено игралиште са прскалицама (непокретним, хоризонталним и вертикалним), тобоганима и сличном опремом за забаву.

Уколико се гради на заједничкој блоковској површини, спортски терени и игралишта морају бити ограђени ради безбедније употребе простора. Ограда треба да је транспарентна, минималне висине 90 cm.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила:

- Најмања дозвољена ширина колског прилаза грађевинској парцели је 2,20 m. Паркирање возила за сопствене потребе обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута.

- Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом, или транспарентном оградом до висине 2,20m. Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати и живом зеленом оградом, која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели:

- Задатак зеленила је да обогати – оплемени просторе намењене за спорт и рекреацију и учини околину и простор пријатним за активне и пасивне посетиоце ових простора.

- Заступљеност зелених површина (високо растиње) на парели треба да је минимално 20%. Дрвеће треба да је састављено од врста са високоформираним хабитусом, отпорних на еколошке услове (вибрације, оштећења дебла, кресање крошњи и сл.). Пожељно је да се примењују аутохтоне врсте, адаптиране на постојеће услове и да могу да задовоље еколошко-естетске захтеве.

- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, са најмањим падом од 1,5%. Пожељно је користити ове воде за заливање зелених површина у летњем периоду, с тога се препоручује изградња подземне цистерне.

Сва решења уређења зелених и слободних површина, ускладити са условима за изградњу енергетске ефикасне зграде на начин описано у поглављу II- 6.

Правила за архитектонско обликовање објеката:

Кота приземног дела објекта је 0,2 m виша од коте нивелете.

Испади на објекту:

Испади на објекту (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на могу прелазити грађевинску линију, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m.

Грађевински елементи испод коте тротоара-подрумске етажне могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то: стопе темеља и подрумски зидови – 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине 0,50 m и шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,00 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се Идејним решењем.

Максималан нагиб кровних равни је 33°.

4. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ И АДАПТАЦИЈУ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА

Дозвољава се реконструкција и доградња постојећих објеката у функцији основне намене или компатибилних намена и то као завршетак започетих целина, до прописаних урбанистичких параметара за зону у којој се налазе.

Општа правила:

- Ускладити нагиб кровних равни са околним објектима.
- При пројектовању и извођењу радова носилац пројекта дужан је да спроведе мере звучне заштите у складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину.
- Приликом свих врста радова морају се испоштовати урбанистички параметри прописани за постизање енергетске ефикасности постојеће зграде описани у поглављу II.б.

Посебна правила:

Уколико се планираним радовима мења улична фасада у зони јавних служби, неопхода је сагласност на Идејно решење општинске комисије за планове.

За објекте који су према Плану планирани за рушење, дозвољава се искључиво реконструкција и адаптација постојећих објеката. Није дозвољена изградња нових објеката на парцели.

Основ за реконструкцију, доградњу и адаптацију је овај План.

5. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Планом се прописује обавеза израде пројекта парцелације, односно, препарцелације за образовање грађевинске парцеле на планирано јавном и осталом грађевинском земљишту:

- за формирање нових катастарских парцела;
- за катастарске парцеле које образују саобраћајну мрежу и
- за катастарску парцелу јавних служби број 4855 К.О. Врбас.

Планом се прописује обавеза израде Урбанистичког пројекта за:

- објекте пословања у урбанистичкој целини линијски центар на парцели већој од 800,0 m²,
- објекте у зони спорта и рекреације,
- за реализацију вишепородичног становања у зони породичног становања и
- радне просторе (комплексе) на парцели већој од 1.000,0 m² у зони породичног становања и мешовите намене.

Урбанистичким пројектима би се, на основу конкретних захтева инвеститора, дао ситуациони приказ урбанистичког и партерног решења, диспозиција објеката са нивелационим и регулационим решењем, урбанистичко-архитектонско решење уређења простора и грађења, идејна архитектонска решења објеката и пејзажног уређења, саобраћајнице, скупни приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу и план уређења слободних (неизграђених) површина.

6. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Планом је предвиђен обим изградње на јавном и осталом грађевинском земљишту, према дефинисаним урбанистичким целинама и зонама јавног и осталог грађевинског земљишта.

На јавном грађевинском земљишту планирана је доградња, надградња и/или реконструкција постојећих објеката јавних служби, а све у циљу проширења капацитета и обима коришћења. За постојећи објекат дечије установе, вртића, планирана је надградња до спратности П+1 или хоризонтално проширење капацитета које може да се реализује кроз доградњу постојећег или изградњу пратећих објеката. Укупна дозвољена бруто површина је 11 а, а БРГД је 26 а. Амбуланту је могуће доградити до БРГП 13 а.

У зони мешовите намене, у оквиру урбанистичке целине и зоне, планиран је однос пословања и становања 70% према 30% са помоћним зградама који могу бити изграђени у саставу основне намене или као самостални објекти. Капацитети изградње пословања могу бити повећани на рачун становања. У зони породичног становања, у оквиру урбанистичке целине и зоне, планиран је однос пословања и становања 30% према 70% са гаражом и помоћним објектима.

Зона занатско-услугне намене је делимично изграђена и наслеђена у облику салаша. Планирано је задржавање постојећих објеката, а проширење физичког обима подразумева изградњу пословних објеката или стамбених објеката са пратећим објектима традиционалне производње. Максимална БРГП је 2,07 ха.

Зона спорта и рекреације подразумева изградњу објекта хале, услужних или пословних објеката. Максимална дозвољена изграђеност ове зоне је 20%, што износи укупно БРГП од 19,0 а.

У табели су приказани максимални урбанистички параметри за повећање физичког обима Плана.

Табела: Урбанистички показатељи

Урбанистичка целина линијског центра П=16.787,0 м ²	Површина намене (планирано) [м ²]	Планирана спратност	Степен заузетости (планирано) [%]	Просечан индекс изграђености (планирано)	Површина објеката -бруто- (планирано) [м ²]	Развијена површина -бруто- (планирано) [м ²]
<i>Зона јавних служби:</i>	3.204,0	-	-	-	1.602,0	3.844,0
- дечија установа	2.153,0	П+1	50	1,2	1.077,0	2.583,0
- амбуланта	1.051,0	П+1	50	1,2	525,0	1.261,0
<i>Зона мешовите намене:</i>	13.583,0	П+2+Пк	50	2,0	6.791,0	27.166,00
- становање	4.075,0				2.037,0	8.150,0

- пословање	9.508,0				4.754,0	19.016,0
Урбанистичка целина Еко блока П=53.015,0 m ²	Површина намене (планирано) [m ²]	Планирана спратност	Степен заузетости (планирано) [%]	Просечан индекс изграђености (планирано)	Површина објеката -бруто- (планирано) [m ²]	Развијена површина -бруто- (планирано) [m ²]
<i>Зона породичног становања</i>	44.271,0	П+1+Пк	50	1,6	22.135,0	70.833,0
- становање	30.989,0				15.494,0	49.582,0
- пословање	13.282,0				6.641,0	21.251,0
<i>Зона мешовите намене</i>	9.065,0	П+1+Пк	50	1,6	4.532,0	14.504,0
- становање	2.720,0				1.360,0	4.352,0
- пословање	6.345,0				3.172,0	10.152,0
Зона породичног становања П=146.347,0m ²	Површина намене (планирано) [m ²]	Планирана спратност	Степен заузетости (планирано) [%]	Просечан индекс изграђености (планирано)	Површина објеката -бруто- (планирано) [m ²]	Развијена површина -бруто- (планирано) [m ²]
- становање	102.443,0	П+1+Пк	50	1,6	51.221,0	163.908,0
- пословање	43.904,0				21.952,0	70.246,0
Зона мешовите намене П=7.356,0 m ²	Површина намене (планирано) [m ²]	Планирана спратност	Степен заузетости (планирано) [%]	Просечан индекс изграђености (планирано)	Површина објеката -бруто- (планирано) [m ²]	Развијена површина -бруто- (планирано) [m ²]
- становање	2.207,0	П+1+Пк	50	1,6	1.103,0	3.531,0
- пословање	5.149,0				2.574,0	8.238,0
Зона занатско-услугне намене П=12.608,0 m ²	Површина намене (планирано) [m ²]	Планирана спратност	Степен заузетости (планирано) [%]	Просечан индекс изграђености (планирано)	Површина објеката -бруто- (планирано) [m ²]	Развијена површина -бруто- (планирано) [m ²]
- становање	2.521,0	П+1+Пк	50	1,6	1.260,0	4.033,0
- пословање	8.825,0				4.412,0	14.120,0
- помоћни обј.	1.262,0	П+0		0,8	631,0	1.009,0
Зона спорта и рекреације П=6.369,0 m ²	Површина намене (планирано) [m ²]	Планирана спратност	Степен заузетости (планирано) [%]	Просечан индекс изграђености (планирано)	Површина објеката -бруто- (планирано) [m ²]	Развијена површина -бруто- (планирано) [m ²]
- објекти	6.369,0	П+1	20	0,3	1.274,0	1.911,0
- спортски терени		-	-	80	-	-

У обухвату Плана, на основу планираних капацитета изградње, добијени су следећи показатељи коришћења простора:

- површина обухвата Плана је 32,20 ха, а нето површина 11,56 ха;

- укупна бруто развијена површина: а) становања је 23,4 ха, што се за просек површине стана од 80,0 м² добија укупан број станова 2920, б) пословања је 15,0 ха. што се за просек површине простора од 100,0 м² добија укупан број гаража (паркирања) за сопствене потребе је 1498 ПМ пословања, и 2920 ПМ становања;

- укупан број становника, за просек од 3 члана/домаћинству, износи 8760, а нето густина насељености 760 по ха.

IV. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

За изградњу саобраћајнице која чини продужетак Улице В. Надзора потребно је срушити објекте на к.п. бр. 4983 К.О. Врбас-град, за изградњу улице „Нова 1“ потребно је срушити објекте (2 и 14) на к.п. 5062 К.О. Врбас-град и помоћне објекте (2, 3 и 4) на к.п. 5060 К.О. Врбас-град, за изградњу улице „Нова 3“ потребно је срушити помоћне објекте (2 и 3) на к.п. 5042 К.О. Врбас-град и објекте (3, 4, 5 и 15) на к.п. 5054 К.О. Врбас-град. По поступку који је прописан Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 72/2009, бр. 81/09, бр. 64/2010-одлука УС, бр. 24/11, бр. 121/2012, бр. 42/2013-одлука УС, бр. 50/2013-одлука УС, бр. 98/2013-одлука УС, бр. 132/2014, бр. 145/2014) неопходно је израдити Пројекат препарцелације, односно парцелације, решити имовинско-правне односе и прибавити парцеле и делове парцела планираних за изградњу саобраћајница, затим срушити нелегално саграђене објекте, утврдити општи интерес и извршити експропријацију предметног земљишта како би се створили почетни услови за реализацију овог Плана.

Овим Планом утврђена су правила уређења и правила грађења која представљају основ за издавање грађевинске дозволе као и за израду урбанистичких пројеката за просторе за које они представљају услов за приступање изградњи. Планиране објекте је неопходно довести до сигурносне коте подземних и површинских вода, уз поштовање регулационо-нивелационог решења површина јавне намене. Кота приземља објекта може бити максимално денивелисана +1,20 m од коте тротоара.

Дозвољава се фазна изградња.

Минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама или зонама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ планираних садржаја јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планирана за изградњу.

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном енергијом. Комунално опремање ће се извршити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу. Изузетно, прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

Забрањује се изградња објеката који имају негативан утицај на животну средину, живот и рад људи, а све у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/2004 и 36/2009).

В. ГРАФИЧКИ ДЕО

План детаљне регулације садржи следеће графичке приказе:

Карта 01	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СА НАМЕНОМ ПРОСТОРА	Р 1:1000
Карта 02	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА	Р 1:1000
Карта 03	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПОДЕЛОМ ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ	Р 1:1000
Карта 04	ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ (са аналитичким елементима за обележавање површина)	Р 1:1000
Карта 05	ПЛАН САОБРАЋАЈА СА РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИМ РЕШЕЊЕМ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	Р 1:1000
Карта 06	МРЕЖА И ОБЈЕКТИ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	Р 1:1000

План детаљне регулације блока број „20“ у Врбасу израђен је у три примерака у аналогном и у четири примерака у дигиталном облику који ће се, после потписивања и овере, чувати у Скупштини општине Врбас, Општинској управи – Одељењу за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма и Јавном комуналном предузећу „Комуналац“ Врбас.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Врбас“.

Карта 03

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПОДЕЛОМ
ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ Р 1:1000



САДРЖАЈ

Редни
број

Страна

ПРИВРЕМЕНИ ОРГАН ОПШТИНЕ ВРБАС

46. ОДЛУКА О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА БРОЈ "20" У ВРБАСУ 259

Издавач: Скупштина општине Врбас
Одговорни уредник: Сандра Срдановић - Технички уредник: Марија Тот
Адреса: Врбас, Маршала Тита 89 - Телефон: 021/7954-000, факс: 021/705-990
Годишња претплата: 9.000,00 динара - један примерак: 300,00 динара
Жиро рачун број: 840-13640-45 Општинска управа Врбас
Лист излази по потреби - Тираж: 65 примерака
