

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ОПШТИНЕ ВРБАС

БРОЈ 3. ВРБАС 28. ЈАНУАР 2020. ГОДИНА LIV

16.

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, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др.закон), члана 14, 36. став 1. тачка 5. и члана 119. Статута општине Врбас („Службени лист општине Врбас“, број 26/2018), Скупштина општине Врбас, по прибављеном мишљењу Комисије за планове општине Врбас, број 350-1-28/2019-IV/05 од 30. децембра 2019. године, на седници одржаној 28. јануара 2020. године, донела је

ОДЛУКУ О ДОНОШЕЊУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА БРОЈ „27“ И „36“ У ВРБАСУ

Члан 1.

Овом Одлуком доноси се Измена и допуна Плана детаљне регулације блока број „27“ и „36“ у Врбасу (у даљем тексту: План) који је израђен од стране ЈКП „Комуналац“ Врбас, под бројем 10-10110/13-19, а који је саставни део ове Одлуке.

Члан 2.

План се састоји из текстуалног дела и графичког дела.

Текстуални део плана се објављује у „Службеном листу општине Врбас“ и на интернет страници општине Врбас.

САДРЖАЈ

А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. РЕГИСТРАЦИЈА ПРЕДУЗЕЋА
2. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

І ОПШТИ ДЕО

1. УВОД

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
4. ОПИС ГРАНИЦА ИЗМЕНА И ДОПУНА
5. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
 - II ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА
 - III ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛУ
 - IV ПРИМЕНА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

В. ГРАФИЧКИ ДЕО

00	ИЗВОД ИЗ ПГР-А	P 1:12500
01	ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ	P 1: 500
02	РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН	P 1: 500

Д. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

1. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
2. ОДЛУКА О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ
3. УГОВОР О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Члан 3.

Саставни део ове Одлуке је текстуални део Плана и исти се објављује у „Службеном листу општине Врбас“.

План се у целости објављује и у електронском облику и доступан је путем интернета на адреси <https://urbanizam.vrbas.net/urbanizam/planska-dok>.

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 Врбас.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у Одељењу за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент Општинске управе Врбас.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у ЈКП „Комуналац“ Врбас.

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“.

ЈКП „Комуналац“ Врбас

Број плана: 10-1010/13-19

Дана: 25. новембра 2019. године

Врбас

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА БРОЈ „27“ И „36“ У ВРБАСУ

САДРЖАЈ

А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

5. РЕГИСТРАЦИЈА ПРЕДУЗЕЋА
6. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
7. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
8. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I ОПШТИ ДЕО

6. УВОД
7. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
8. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
9. ОПИС ГРАНИЦА ИЗМЕНА И ДОПУНА
10. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

II ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА

III ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛУ

IV ПРИМЕНА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

В. ГРАФИЧКИ ДЕО

00	ИЗВОД ИЗ ПГР-А	Р 1:12500
01	ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ	Р 1:500
02	РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН	Р 1:500

Д. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

4. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
5. ОДЛУКА О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ
6. УГОВОР О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

I. ОПШТИ ДЕО

1. УВОД

План детаљне регулације блока „27 и 36“ донет је од стране Скупштине општине Врбас и објављен је у „Службеном листу општине Врбас“, број 18/08.

Изради Измена и допуна Плана детаљне регулације блока „27 и 36“ (у даљем тексту: Измена и допуна Плана) приступило се на основу Одлуке о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације блока „27 и 36“ у Врбасу, „Службени лист општине Врбас“, бр. 15/19, (у даљем тексту: Одлука о Измени и допуни Плана) и Писма о намерама наручиоца Измена и допуна Плана, Наде Жуловић из Врбаса, ул. Иве Лоле Рибара бр.25 (у даљем тексту: наручилац Плана). Саставни део Одлуке о Измени и допуни Плана је Одлука о неприступању израде Стратешке процене утицаја на животну средину, „Службени лист општине Врбас“, бр. 15/19.

У складу да Одлуком о Измени и допуни Плана, Носилац израде Измена и допуна Плана је Општина Врбас, Одељење за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент (у даљем тексту: носилац Плана). Послови израде Измена и допуна плана поверени су ЈКП Комуналцу Врбас из Врбаса, ул. Саве Ковачевића бр.87 (у даљем тексту: израђивач Плана).

У складу са Одлуком о изради Измене и допуне Плана, Измена и допуна Плана се односе на:

- измене и допуне дефинисане Уговором о изради и Писмом о намерама.
- измене и допуне у смислу Мањих измена и допуна планских докумената.

Основни циљ израде Измена и допуна Плана је ставрање могућности изградње по планираној намени и важећим урбанистичким параметрима на катастарским парцелама које су предмет Измена и допуна Плана. Визија израде Плана је задовољење савремених потреба корисника кроз дефинисање оптималних услова за изградњу у формираној зони „М2“-вишепородично стамбено-пословних садржаја у обухвату Плана, како би се задовољили оптимални услови за коришћење простора на сопственим (припадајућим) парцелама.

Циљеви планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја је да се: омогући оптимално решење за уређење простора и изградњу објеката добијено на основу анализе стања и промена у простору, и анализе могућности развоја подручја, а у циљу уређења у складу са смерницама утврђеним Планом генералне регулације за насељено место Врбас и реалним потребама корисника простора.

Концептуални оквир планирања, коришћења, уређења и заштите планског простора, подразумева пре свега посебан режим организације и коришћења простора и побољшање квалитета и естетских карактеристика објекта вишепородичног становања у оквиру границе Плана.

Структуру основних намена простора и коришћења земљишта у обухвату Плана чини грађевинско земљиште остале намене планирано за вишепородично стамбено-пословне садржаје.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду и спровођење Плана налази се у Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19), Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19), Одлуци о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације блока „27 и 36“ у Врбасу и Одлуци о неприступању израде Стратешке процене утицаја на животну средину („Службени лист општине Врбас“, бр. 15/19).

Плански основ је План генералне регулације за насељено место Врбас („Службени лист општине Врбас“, бр. 3/11 и 11/14).

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Вишепородично становање

Вишепородично становање је заступљено на свега око 29,72 ха и то највише у централним блоковима. Ипак, иако је заступљено са око 5,9 % у укупној површини намењеној становању својим волуменом и начином организације значајно утиче на стварање амбијента.

Планом дефинисане зоне представљају преовлађујућу намену, унутар које је могућа и пожељна изградња ванстамбених пословних садржаја, у функцији центра (нпр. административни, пословни, трговачки, занатски, културни и слични садржаји) који не ремете услове за одвијање функције основне намене. Пожељан однос између становања и осталих функција је 70:30 за просторне целине (блок, улицу, подручје и др.).

Планира се на просторима који су већ изграђени, у већој или мањој мери, објектима овог вида становања, у циљу завршавања започетих целина. То су централни блокови (блокови број 27, 35, 36, 44, 45), поједини делови простора уз улицу Ивана Милутиновића (блокови 70, 87 и 95), део простора уз болницу (блок број 19), неизграђена површина између спортског центра и старог гробља (блокови број 42 и 49) и низ објеката уз улицу Миљивоја Чобанског (у блоку број 81).

Посебан начин изградње представља вишепородично становање мале спратности (П+1+Пк). Могуће га је планирати у оквиру новог породичног становања и приликом трансформације блокова породичног становања, како би се на тај начин постигла боља организација јавних површина и рационалније коришћење грађевинског земљишта.

Реализација вишепородичног становања у започетим целинама требало би да буде усмерена на морфолошко-функционално дефинисање изграђених структура и јавних површина. Пожељно је што веће учешће пратећих садржаја становања да би се остварила мултифункционалност простора, а јавне површине функционално повезале са садржајима централних функција и осталих у окружењу.

Могуће је градити слободностојеће објекте и објекте у прекинутом или непрекинутом низу. Тип изградње нових објеката ће се, по правилу, ускладити са већ изведеним у окружењу. Код мешовите намене се предвиђа изградња објеката у непрекинутом низу са обавезним колским приступом на парцелу. Неопходно је пажљиво

усклађивање са непосредним окружењем приликом реализације, пошто се очекује веома дуг процес трансформације.

8.3. Правила грађења у зони вишепородичног становања

Реализацији објеката у намени вишепородичног становања треба да претходи разрада кроз план детаљне регулације. Услови за спровођење и смернице за разраду су наведени у тексту.

На постојећим објектима дозвољена је санација, реконструкција, адаптација, промена намене и надградња са косим кровним равнима на основу Плана генералне регулације.

Врста и намена објеката

Овај облик становања подразумева становање у вишепородичним стамбеним објектима. Дозвољена је изградња вишепородичних стамбених објеката, вишепородичних стамбено пословних, пословних и других објеката у функцији становања: гаража, инфраструктурних објеката трафо станица, површина за паркирање, игру деце, зелених површина и сл.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела је део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Минимална површина парцеле за вишепородично становање је 600,00 m², најмања ширина уличног фронта 15,00 m за објекте у низу, а за слободностојеће објекте 20,00 m.

Индекс заузетости за парцеле вишепородичног становања

У случају реализације објеката на јавној блоковској површини, макс. индекс заузетости блока је 30%, а у случају реализације по парцелама 50%, а за угаоне објекте до 60%.

Дозвољена спратност и висина објекта

Максимална спратност вишепородичних стамбених објеката је По+П+4+Пк, а усклађује се са окружењем.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Дозвољава се изградња другог нестамбеног објекта на парцели: пратећег, помоћног, комуналног, инфраструктурног и сличног објекта, уз исти степен заузетости.

Дозвољена међусобна удаљеност објеката и објеката од границе парцеле

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).

Међусобна удаљеност слободностојећих објеката и објеката који се граде у прекинутом низу износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садржи наспрамне отворе на просторијама за становање. Ова удаљеност не може бити мања од 4,00m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, простора за паркирање возила и ограда парцеле

Најмања дозвољена ширина колског прилаза грађевинској парцели је 2,50m

Паркирање возила за сопствене потребе обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на један стан.

Грађевинске парцеле могу се оградити зиданом, или транспарентном оградом до висине од 2,00m. Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограда. Суседне грађевинске парцеле могу се оградити и живом зеленом оградом, која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије. Услови за оградивање се не односе на изградњу објеката на јавној блоковској површини.

Контејнери за привремено одлагање смећа се постављају у оквиру грађевинске парцеле. Исти морају бити затворени и постављени на довољној удаљености од стамбених објеката.

У односу на све наведене нумеричке вредности за све видове становања 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 објеката. Примена коригованих вредности не сме да угрози остале кориснике простора и да их доведе у неповољан положај.

Промена намене постојећих објеката

За објекте на простору где је обавезна израда плана детаљне регулације, услови се утврђују тим планом.

- Могућа је реконструкција објеката склоних паду, у оквиру постојећих габарита.

У деловима насеља где није обавезна израда плана детаљне регулације могуће је, на основу Плана генералне регулације следеће:

- промена намене из стамбеног у пословни простор уз услов да делатност не угрожава становање (буком, вибрацијама, непријатним мирисима и сл.).

- промена намене из пословног у стамбени простор уколико постоји могућност приступа из заједничког простора објекта (степенишни простор, двориште за породичне објекте)

- пословни простор који се мења у стан не може имати мање од 24,00 м².

За сваку промену изгледа вишепородичног објекта (приликом промене намене, адаптације или реконструкције) неопходно је прибавити ауторску сагласност одговорног пројектанта или, уколико је недоступан, мишљење "Савеза архитеката Србије".

4. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА

Грађевинско подручје које је обухваћено Изменом и допуном Плана налази се у катастарској општини Врбас и обухвата две катастарке парцеле број 6067 и 6068.

Укупна површина у границама обухвата Измене и допуне Плана је 1451 m².

5. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

На предметним катастарским парцелама које су предмет Измене и допуне Плана налазе се објекти породичног становања, спратности П+0, грађени почетком XX века, лошег бонитета. Парцеле по површини и димензијама испуњавају услов за минималну величину парцеле за реализацију изградње вишепородичног објекта и није потребно њихово укрупњивање да би се реализовала изградња у складу са задатим урбанистичким параметрима у важећем планском документу.

II. ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА ПЛАНА

У Плану детаљне регулације блока „27 и 26“ у Врбасу („Службени лист општине Врбас“, број 18/08.), у **текстуалном делу** Плана врши се следећа измена:

У тачки **В.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, В.1.2. ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА, 1. ОПШТА ПРАВИЛА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ**, поднаслов **ОБАВЕЗНА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА ПОСТОЈЕЋИХ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА**, мења се и гласи:

„Обавезна препарцелација спроводи се у случајевима формирања регулационих ширина улица и у случајевима када није могућ другачији начин формирања грађевинске парцеле (на пример: пробијање нових улица унутар блокова или формирање површина за разне намене, јавне или пословне, такође унутар блокова). Када постојеће катастарске парцеле својом површином и обликом испуњавају услове за изградњу у оквирима задатих урбанистичких параметара могућа је изградња без условљавања спајања са суседним катастарским парцелама.

Припајање катастарских парцела примењује се и тамо где то није обавезно у случају када се ради о парцелама исте намене и када је то интерес Инвеститора.“

У тачки **В.1.3. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ, ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА, 2. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ НОВИХ ОБЈЕКТА, (Б) Вишепородично становање на грађевинској парцели**, брише сереченица:

„Максималан број станова лимитиран је планским стандардом да је просечна бруто површина стана 85,00 m².“

На крају поглавља **В.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА** додаје се реченица:

„Дозвољена су одступања од задатих урбанистичких параметара од 10%.“

III. ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛА ПЛАНА

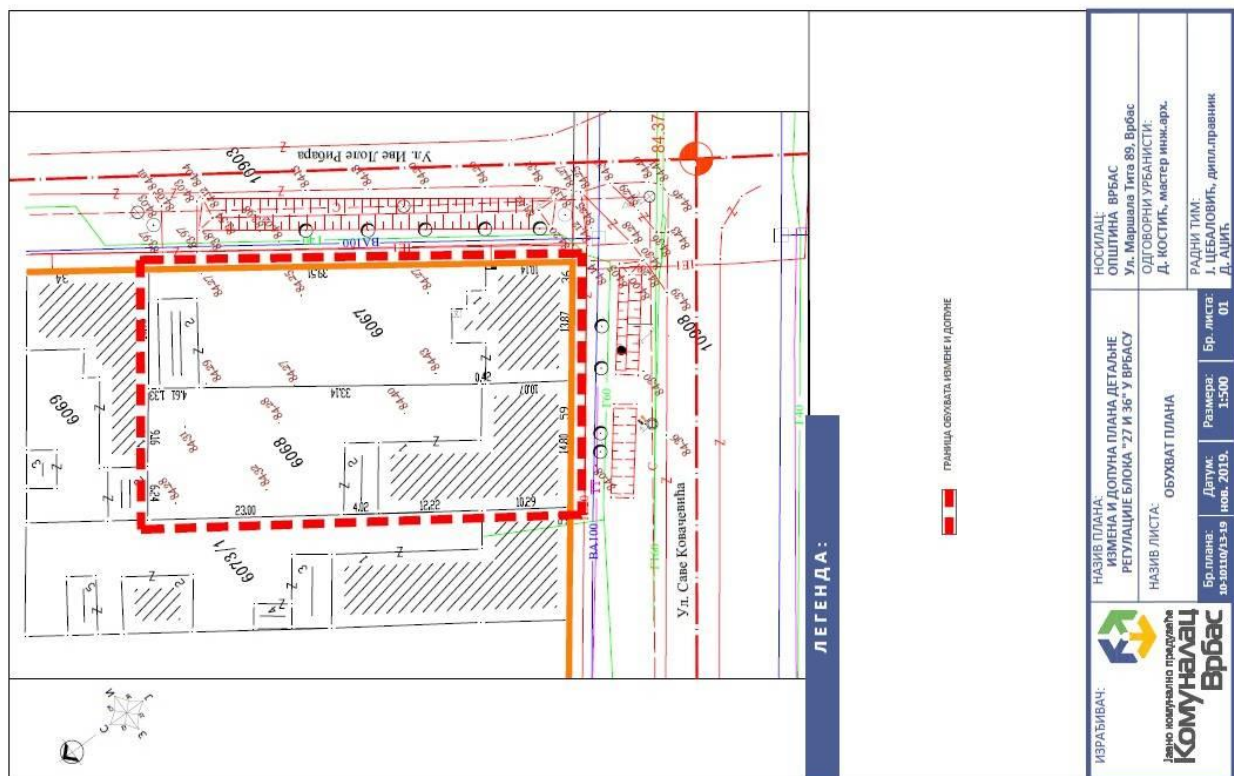
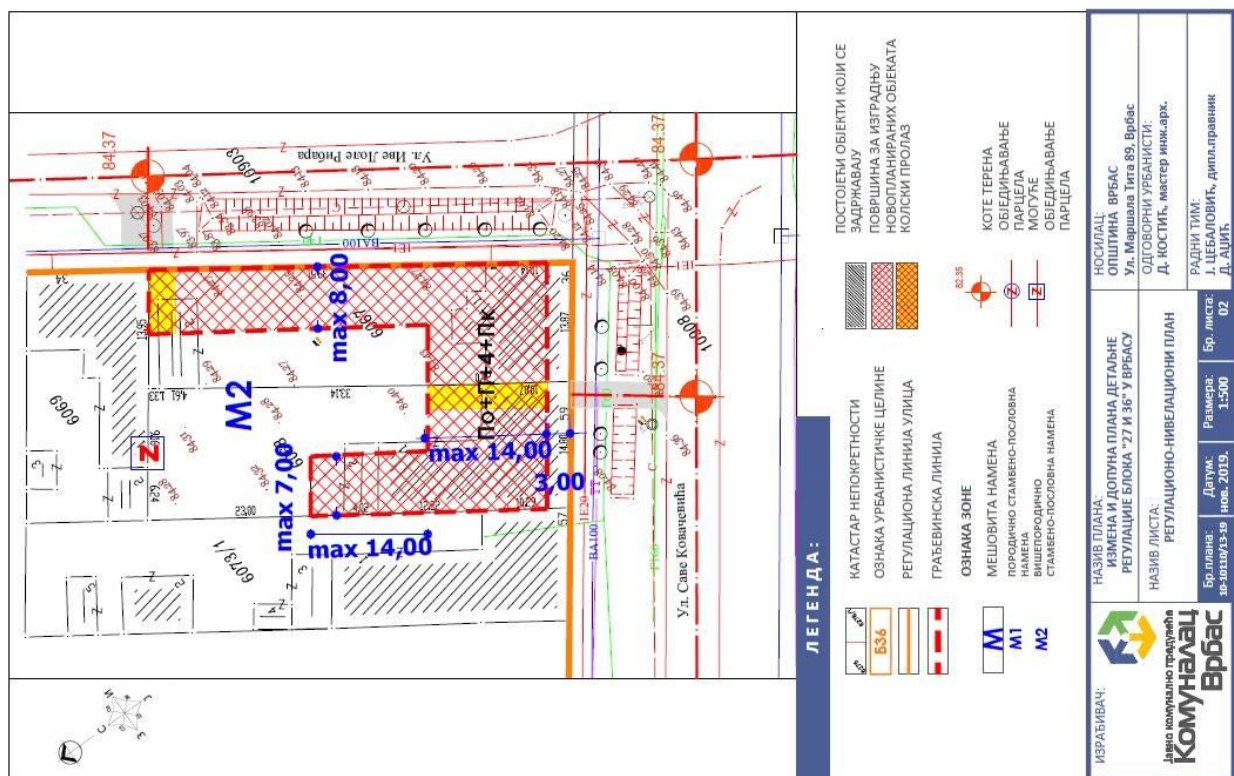
Карта 1 ОБУХВАТ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПРД Р 1:500

Карта 2 РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Р 1:500

IV. ПРИМЕНА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

Доношењем Измена и допуна План детаљне регулације блока „26 и 37“, План детаљне регулације блока „26 и 37“ („Службени лист општине Врбас“, бр.18/08.), остаје на снази и примењује се у свему, осим у деловима за који се доносе Измене и допуне Плана. Дозвољена су одступања од задатих урбанистичких параметара од 10% се примењује на цео обухват Плана детаљне регулације блока „26 и 37“, што је у складу са планом вишег реда.

Измена и допуна План детаљне регулације блока „26 и 37“ 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, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, Министарству надлежном за послове урбанизма и Јавном комуналном предузећу „Комуналац“ Врбас.



17.

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, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др.закон), члана 14., 36. став 1. тачка 5. и члана 119. Статута општине Врбас („Службени лист општине Врбас“, број 26/2018), Скупштина општине Врбас, по прибављеном мишљењу Комисије за планове општине Врбас, број 350-1-29/2019-IV/05 од 30. децембра 2019. године, на седници одржаној 28. јануара 2020. године, донела је

О Д Л У К У
О ДОНОШЕЊУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА БРОЈ „35“ У ВРБАСУ

Члан 1.

Овом Одлуком доноси се Измена и допуна Плана детаљне регулације блока број „35“ у Врбасу (у даљем тексту: План) који је израђен од стране ЈКП „Комуналац“ Врбас, под бројем 10-10653/14-19 а који је саставни део ове Одлуке.

Члан 2.

План се састоји из текстуалног дела и графичког дела.

Текстуални део плана се објављује у „Службеном листу општине Врбас“ и на интернет страници општине Врбас.

САДРЖАЈ

А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- 9. РЕГИСТРАЦИЈА ПРЕДУЗЕЋА
- 10. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- 11. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- 12. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I ОПШТИ ДЕО

- 11. УВОД
- 12. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
- 13. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- 14. ОПИС ГРАНИЦА ИЗМЕНА И ДОПУНА
- 15. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
 - II ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА
 - III ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛУ
 - IV ПРИМЕНА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

В. ГРАФИЧКИ ДЕО

00	ИЗВОД ИЗ ПГР-А	Р 1:12500
01	ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ	Р 1: 500
02	НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1: 500
03	РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН	Р 1: 500
04	СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ	Р 1: 500

Г. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

7. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
8. ОДЛУКА О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ
9. УГОВОР О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Члан 3.

Саставни део ове Одлуке је текстуални део Плана и исти се објављује се у „Службеном листу општине Врбас“.

План се у целости објављује и у електронском облику и доступан је путем интернета на адреси <https://urbanizam.vrbas.net/urbanizam/planska-dok>.

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 Врбас.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у Одељењу за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент Општинске управе Врбас.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у ЈКП „Комуналац“ Врбас.

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“.

Република Србија
Аутономна покрајина Војводине
Општина Врбас
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВРБАС
Број: 011-7/2020-И/01
Дана: 28. јануара 2020. године
ВРБАС

Председник Скупштине општине,
Марјана Мараш, с.р.

ЈКП „Комуналац“ Врбас
Број плана: 10-10653/14-19
Дана: 9. децембра 2019. године
Врбас

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА БРОЈ „35“ У ВРБАСУ

САДРЖАЈ

А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- 13. РЕГИСТРАЦИЈА ПРЕДУЗЕЋА
- 14. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- 15. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- 16. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I ОПШТИ ДЕО

- 16. УВОД
- 17. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
- 18. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- 19. ОПИС ГРАНИЦА ИЗМЕНА И ДОПУНА
- 20. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

- II ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА
- III ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛУ
- IV ПРИМЕНА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

В. ГРАФИЧКИ ДЕО

00	ИЗВОД ИЗ ПГР-А	Р 1:12500
01	ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ	Р 1:500
02	РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН	Р 1:500

Д. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

- 10. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- 11. ОДЛУКА О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ
- 12. УГОВОР О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

I. ОПШТИ ДЕО

1. УВОД

План детаљне регулације блока „35“ донет је од стране Скупштине општине Врбас и објављен је у „Службеном листу општине Врбас“, број 03/05.

Изради Измена и допуна Плана детаљне регулације блока „35“ (у даљем тексту: Измена и допуна Плана) приступило се на основу Одлуке о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације блока „35“ у Врбасу, „Службени лист општине Врбас“, бр. 15/19, (у даљем тексту: Одлука о Измени и допуни Плана) и Писма о намерама наручиоца Измена и допуна Плана, Уроша Елезовића из Врбаса, ул. Густава Крклеца бр.2а и Светлане Унгар из Новог Сада, ул. Гундулићева бр.8 (у даљем тексту: наручилац Плана). Саставни део Одлуке о Измени и допуни Плана је Одлука о неприступању израде Стратешке процене утицаја на животну средину, „Службени лист општине Врбас“, бр. 15/19.

У складу да Одлуком о Измени и допуни Плана, Носилац израде Измена и допуна Плана је Општина Врбас, Одељење за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент (у даљем тексту: носилац Плана). Послови израде Измена и допуна плана поверени су ЈКП Комуналцу Врбас из Врбаса, ул. Саве Ковачевића бр.87 (у даљем тексту: израђивач Плана).

У складу са Одлуком о изради Измене и допуне Плана, Измена и допуна Плана се односе на:

- измене и допуне дефинисане Уговором о изради и Писмом о намерама.
- измене и допуне у смислу Мањих измена и допуна планских докумената.

Основни циљ израде Измена и допуна Плана је стварање могућности изградње вишепородичног стамбеног објекта, по планираној намени из Плана вишег реда на катастарским парцелама које су предмет Измена и допуна Плана. Визија израде Плана је задовољење савремених потреба корисника кроз дефинисање оптималних услова за изградњу у формираној зони „ИК-1“-зона породичног становања са комерцијалним садржајима у обухвату Плана, како би се задовољили оптимални услови за коришћење простора на сопственим (припадајућим) парцелама.

Циљеви планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја је да се: омогући оптимално решење за уређење простора и изградњу објекта добијено на основу анализе стања и промена у простору, и анализе могућности развоја подручја, а у циљу уређења у складу са смерницама утврђеним Планом генералне регулације за насељено место Врбас и реалним потребама корисника простора.

Концептуални оквир планирања, коришћења, уређења и заштите планског простора, подразумева пре свега посебан режим организације и коришћења простора и побољшање квалитета и естетских карактеристика објекта вишепородичног становања у оквиру границе Плана.

Структуру основних намена простора и коришћења земљишта у обухвату Плана чини грађевинско земљиште остале намене планирано за вишепородично стамбено-пословне садржаје.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду и спровођење Плана налази се у Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19), Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19), Одлуци о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације блока „35“ у Врбасу и Одлуци о неприступању израде Стратешке процене утицаја на животну средину („Службени лист општине Врбас“, бр. 15/19).

Плански основ је План генералне регулације за насељено место Врбас („Службени лист општине Врбас“, бр. 3/11 и 11/14).

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Вишепородично становање

Вишепородично становање је заступљено на свега око 29,72 ха и то највише у централним блоковима. Ипак, иако је заступљено са око 5,9 % у укупној површини намењеној становању својим волуменом и начином организације значајно утиче на стварање амбијента.

Планом дефинисане зоне представљају преовлађујућу намену, унутар које је могућа и пожељна изградња ванстамбених пословних садржаја, у функцији центра (нпр. административни, пословни, трговачки, занатски, културни и слични садржаји) који не ремете услове за одвијање функције основне намене. Пожељан однос између становања и осталих функција је 70:30 за просторне целине (блок, улицу, подручје и др.).

Планира се на просторима који су већ изграђени, у већој или мањој мери, објектима овог вида становања, у циљу завршавања започетих целина. То су централни блокови (блокови број 27, **35**, 36, 44, 45), поједини делови простора уз улицу Ивана Милутиновића (блокови 70, 87 и 95), део простора уз болницу (блок број 19), неизграђена површина између спортског центра и старог гробља (блокови број 42 и 49) и низ објеката уз улицу Миливоја Чобанског (у блоку број 81).

Посебан начин изградње представља вишепородично становање мале спратности (П+1+Пк). Могуће га је планирати у оквиру новог породичног становања и приликом трансформације блокова породичног становања, како би се на тај начин постигла боља организација јавних површина и рационалније коришћење грађевинског земљишта.

Реализација вишепородичног становања у започетим целинама требало би да буде усмерена на морфолошко-функционално дефинисање изграђених структура и јавних површина. Пожељно је што веће учешће пратећих садржаја становања да би се остварила мултифункционалност простора, а јавне површине функционално повезале са садржајима централних функција и осталих у окружењу.

Могуће је градити слободностојеће објекте и објекте у прекинутом или непрекинутом низу. Тип изградње нових објеката ће се, по правилу, ускладити са већ изведеним у окружењу. Код мешовите намене се предвиђа изградња објеката у непрекинутом низу са обавезним колским приступом на парцелу. Неопходно је пажљиво усклађивање са

непосредним окружењем приликом реализације, пошто се очекује веома дуг процес трансформације.

8.3. Правила грађења у зони вишепородичног становања

Реализацији објеката у намени вишепородичног становања треба да претходи разрада кроз план детаљне регулације. Услови за спровођење и смернице за разраду су наведени у тексту.

На постојећим објектима дозвољена је санација, реконструкција, адаптација, промена намене и надградња са косим кровним равнима на основу Плана генералне регулације.

Врста и намена објеката

Овај облик становања подразумева становање у вишепородичним стамбеним објектима. Дозвољена је изградња вишепородичних стамбених објеката, вишепородичних стамбено пословних, пословних и других објеката у функцији становања: гаража, инфраструктурних објеката трафо станица, површина за паркирање, игру деце, зелених површина и сл.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела је део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Минимална површина парцеле за вишепородично становање је 600,00 m², најмања ширина уличног фронта 15,00 m за објекте у низу, а за слободностојеће објекте 20,00 m.

Индекс заузетости за парцеле вишепородичног становања

У случају реализације објеката на јавној блоковској површини, макс. индекс заузетости блока је 30%, а у случају реализације по парцелама 50%, а за угаоне објекте до 60%.

Дозвољена спратност и висина објекта

Максимална спратност вишепородичних стамбених објеката је По+П+4+Пк, а усклађује се са окружењем.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Дозвољава се изградња другог нестамбеног објекта на парцели: пратећег, помоћног, комуналног, инфраструктурног и сличног објекта, уз исти степен заузетости.

Дозвољена међусобна удаљеност објеката и објеката од границе парцеле

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).

Међусобна удаљеност слободностојећих објеката и објеката који се граде у прекинутом низу износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садржи наспрамне отворе на просторијама за становање. Ова удаљеност не може бити мања од 4,00m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, простора за паркирање возила и ограда парцеле

Најмања дозвољена ширина колског прилаза грађевинској парцели је 2,50m

Паркирање возила за сопствене потребе обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на један стан.

Грађевинске парцеле могу се оградити зиданом, или транспарентном оградом до висине од 2,00m. 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 оградају. Суседне грађевинске парцеле могу се оградити и живом зеленом оградом, која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије. Услови за оградивање се не односе на изградњу објеката на јавној блоковској површини.

Контејнери за привремено одлагање смећа се постављају у оквиру грађевинске парцеле. Исти морају бити затворени и постављени на довољној удаљености од стамбених објеката.

У односу на све наведене нумеричке вредности за све видове становања 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.

Промена намене постојећих објеката

За објекте на простору где је обавезна израда плана детаљне регулације, услови се утврђују тим планом.

- Могућа је реконструкција објекта склоних паду, у оквиру постојећих габарита.
- У деловима насеља где није обавезна израда плана детаљне регулације могуће је, на основу Плана генералне регулације следеће:
- промена намене из стамбеног у пословни простор уз услов да делатност не угрожава становање (буком, вибрацијама, непријатним мирисима и сл.).
- промена намене из пословног у стамбени простор уколико постоји могућност приступа из заједничког простора објекта (степенишни простор, двориште за породичне објекте)
- пословни простор који се мења у стан не може имати мање од 24,00 м².

За сваку промену изгледа вишепородичног објекта (приликом промене намене, адаптације или реконструкције) неопходно је прибавити ауторску сагласност одговорног пројектанта или, уколико је недоступан, мишљење "Савеза архитеката Србије".

4. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА

Грађевинско подручје које је обухваћено Изменом и допуном Плана налази се у катастарској општини Врбас и обухвата две катастарке парцеле број 6235 и 6236.

Укупна површина у границама обухвата Измене и допуне Плана је 2802 м².

5. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

На предметним катастарским парцелама које су предмет Измене и допуне Плана нема изграђених објеката.

II. ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА ПЛАНА

У Плану детаљне регулације блока „35“ у Врбасу („Службени лист општине Врбас“, број 03/05.), у **текстуалном делу** Плана врши се следећа измена:

У тачки 1.2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

ТАБЕЛА 1 – БИЛАНС ПОВРШИНА ПО НАМЕНАМА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА – планирано стање у табели 1 се мењају вредности за следеће ставке:

КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ СА КОМЕРЦИЈАЛНИМ СТАНОВАЊЕМ – КК – брише се 14790 м² и гласи 17593 м²

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА КОМЕРЦИЈАЛНИМ САДРЖАЈИМА – ИК – брише се 12540 м² и гласи 9373 м².

ТАБЕЛА 2 – ГРАНИЧНЕ ВРЕДНОСТИ УРБ.ПАРАМЕТАРА-планирано стање:

Додаје се колона за зону КК – 4 и за њу важе следећи урбанистички мпараметри: - Индекс заузетости се усклађује за задатим параметром за зону вишепородичног становања у планском документу вишег реда, за зону КК-4 и гласи 50%

-Максимална спратност Пу + П + 4

-Максимална висина објекта: ВЕНАЦ – 15.60 м

СЛЕМЕ – 18.00 м

-Минимум озелењених површина 30%

Тачка **1.8. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂЕЊА ЗЕМЉИШТА** се брише.

У тачки **2.3. ПРАВИЛА ЗА ПЛАНИРАНУ НАМЕНУ ОБЈЕКТА** у трећем ставу, друга теза, брише се реч „Није“ и реченица гласи: „Дозвољена је изградња стамбеног простора у приземљу објекта у зони КК.“

У тачки **2.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА**, у ставу 2, мења се и гласи: „Спартност објекта условљена је местом објекта у простору: објекти који гравитирају унутрашњој јавној површиниограничени су на спратност Су+П+4, за зоне према улици Народног фронта и према улици Маршала Тита (последња етажа може бити поткровље). Висина венца изнад приземља је на коти 3.5 м, а висина кровног венца на коти 15,60 м.“

У ставу 8. брише се реченица: „Кровове предвидети двоводне или вишеводне, са кровним покривачем од црепа, а висину слемена ограничити са висином околних објеката.“

У тачки **СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**, у ставу 4. брише се: „За остале објекте обавезна је верификација идејног пројекта Комисије за планове“.

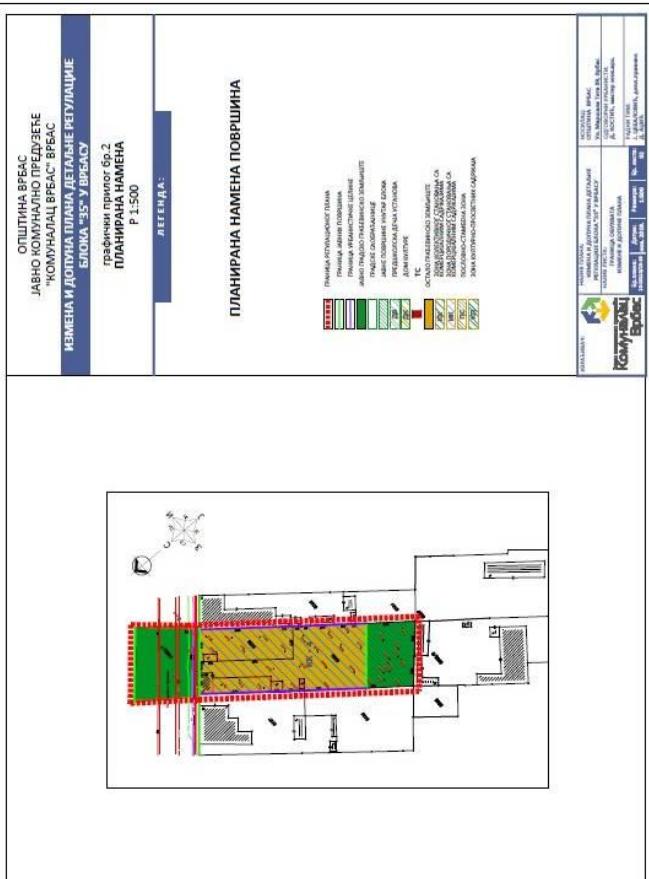
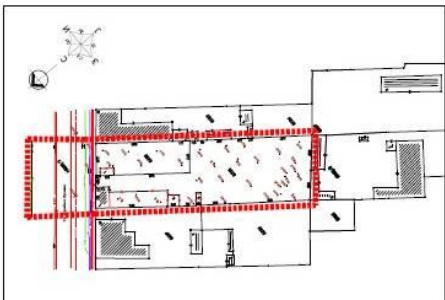
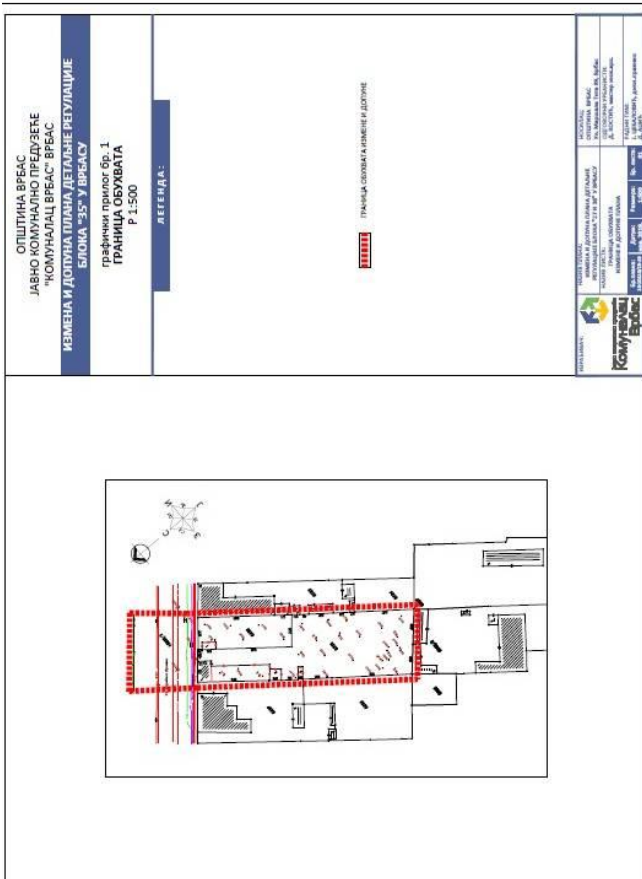
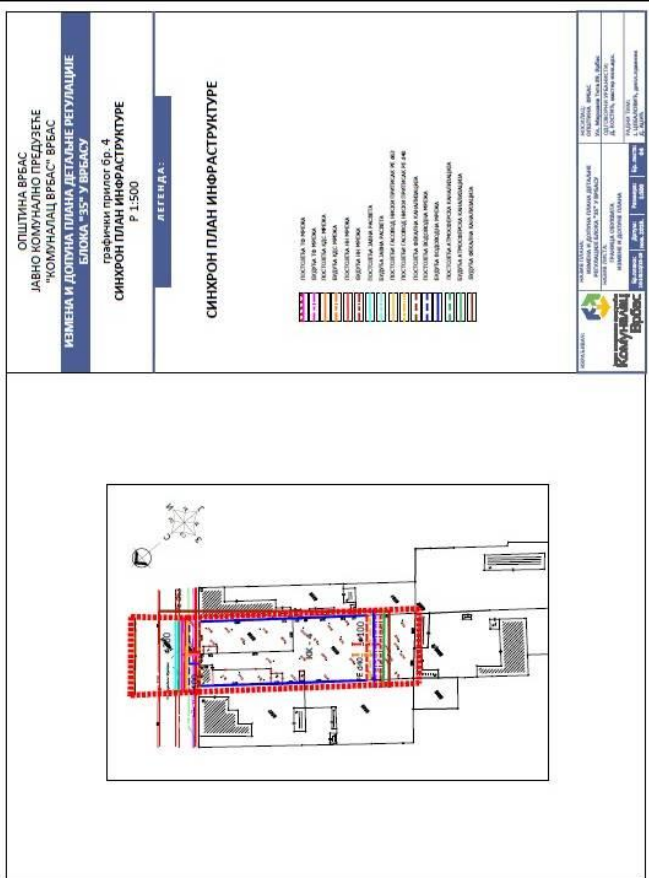
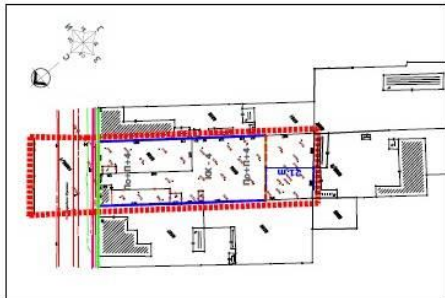
III. ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛА ПЛАНА

Карта 1	ИЗВОД ИЗ ПГР	Р 1:12500
Карта 1	ОБУХВАТ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПРД	Р 1:500
Карта 2	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1:500
Карта 3	РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН са аналитичким елементима за обележавање	Р 1:500

IV. ПРИМЕНА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

Доношењем Измена и допуна План детаљне регулације блока „35“, План детаљне регулације блока „35“ („Службени лист општине Врбас“, бр.18/08.), остаје на снази и примењује се у свему, осим у деловима за који се доносе Измене и допуне Плана.

Измена и допуна План детаљне регулације блока „35“ 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, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, Министарству надлежном за послове урбанизма и Јавном комуналном предузећу „Комуналац“ Врбас.



Редни
број

Страна

САДРЖАЈ

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВРБАС

- | | | |
|-----|--|----|
| 16. | ОДЛУКА О ДОНОШЕЊУ ИЗМЕНА И ДОПУНА
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА БРОЈ „27“ И „36“ У ВРБАСУ | 89 |
| 17. | ОДЛУКУ О ДОНОШЕЊУ ИЗМЕНА И ДОПУНА
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА БРОЈ „35“ У ВРБАСУ | 99 |

Издавач: Скупштина општине Врбас
Одговорни уредник: Јелена Ђурковић - 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
