

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ВРБАС



**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА „44“ У ВРБАСУ**

Одлука СО Врбас о доношењу Плана број:

011-18/2010-1/01 од дана 15.06.2010. године

Председник општине Врбас:

др Жељко Видовић

децембар 2010. године



Јавно предузеће за грађевинско земљиште, изградњу и путеве
"Дирекција за изградњу" Врбас

Број плана: 343-06/2011

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА „44“ У ВРБАСУ

Директор:

мр Давор Крмпот

Врбас, децембар 2010. године

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА „44“ У ВРБАСУ

Наручилац: **ОПШТИНА ВРБАС**

Обрађивач: **Јавно Предузеће
»ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ« ВРБАС,
Маршала Тита бр. 89, Врбас**

Одговорни
урбаниста: **СВЕТЛАНА ЈАНКОВИЋ, дипл.инж.арх.**

Радни тим:

Урбанизам и архитектура	Драгана Костић, дипл.инж.арх. Маријана МИРКОВИЋ, дипл.инж.арх.
Саобраћај	Александар НИКОЛИЋ, дипл.инж.саоб.
Водовод и Канализација	Горан ДРАГНИЋ, инж.хидр.
Електро, ТТ и КДС инст.	Жељко ЗЕЧЕВИЋ, дипл.инж.ел.
Маш. инст.	Никола ВУЈОВИЋ, дипл.маш.инж.
Припрема под. и геодет. послови	Предраг ЂУКАНОВИЋ, геометар

САДРЖАЈ

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

уводне напомене, правни и плански услов за израду плана и опис границе плана

1. УВОД.....	1
1.1. Уводне напомене и смернице за израду Плана које проистичу из планова ширих просторних целина.....	1
2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА.....	2
3. ПРОЦЕНА РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ ПОДРУЧЈА У ОБУХВАТУ ПЛАНА.....	2
4. ЗАКЉУЧАК.....	2

ПЛАНСКИ ДЕО

правила уређења

1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА И ЗОНА.....	4
1.1. Основни правци уређења и организације простора.....	4
1.2. Подела простора на урбанистичке целине и зоне и њихове карактеристике.....	4
2. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА.....	5
2.1. Површине јавне намене.....	5
2.2. Биланс површина.....	5
3. УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.....	6
4. ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ.....	7
5. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	8
5.1 Општа правила за уређење саобраћајне површине.....	8
5.2 Хидротехничка инфраструктура.....	8
5.3 Електроенергетске, ТТ и КДС инсталације и објекти.....	9
5.4 Термотехничке инсталације и објекти.....	10
6. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА.....	11
7. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА.....	11
7.1 Услови за неометано кретање инвалидних лица.....	11
7.2 Мере за рационално коришћење енергије.....	11
7.3 Мере заштите од елементарних и других непогода и услови од Интереса за ОНО и ДСЗ.....	12
7.4 Мере заштите и унапређење животне средине.....	12
7.5 Правила заштите добара која уживају претходну заштиту и амбијенталних вредности.....	12

правила грађења

8.	ИНЖИЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ И ПРЕПОРУКЕ	13
9.	ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА	13
9.1	Општа правила за изградњу, обнову и реконструкцију Објекта.....	13
9.2	Правила за изградњу нових објекта.....	14
10.	ПРАВИЛА ЗА ИНТЕРВЕНЦИЈУ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА	16
10.1	Надградња нових етажа.....	16
10.2	Изградња кровова на објектима са равним кровом без поткровља	17
10.3	Енергетска санација фасаде или крова	17
10.4	Доградња новог дела објекта.....	17
10.5	Правила за пренамену и адаптацију објекта.....	17

посебна правила за изградњу објекта по урбанистичким зонама

1.	КУЛТУРНО ПРОСВЕТНА ЗОНА - КП	18
2.	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНО-ТРГОВАЧКЕ ЗОНЕ – СПТ1,2,3,4,5 И 6.....	19
3.	ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ.....	21

примена плана

11.	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА.....	22
12.	ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА	22
13.	ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА УРЕЂЕЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА.....	23
14.	ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	24

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

<i>Карта 01</i>	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА	P=1:1000
<i>Карта 02</i>	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПОДЕЛОМ ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ	P=1:1000
<i>Карта 03</i>	РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА АНАЛИТИЧКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ	P=1:1000
<i>Карта 04</i>	ПЛАН САОБРАЋАЈНИЦА И УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА	P=1:1000
<i>Карта 05</i>	ПЛАН ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	P=1:1000

<i>Карта 06</i>	ПЛАН ЕЛЕКТРГОЕНЕРГЕТСКЕ, ТТ И КДС ИНФРАСТРУКТУРЕ P=1:1000
<i>Карта 07</i>	ПЛАН ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ P=1:1000
<i>Карта 08</i>	СИНХРОН ПЛАН P=1:1000

A. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу члана 35. став 10. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009. и 81/2009-исправка) и члана 16.,30. и 93. Статута Општине Врбас („Службени лист Општине Врбас“, број 3/2002, 5/2002, 10/2004, 11/2008 и 21/2009) Скупштина Општине Врбас, на седници одржаној дана 29. 12. 2010. године, донела је

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА „44“ У ВРБАСУ

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

уводне напомене, правни и плански основ за израду плана и опис границе плана

1. УВОД

Изради Измена и допуна плана детаљне регулације блока „44“ у Врбасу приступило се на основу Одлуке о изради Измена и допуна плана детаљне регулације блока „44“ у Врбасу („Службени лист Општине Врбас“, број 4/2010), чији је саставни део Концепт за израду измена и допуна плана дералне регулације блока „44“ у Врбасу.

1.1. Уводне напомене и смернице за израду Плана које проистичу из планова ширих просторних целина

Подручије обухвата Плана детаљне регулације (у даљем тексту Плана) обухвата део централног језгра града Врбаса, између улица Маршала Тита (Главне улице), Густава Крклеца (веза са аутобуском станицом), Народног фронта и улице Палих бораца. Номенклатуром из Генералног плана Врбаса (ГП) овај блок је означен бројем »44« .

Блок »44« је подручије које припада општеградском центру, за које је обавезна израда Плана детаљне регулације. Простор блока је у највећој мери изграђен и покривен фондом инфраструктуре и субструктуре различите старости, капацитета и квалитета. Блок »44« је једним делом дефинисан историјском матрицом са дугим узаним парцелама велике површине и због лоше приступачности по дубини парцеле ограниченом могућношћу изградње. Део традиционалне матрице је трансформисан у блок отвореног типа са нерешеним проблемом паркирања и уређења слободних површина. Ту су лоцирани и најважнији градски административни садржаји (Општинска управа, Општински суд, СУП), објекат Гимназије, комерцијални садржаји, као и будући објекат Саборног Храма Српске Православне Цркве, што овај блок издваја као најзначајнију целину у урбаниј матрици Врбаса.

Правни основ за израду Плана је:

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 72/09 и 81/09) и
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 31/10).

Плански основ за израду Плана је:

- Генерални план Врбаса („Сл. лист Општине Врбас“, бр. 17/09)



2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Граница плана се простире североисточном границом парцеле 10885 (улица Народног Фронта) од тачке означене бројем један (тронеђа парцела 10885, 6225/1 и 10883/2) ка југоистоку до тачке означене бројем два (тронеђа парцела 10885, 10880 и 7676/1), затим југозападно до тачке број три тронеђа цела 10885, 7677 и 10887/1 затим југоисточном границом парцеле 10887/1 (улица Густава Крклеца) до тачке четири на тронеђи парцела 10887/1, 7772/3 и 10895. Од тачке четири североисточном границом парцеле 10895 (улица М. Тита) ка северо-западу до тачке пет на тронеђи парцела 10895, 6260/1 и 10888. Од тачке пет северозападном границом парцеле 10888 (улица Палих бораца) ка северо-истоку до тачке шест која се налази на тронеђи парцела 10888, 6226/1 и 10885 и настаља преко улице Народног фронта до полазне тачке број један.

Карта 01

**КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА
ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА**

P = 1 : 1000

3. ПРОЦЕНА РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ ПОДРУЧЈА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Израдом овог плана треба да се обезбеди боља просторна организација и опремљеност централног блока, чиме би се створили квалитетнији услови живота и дале нове развојне могућности за изградњу и квалитетну трансформацију простора. План треба да омогући допуну постојећих и стварање нових урбаних вредности, усклађеност изградње инфраструктуре и уређења јавног грађевинског земљишта. Циљ израде Измена и допуна плана је:

4. ЗАКЉУЧАК

По објављивању Одлуке о изради Измена и допуна плана детаљне регулације блока „44“ У Врбасу („Службени лист општине Врбас“, број 4/10) приступило се изради концепта плана и прибављању свих услова и документације од надлежних органа, институција и завода који су овлашћени да утврђују посебне услове за заштиту и уређење простора и изградњу објеката у границама обухвата Плана, који чине саставни део документационе основе овог планског документа.

Основни циљ израде Плана је да се:

- усагласе решења у плану и простору са одредбама планова вишег реда,
- омогући оптимално решење за уређење простора и изградњу путног објеката добијено на основу анализе стања и промена у простору, и анализе могућности развоја подручја, а у циљу уређења у складу са смерницама утврђеним плановима вишег реда, и



- приступи решавању имовинско-правних односа на планираном грађевинском земљишту јавне намене.
- стварање услова за трансформацију постојећег блока тако да се обезбеди боља приступачност, функционалност и економичност грађевинских парцела.
- уједначене услове изградње постојећих и будућих парцела.
- урбану обнову постојећих јавних простора, као и дефинисање нових јавних простора – пешачких стаза, трга, уређених зелених површина.
- саобраћајно решење које искључује приступ возила унутар блока и обезбеђује паркинге у складу са просторним могућностима и заштитом животне средине.

Саставни део Концепта плана су следећи графички прикази:

лист 01 - КАТАСТАРСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА

лист 02 - ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПОДЕЛОМ ПРОСТОРА
НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

лист 04 - РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН

ПЛАНСКИ ДЕО

правила уређења

1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА И ЗОНА

1.1. Основни правци уређења и организације простора

Основа концепције организације простора је визуелна доминантност и сагледљивост објекта Храма, што је и условило да се вертикална доминанта, купола, налази у симетрали урбанистичке целине »Базара«. Планирано је да објекат Храма буде саставни део амбијента трга. Амбијент трга је уобличен реконструкцијом постојећих објеката Катастра непокретности и Суда у јединствену целину. Урбанистичке целине у потезу од Базара према улици Густава Крклеца формиране су као јединствена структура са грађевинском линијом на регулационој линији, спратности од По+П+2+Пк према улици Густава Крклеца до По+П+3 у главној улици и на углу са улицом Густава Крклеца. У улици Народног фронта формира се низ са грађевинском линијом на регулационој линији где ће објекти бити претежно стамбене намене, спратности По+П+2+Пк и другим пословним објектом оријентисаним према објекту храма, спратности П+1, са повученом грађевинском линијом у односу на регулациону линију према храму.

1.2. Подела простора на урбанистичке целине и зоне и њихове карактеристике

ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Урбанистичке целине у оквиру јавног земљишта су:

- урбанистичка целина Гимназије (**КП**)
- Урбанистичка целина у којој се налази објекат општинске управе (**УА-1**)
- урбанистичка целина у којој се налази Суд (**УА-2**)
- урбанистичка целина МУП-а (**УА-3**)

ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Урбанистичке целине у оквиру осталог грађевинског земљишта имају мешовите садржаје:

- стамбено-пословно-трговачке (**СПТ-1, 2, 3, 4 и 5**)
- централни садржаји (**ПТ-1 и ПТ-2**)
- верска (**СХ-1**)

Карта 02: ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПОДЕЛОМ ПРОСТОРА
НА ПОСЕБНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ Р = 1 : 1000

2. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

2.1. Површине јавне намене

Овим Планом су одређене границе јавног грађевинског земљишта у односу на остало грађевинско земљиште у простору обухваћеним Планом.

ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

У границама обухвата овог Плана јавно грађевинско земљиште је земљиште чији је корисник Општина и/или се користи за неку од јавних намена предвиђених Законом и чине га следеће катастарске парцеле:

6305-ТС, 6306, 6307/1, 6307/2-део, 6308/1, 6308/2-део, 6309/1, 6309/2, 6309/3, 6310, 6311/1, 6311/2, 6312, 6319/2, 6321/2, 6329/2, 6331/2, 6344-део, 6342, 6332-део, 6333-ТС, 6334/2, 6334/4, 6335/2, 6337/3, 6337/4, 6351/1, 6351/2, 6354

Земљиште градских саобраћајница:

к.п. 10885-део (улица Народног фронта), 10887/1, 10887/2 (улица Густава Крклеца), 10888-део (улица Палих бораца)

Земљиште које треба прибавити у складу са Планом и које чине следеће катастарске парцеле: **к.п. 6313, 6314, 6341, 6343**

Планом је предвиђено да се у оквиру јавног земљишта, осим јединствене јавне површине, формирају и четири функционално и морфолошки дефинисане урбанистичке целине.

2.2. Биланс површина

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

Табела 1: Биланс површина по намени грађевинског земљишта

	НАМЕНА	ОЗНАКА урбанист. целине	ПОВРШИНА (m ²)
А	ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ		49.200
	ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ		14.200
	ГРАДСКЕ УЛИЦЕ		19.100
	КУЛТУРНО-ПРОСВЕТНА	КП	6.400
	УПРАВНО-АДМИНИСТРАТИВНА	УА	8.500
Б	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ		24.300
	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНО-ТРГОВАЧКА	СПТ	14.700
	ПОСЛОВНО-ТРГОВАЧКА	ПТ	5.100
	ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ	СХ	4.500
	УКУПНО А+Б		73.500

3. УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

3.1. Положај и приступ парцеле

Положај парцеле дефинисан је регулационом линијом контактне јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама.

Грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину. Парцеле које имају непосредан приступ на јавну саобраћајну површину морају имати обезбеђен колски приступ у парцелу минималне ширине 2,5 м.

Формирање парцела јавних намена вршиће се урбанистичким пројектима.

3.2. Величина и облик парцеле

Грађевинске парцеле јавног грађевинског земљишта утвђене су планом аналитички у графичком прилогу.

Грађевинске парцеле јавног грађевинског земљишта могу се укрупњавати спајањем парцела или делова парцела јавне намене.

За грађевинске парцеле осталог грађевинског земљишта минимална величина парцеле је 300 м², мање парцеле се не сматрају грађевинским и могуће је њихово укрупњавање са суседним грађевинским парцелама.

3.3 Формирање грађевинске парцеле

Свака катастарска парцела која испуњава услове план може бити грађевинска парцела. Грађевинска парцела може да се формира **препарцелацијом** од две или више катастарских парцела, од целих и делова катастарских парцела у складу са условима плана:

- новонастале парцеле морају имати приступ на јавну површину према општем правилу парцелације
- поделом се не могу формирати парцеле које су субстандардне у погледу величине, облика и начина градње у односу на окружење

Спајање две или више парцела ради формирања једне парцеле се врши:

- у оквиру граница парцела које се спајају
- тако да се у оквиру парцела важећа правила изградње за планирану намену и урбанистичку целину не мењају

Образовање грађевинских парцела се врши у складу са Пројектом препарцелације, односно парцелације на основу овог Плана.

4. ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

Регулисање односа у простору је извршено аналитичким дефинисањем положаја нових регулационих линија, граница урбанистичких целина и оса интерних саобраћајница и постављањем регулационих линија, односно граница урбанистичких целина, у односу на осу саобраћајница, односно грађевинских линија у односу на:

- Регулациону линију улице
- Регулацију јавних површина
- Границу урбанистичке целине

Карта 03

РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА АНАЛИТИЧКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ

P = 1 : 1000

У циљу формирања »фасаде« трга, вертикална регулација фасада објеката према јавним површинама условљена је задатом спратношћу у урбанистичким целинама и уклапањем висина постојећих и планираних објеката.

Правилима за изградњу објеката у приземљу нису дозвољени испусти објеката у јавне површине (осим темеља), а испусти венаца и архитектонских елемената на фасадама могу бити максимално 1,20 м.

Нивелација јавних површина је условљена првенствено потребом да се обезбеди правилна евакуација атмосферских и површинских вода у складу са предвиђеним решењем – прорачун падова.

Кота приземља објеката може бити највише 0,90 м изнад коте терена. Кад објекат излази на јавну површину и у приземљу има нестамбену намену, кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара (денивелација до 0,90 м се савладава унутар објекта). Ово правило не важи за објекте који се уклапају у постојећу изградњу.

Кота пода подрума је условљена нивоом подземних вода и максимално је 1,80 м испод коте терена.

5. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

5.1 Општа правила за уређење саобраћајне површине

Планом је предвиђено да се изврши реконструкција коридора саобраћајница, тако да се оне прилагоде новим захтевима проистеклим из трансформације простора и објеката који гравитирају овим улицама, потреби реконструкције простора блока и прилагођавања планираним наменама. Улице предвидети за саобраћај тешких возила у складу са планираним програмом и савременим прописима за изградњу овакве врсте саобраћајница.

Унутар блока, у оквиру јавних површина, није предвиђен проточни моторни саобраћај, већ је предвиђено решење са приступним саобраћајницама до планираних паркинг површина. Приступне саобраћајнице у конструктивном смислу предвидети за одвијање еквивалентног средњег саобраћајног оптерећења.

5.1.1 Стационарни саобраћај – паркинг простор

Посебно је изражена потреба за паркирањем у коридорима улица. Оцена потребних паркинг места (ПМ) није могућа јер би за њу било потребно израдити студију на бази динамичког модела потреба ширег простора градског центра, с обзиром да је у питању зона са централним градским функцијама и да самом простору који је предмет овог плана гравитирају и могући корисници из околних простора. Став обрађивача Плана је да за ову

намену максимално треба користити простор у коридору постојећих и планираних приступних саобраћајница.

Посебне паркинг површине су предвиђене за објекат Суда (38 ПМ), објекат МУП-а (28 ПМ) и на јавном простору према улици Густава Крклеца (56 ПМ), првенствено за потребе Храма, као и унутар блока за потребе станара постојећих и будућег објеката колективног становања (46 ПМ) са могућношћу етажирања и удвостручивања капацитета зависно од реалних потреба и захтева. Димензије паркинг простора треба унифицирати на стандардне димензије 4,8x2,4m, са ширинама приступних саобраћајница потребним за двосмерно одвијање саобраћаја од 5,0 до 5,5m. Изградња паркинг простор предвиђен је са вишом опремом пута која подразумева уградњу издигнутих и оборених бетонских ивичњака димензија 18x12cm и изградњу атмосферске канализације за каналисање површинских вода са сливног подручја. Угао паркирања за унутар блоковске површине резервисане за изградњу паркинг простора износи 90°. У оквиру паркинг простора предвидети касете димензија 1,5x1,5m за засад дрвеће. Саобраћајнице и паркинг простор предвидети за изградњу од савремених асфалтних застора.

У оквиру коридора улица Густава Крклеца предвиђено је приближно 44 ПМ. Планиран је линијски дрворед. Пре израде пројектне документације извршити снимање постојећег дрвећа ради задржавања оног квалитетног, ако је то могуће. Изградњу паркинга ускладити са потребом приступа колским улазима у објекте, где они постоје.

Карта 04

ПЛАН САОБРАЋАЈНИЦА И УРЕЂЕЊА ЈАВНИХ ПОВРШИНА

Р = 1 : 1000

5.2 ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Хоризонтално растојање између водоводних и канализационих цеви и зграда, дрвореда и других затечених објеката не сме бити мање од 2,5 м. Минимално растојање ближе ивице цеви до темеља објекта не сме бити мање од 1,5 м. Минимална дубина укопавања цеви водовода и канализације је 1,0 м од врха цеви до коте терена.

На канализационој мрежи код сваког рачвања, промене правца у хоризонталном и вертикалном смолу, промене дужине цеви, као и на правим деоницама на одстојању приближно 50 м, поставити ревизионе силазе.

Водовод

Решење водоснабдевања блока »44« радити ослањањем на два »примарна« правца водоснабдевања центра града која пролазе ободом блока, тј. Улицама Народног фронта и Г. Крклеца.

Приликом формирања секундарне водоводне мреже унутар блока, узимајући у обзир планиране садржаје и спратност објеката, она је димензионисана с обзиром на потребе корисника и хидрантске мреже. Коридори за ову инфраструктуру унутар блока предвиђени су у оквиру јавних, зелених или поплочаних, површина. Приликом пројектовања и постављања мреже мора се водити рачуна о приступности хидрантској мрежи и чворним местима.

Прикључке објеката извести са УГ гарнитурама и ЛГ капом на приступним местима, по програму и технички условима надлежне комуналне организације.

Фекална канализација

Планом је предвиђена изградња прикључне канализације унутар блока, са изводима ка ободним улицама, односно градској канализационој мрежи. Капацитет постојеће мреже, градске и делимично унутар блока, задовољава потребе планиране изградње.

Прикључке и пројектну документацију за планирану изградњу мреже фекалне канализације радити у складу са програмом и техничким условима надлежног комуналног предузећа.

Атмосферска канализација

Одвођење атмосферских вода из блока решити зацевљеном АТ канализацијом ка реципијентима у ул. М. Тита, Г. Крклеца и П. Бораца, или у постојећу атмосферску канализацију унутар блока ако је то могуће.

За потребе одвођења атмосферског талоба предвиђена је изградња прикључне атмосферске канализације унутар блока. У ул. Народног фронта, с обзиром на предвиђену реконструкцију уличног коридора, треба изградити зацевљену атмосферску канализацију с обе стране улице са реципијентом у ул. Г. Крклеца. За одвођење атмосферских вода са површина улица и тргова, постављају се сливници са таложницима на минималном растојању 50-100 м.

Карта 05

ПЛАН ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

P = 1 : 1000

5.3 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ, ТТ И КДС ИНСТАЛАЦИЈЕ И ОБЈЕКТИ

Напајање будућих потрошача електричне енергије у »Блоку 44« ће се вршити из постојећих трафостаница 20/0,4 кV. Ради обезбеђења снабдевања потрошача номиналним напоном потребно је у постојеће трафостанице »Позориште«, »Банка« инсталирати по још један трансформатор снаге 630 кVA, са припадајућом опремом. Нисконапонска мрежа мора бити изведена у прстену, тако да омогући сигурно напајање електричном енергијом и обезбеди потребну снагу. Мерење утрошка електричне енергије и максималне снаге ће бити изведено индивидуално на објектима, а у складу са ангажованом снагом.

Извођење јавне расвете у блоку ће се извести по трасама које су дате у графичком прилогу. Расвета мора пратити тротоар, а кабловски вод и канделабери морају бити смештени на јавном грађевинском земљишту. Тип канделабера ће одредити сам пројектант.

За будућу телефонску мрежу потребно је поред проширења постојећих капацитета изградити и додатну примарну и секундарну мрежу која би задовољила потребе будућих корисника. Планирати постављање цеви испод бетонских и асвалтних површина на трасама каблова како би се избегла накнадна раскопавања.

Будућу мрежу кабловско дистрибутивног система унутар блока извести у облику звезде са центром на објекту где се налазе антене за пријем земаљског и сателитског сигнала. Систем пројектовати флексибилно, како би се у догледном периоду могао проширити на постојеће, дограђене и новоизграђене објекте у околини и уклопио у интегрални систем града. Мрежу извести коаксиалним каблом. Оптичка мрежа није потребна због близине центра кабловско дистрибутивног система и стога малог слабљења сигнала. За објекте са више ламела, улаза, односно суседне објекте, извршити концентрацију унутрашњег развода на једном месту и ту предвидети повезивање на спољашњи развод КДС. Повезивање суседних објеката остварити кроз подрумски, тавански или други заједнички простор.

Карта 06

ПЛАН ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ, ТТ И КДС ИНФРАСТРУКТУРЕ

P = 1 : 1000

5.4 ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ И ОБЈЕКТИ

У концепту термоенергетских решења потребно је водити рачуна о рационалном коришћењу извору топлоте, с обзиром на њихову општу ограниченост, као и на особеност да се у случају недовољно разрађених решења, потрошња пребацује на потрошњу електричне енергије.

Планирана термоенергетска инфраструктура овог подручја базирала би се на опредељењу изнетом у Просторном плану Републике Србије, да се земни гас користи као основни енергент у широкој потрошњи. У том циљу предвиђа се да се изврши замена постојећих енергената и пређе на употребу гаса. Овим Планом није искључен мазут као енергент, већ је предвиђен као алтернатива са формираним резервама за случај евентуалних поремећаја у испоруци гаса.

Котларница у »десестки« не задовољава техничке услове за потребну трансформацију те је неопходно изградити нови објект у коме би се лоцирала гасна котларница или котларница сместила у будући објект предвиђен Планом. Предвиђено је да се прикључним гасоводом средњег притиска, кроз улицу Палих Бораца, споји са дистрибутивним гасоводом средњег притиска који је предвиђен у улици Народног фронта. У оквиру ове зоне (СПТ-1) изградила би се одговарајућа мерно-регулациона станица за потребе котларнице.

Објект МУП-а је такође предвиђен за прикључење на градски гасоводни систем и да задржи као алтернативни енергент мазут који је тренутно у употреби.

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

Како би се квалитетније вршила испорука топлотне енергије потребно је извршити интервенције на постојећем систему и то онда када се буду реализовали нови објекти који захтевају да буду прикључени на топлификациони систем (кабинети и спортска хала Гимназије. Потребно је постојећи топловод заменити са новим одговарајућег капацитета и извршити све потребне реконструкције у котларници.

Овај План не предвиђа индивидуално становање те би се на тај начин елиминисала локална ложипта и комплетан блок би се снабдевао са топлотном енергијом са два места, из две котларнице. На овај начин омогућила би се олакшана регулација и мерење потрошње топлотне енергије а преласком на природни гас као примарно гориво створили би се сви услови за потпуну аутоматизацију рада самих котларница. Поред тога при оваквој ситуацији врло је значајан еколошки моменат јер је природни гас неупоредиво »чистији« енергент у односу на оне који су тренутно у употреби (течно и чврсто гориво).

Карта 07

ПЛАН ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Р = 1 : 1000

Карта 08

СИНХРОН ПЛАН

Р = 1 : 1000

6. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Отварање визура ради несметаног сагледавања и приступа Саборној православној цркви условљава начин обраде зелених површина у тој зони, што значи да оне морају бити у функцији простора у коме се налазе. У циљу истицања специфичности амбијенталне целине, на површинама које воде ка њеном централном делу, Саборној православној цркви, предвиђено је да се цветне партерне површине обраде у класичном стилу. Као инспирацију користити мотиве са камених подова и розета старих манастирских цркава. Због сложености мотива, основне линије урадити од врста шибља које добро подносе орезивање а остају зелене и у току зимског периода године. Остале површине у току сезоне вегетације испунити цветницама које карактерише интензивно цветање и одговарајућа боја лишћа.

Ради наглашавања визура ка централном делу пешачке зоне, користити линеарну садњу ниског дрвећа интересантних хабитуса (жалосне и кугласте форме), или врсте дрвећа које добро подносе орезивање, како би им се дао жељени облик крошње.

У склопу цветних партера, тачније у њиховом средишњем делу, предвидети фонтане, које представљају један од највреднијих елемената сваке добро осмишљене пешачке зоне. Оне би заједно са воденим површинама око цркве стварале посебне, изузетно вредне визуелне ефекте.

Да би се направила веза са околним зеленим површинама, нарочито са оним у склопу пешачке зоне главне улице, прелазне партије треба обрадити складно укомпонованим елементима класичног и слободног пејзажног стила.

Због значаја који у централном градском језгру има овако осмишљена пешачка зона и због климатских услова које карактеришу велике летње суше, неопходно је предвидети аутоматски систем за заливање.

У оквиру пројекта уређења јавних површина треба урадити пројекат озелењавања.

7. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

7.1 УСЛОВИ ЗА НЕОМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

Кретање инвалидних лица омогућити пројектовањем оборених ивичњака на местима пешачких прелаза, као и одговарајућим пројектовањем рампи за повезивање виших и нижих нивоа, обезбеђењем довољне ширине, безбедних нагиба и одговарајућом обрадом површина.

Кроз израду техничке документације применити одредбе Правилника о условима за планирање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица («Сл. гласник РС», бр. 18/87).

7.2 МЕРЕ ЗА РАЦИОНАЛНО КОРИШЋЕЊЕ ЕНЕРГИЈЕ

Уређивањем простора Плана омогућиће се прикључење објеката на централизовани систем топлификације, што представља основ за рационализацију потрошње енергије за грејање објеката.

Објекте планирати према прописима са квалитетном изолацијом тако да би губици енергије били мањи.

7.3 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ НЕПОГОДА И УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОНО И ДСЗ

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру и рату, укупно уређење и изградња комплекса мора бити реализована уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима.

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу
- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, по којима најудаљенија тачка коловоза није даља од 25м од габарита објекта
- Објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником за електро-инсталације ниског напона («Сл. лист СРЈ», број 28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења («Сл. лист СРЈ», бр. 11/96)

7.4 МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У циљу заштите животне средине, треба спровести следеће мере заштите:

- да се загревање објеката врши централизовано (даљински) или из котларнице која би користила гас као гориво
- да се грађевинско-техничким мерама обезбеди добра хидрозолација, термоизолација и заштита од претеране инсолације
- да се уреде све слободне и зелене површине
- да се не обавља делатност која у реовним условима може контаминирати животну средину изнад дозвољене границе
- да се испод трансформатора ТС изгради прописани танк за прихват евентуално просутог уља за хлађење
- да се планирани паркинг простори засенче насадима лишћара високе биолошке вредности тако да се спречи прегревање возила у летњим месецима.

7.5 ПРАВИЛА ЗАШТИТЕ ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕХОДНУ ЗАШТИТУ И АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРЕДНОСТИ

Правила заштите градитељског наслеђа условљена су ГП-ом. Објекат Гимназије, који је сазидан 1809. године, је под предходном заштитом Покрајинског завода за заштиту споменика културе, тако да за њега приликом реконструкције треба добити конзерваторске услове.

Приликом изградње планираних објеката у урбанистичкој целини, с обзиром да се ова врста објеката штити са својим амбијенталним окружјем, прибавити сагласност надлежног Завода.

правила грађења

8. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ И ПРЕПОРУКЕ

Цео простор Бачке испуњен је моћним слојевима и наслагама неогеног мора и језера и седиментима флувијалног, делувијалног и еолског порекла, плеистоцене и холоцене старости. Марински и лаксутриски седименти представљени су углавном кластичним развојем и доминацијом песка, пешчара, лапора, биогених кречњака, глина и лапоровитих кречњака.

Неогена подлога у целости је прекривена квартарним наслагама (плеистоцене и холоцене старости), а на површинском саставу преовлађујуће лес и лесу сличне насlage. Флувијални наноси чине подлогу лесним наслагама великих водотокова (Дунав, Тиса).

Лесне насlage показују добру вертикалну стабилност. Дозвољено оптерећење је између 15-20 N/cm².

1. Сеизмолошке карактеристике

За територију општине Врбас нису вршена микросеизмичка истраживања. За одређивање степена угрожености од земљотреса морају се користити подаци из поменуте „Карте микросеизмичке рејонизације“.

Потреси до 7⁰ сеизмичког интензитета могу се очекивати у средишњим и источним деловима општине у којима је лоциран град Врбас.

Према овим показатељима угроженост територије Врбаса од земљотреса је у границама кад су нужне активне и пасивне мере заштите од евентуалног земљотреса.

2. Подземне воде

Нису вршена ажурна детаљна истраживања нивоа подземних вода, тако да се не зна њихов максимални могући ниво. На основу података из просторног плана Општине, изградњом каналске мреже хидросистема ДТД смањен је ниво подземних вода на свим деловима територије Општине, у границама за максималне водостаје од 1,5 - 2,0 м. Приликом изградње објеката треба ограничити дубину укопавања објеката и предузети одговарајуће мере заштите објеката од подземних вода у екстремним ситуацијама.

9. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ, ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

9.1. Општа правила за изградњу, обнову и реконструкцију објеката

- Планом је допуштена изградња искључиво за планиране намене грађевинског земљишта дефинисане графичким прилогом.
- Сви **легални** постојећи објекти се могу задржати у постојећој намени и постојећим габаритима до привођења грађевинског земљишта планираниј намени.
- Правила изградње важе за све објекте у границама плана и садрже услове за одређивање положаја објекта на парцели, хоризонталне регулације, услове за одређивање вертикалне регулације, услове паркирања, услове озелењавања.

- Изградња доградња и реконструкција објеката врши се према дефинисаним грађевинским линијама и урбанистичким параметрима у оквиру зона градње
- У простору обухвата плана није дозвољена изградња помоћних објеката, гаража, остава и сл. Такве садржаје планирати у оквирима објеката.
- Где је могуће задржати постојећи квалитетни фонд зеленила на парцелама. Неуређене зелене површине уредити и озеленити. Задржати постојећа квалитетна стабла и формирати уређени зелени појас око објеката, као део уређене окућнице, засадима високе и ниске вегетације висококвалитетне биолошке и естетске вредности.

9.2 Правила за изградњу нових објеката

Спратност или висина објеката

- Спратност објеката је тачно дефинисана по урбанистичким целинама у графичком прилогу
- Висина надзетка за поткровља износи максимум 1,60 м

Положај објеката на парцели

- Положај објекта на парцели дефинисан је **грађевинском линијом** према јавној површини и према границама суседних парцела.
- Положај **грађевинске линије** је дефинисан у графичком делу елабората, а објекти се граде у границама своје грађевинске парцеле.
- На месту контакта новог и постојећег објекта у непрекидном низу **грађевинска линија** мора да буде континуална према уличном фронту.
- **Грађевинска линија** подземних етажа не сме да прелази границе парцеле.

Испади на објекту

- Испади на објектима (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова и сл.) чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом могу прелазити регулациону линију:
 - максимално **0,60 м** од регулационе линије, ако је тротоар мањи од **3,50 м** и то максимално на **40 %** уличне фасаде и на минималној висини од **4,0 м** изнад тротоара
 - максимално **1,20 м** од грађевинске линије, ако је тротоар већи од **3,50 м** и то максимално на **50 %** уличне фасаде и на минималној висини од **4,0 м** изнад тротоара
 - линија олука, односно крова не сме прећи линију венца
- Нису дозвољени испусти, осим фасадне пластике, ван грађевинске линије на делу објекта према суседним објектима
- Код објеката на регулацији могуће је повлачење приземља за максимално **2,0 м** са формирањем колонада или аркада. Уколико се оне спајају код више објеката у низу, пожељно је да имају исту ширину и висину

Растојања објеката

- Објекти на парцели могу бити постављени као слободностојећи објекти, објекти у непрекидном низу и објекти у прекинутом низу
- Код парцела које имају одговарајући положај волумен објекта дефинише главни-улични део објекта и дворишни део објекта или крило.

- Изградња објеката на граници са суседном парцелом могућа је у зонама условљеним планом

Одређивање коте приземља

- Кота пода приземља код новопроектваних објеката без сутерена износи **0,20 м** у односу на коту терена, код објеката који у приземљу имају нестамбене садржаје
- Кота пода приземља код новопроектваних објеката који имају сутерен може бити максимум **0,90 м** у односу на коту терена, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта

Кровови и кровне равни

За новопроектване објекте становања условљена је изградња косих кровних равни (класични коси кровови и лучни кровови).

Максималан нагиб кровних равни је 35°.

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 м и кровном конструкцијом постављеном на надзидак. Нагиб кровних равни одређује се на око 30°.

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 надзитета са нагибом кровних равни око 35° и двоводним или једноводним са надзитком према улици и нагибом, од око 10-15°, према дворишту.

Минимално хоризонтално повлачење поткровне етаже у односу на грађ. линију износи 1,20 м.

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 дефинисаће се у сваком конкретном случају урбанистичким условима уз обавезу успостављања односа континуитета и/или типолошке сличности и визуелног склада између нових и постојећих објеката.

На угаоним парцелама, према улици могућа је изградња поткровне етаже у целој спратној висини како би се нагласио угао објекта, тј. препоручује се макс. 50% изградње угла у целој спратној висини у оба правца пружања објекта. Кров се покрива косом двоводном или једноводном кровном конструкцијом са нагибом кровних равни око 15°. Висина слемена мора бити усклађена.

10. ПРАВИЛА ЗА ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА

10.1. Надградња нових етажа

Вишепородично становање

Планским решењем задржавају се постојећи објекти вишепородичног становања у оквиру површина за јавно коришћење. Пошто се намена објекта не мења планира се примена режима перманентне реконструкције која подразумева побољшање услова живљења и повећање рационалности коришћења простора кроз надградњу, доградњу терасе (без повећања грејне површине), реконструкцију и промену намене становања у пратеће функције, у приземљу, и нестамбене у стамбене или пратеће функције, у тавану.

Примена овог режима на постојеће објекте планирана је у складу са утврђеним критеријумима: спратност објекта, припадност потцелини, облик највише етаже и врста крова и усклађивање са постојећим и планираним објектима у непосредном окружењу за сваки објекат или потцелину.

Задржавање постојеће спратности подразумева и могућност реконструкције дела крова до висине постојећег надзетка без могућности повећања спратности или нових корисних површина.

Надоградња се односи на објекте за које постоји могућност, потреба и интерес за промену кровног покривача, кровне конструкције и/или изградњу нове површине за становање и/или пословање. У зависности од облика највише етаже и врсте крова планирани су типови надоградње:

Тип 1: Објекти са повученом највишом етажом могу се надоградити- доградњом последње етаже до пуног габарита над којим се надограђује пуна етажа са плитким косим кровом у нагибу према дворишту. Целокупну висину надограђеног фасадног зида са уличне стране повући, у односу на раван постојеће фасаде, или обрадити контрастном бојом или материјалом у односу на фасаду постојећег објекта.

Тип 2: Објекти са плитким косим кровом без тавана и објекти са равним кровом могу се надоградити једном пуном етажом са плитким косим кровом или реконструкцијом постојећег проходног крова са излазом на кров. Плитки коси кров дефинисати у сваком појединачном случају коначним урбанистичко-техничким условима на основу прихваћеног решења дефинисаног према претходним урбанистичко-техничким условима.

Тип 3: Објекти са плитким косим кровом без тавана и објекти са равним кровом могу се надоградити једном поткровном етажом, поткровљем. Кровну конструкцију нагиба 30° поставити на надзидак максималне висине 1,60 м. Уколико постоје задовољавајући технички услови поткровна етажа може се формирати као двоетажна (дуплекс). Не дозвољава се формирање више од једне независне етаже у поткровљу, и вертикалних кровних прозора „баца“.

Тип 4: Објекти са плитким косим кровом без тавана и објекти са равним кровом могу се надоградити једном поткровном етажом, мансардом. Конструкцију постављену над последњом стамбеном етажом извести у облику мансардног крова. Не дозвољава се формирање више од једне независне етаже у поткровљу, и вертикалних кровних прозора „баца“.

Тип 5: Објекти у којима постоји таван који није намењен за становање може променити намену. Промена намене подразумева могућност адаптације



простора, постављање косих кровних прозора и реконструкцију крова без промене висине надзитета и нагиба кровних равни. Не дозвољава се постављање вертикалних кровних прозора „баца“.

Тип 6: Површине које су саставни део објекта, а нису покривене и нису планиране за надоградњу могу се застаклити (оградити и покрити само стаклом) и користити као зимска башта.

10.2. Изградња крова на објектима са равним кровом без поткровља

Постојећи објекти са равним кровом могу се покрити косим кровом максималним нагибом до 15° без изградње нове корисне површине. Нову кровну конструкцију треба поставити иза венца или зида равног крова. Уколико то није могуће може се поставити на венац, није дозвољено да кров излази ван равни фасаде.

10.3. Енергетска санација фасаде или крова

Енергетска санација фасаде или крова подразумева интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање спољне, допуна или промена постојеће изолације.

10.4. Доградња новог дела објекта

Доградња објекта подразумева проширење основе постојећег објекта према условима за урбанистичку целину у којој се објекат налази. За објекте који се дограђују важе сва правила као и за нове објекте. Обавезно је обезбеђење одговарајућег броја паркинга за нове капацитете према овим Правилима.

Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег објекта, као и објекта на суседним парцелама. Доградњом новог дела објекта не сме се угрозити статичка стабилност постојећег објекта као ни суседних објеката. Код објеката у низу, дограђени део не сме прећи ширину калкана суседних објеката на месту споја.

10.5. Правила за пренамену и адаптацију објеката

Поред наведених интервенција на постојећим објектима могу се вршити и пренамена и адаптација објеката. Дозвољена је пренамена постојећег стамбеног простора у објекту у пословни простор.

За потребе измена фасада на постојећим вишепородичним објектима прибавити посебне услове- сагласност одговорног Пројектанта на пројектну документацију или мишљење „Савеза архитеката Србије“, Београд.

поседна правила за изградњу објекта по урбанистичким зонама

1. КУЛТУРНО-ПРОСВЕТНА ЗОНА – КП

ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ		
1.	Грађевинска линија:	1. За објекат физкултурне сале на регулационој линији улице Народни Фронт 2. За објекат кабинетске наставе 23,00 м од регулационе линије улице Народни фронт У свему према графичком прилогу
2.	Дозвољена спратност:	1. За објекат физкултурне сале: П+0 2. За објекат кабинетске наставе: По+П+1
3.	Степен заузетости и коефицијент искоришћености:	Одређује се на основу грађевинске линије и спратности дефинисане у графичком прилогу бр.3: РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН
4.	Растојање основног габарита од суседних катастарских парцела:	У свему према графичком прилогу
5.	Паркирање:	Није дозвољено паркирање на парцели.
6.	Ограђивање парцеле:	Дозвољено је ограђивање транспарентном оградом до максималне висине 1,40 м , са максималном висином зиданог парапета до 0,50 м или заштитном живом оградом до максималне висине 1,40 м , према простору трга. Спортске терене дозвољено је оградити зиданом оградом до 1,10 м и транспарентном оградом до максималне висине 2,20 м .
7.	Тавански простор:	Могућа је промена намене постојећег таванског простора у школске кабинете, уз сагласност „Завода за заштиту споменика културе Војводине“ из Новог Сада.
8.	Остало:	Пре добијања одобрења за изградњу ради реконструкције, адаптације или санације као и уз пријаву градње за инвестиционо или текуће одржавање објекта биће потребно прибавити сагласност „Завода за заштиту споменика културе Војводине“ из Новог Сада.

У овој зони планирана је доградња објекта Гинмазије. Планирана је доградња дела објекта за кабинетску наставу и физкултурна сала.

2. СТАМБЕНО-ПОСЛОВНО-ТРГОВАЧКЕ ЗОНЕ - СПТ1, 2, 3, 4, 5, 6

ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ		
1.	Грађевинска линија:	<p>1. На регулационој линији контактне површине трга, за зону СПТ1</p> <ul style="list-style-type: none"> - У свему према графичком прилогу <p>2. На уличној регулацији, за зоне СПТ3 и 5. У непрекинутом низу, на месту контакта новог и постојећег објекта грађевинска линија треба да буде континуална</p> <ul style="list-style-type: none"> - У свему према графичком прилогу <p>3. У урбанистичкој зони СПТ3, на катастарским парцелама бр. 6316, 6322, 6324 и 6326 дозвољена је изградња другог пословног објекта на парцели који ће бити оријентисан према објекту Саборног православног храма, за који је грађевинска линија 8,0 м повучена у однос у на линију регулације контактне пешачке стазе према објекту Храма и 4,0 м у односу на границу парцеле суда (к.п. 6316)</p> <ul style="list-style-type: none"> - У свему према графичком прилогу
2.	Дубина тракта објекта:	<ul style="list-style-type: none"> - За објекте према регулацијама улица Народног фронта, Густава Крклеца и Маршала Тита максимална дубина тракта је 14,00 м - За пословне објекте у урбанистичкој целини СПТ3 максимална дубина тракта је 8,00 м према објекту храма и 7,00 м према објекту МУП-а (к.п.6326) - За делове објеката у урбанистичкој целини СПТ3 који гравитирају према јавним пешачким површинама, максимална дубина тракта је 10,00 м
3.	Дозвољена спратност:	<p><u>1. За стамбено-пословни објекат:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - По+П+2+Пк – у улици Народног фронта и Густава Крклеца, за зону СПТ3 и део СПТ4 - По+П+3+Пк – у улици Маршала Тита и Густава Крклеца, за део зоне СПТ4 - По+П+4+Пк – за објекат у зони СПТ1, СПТ2 и за зону СПТ5 <p><u>2. За пословни објекат у зони СПТ3: П+1</u></p>
4.	Висина надзетка за поткровне етаже:	- Максимум 1,60 м

5.	Степен заузетости и коефицијент искоришћености:	- Одређује се по појединачној парцели на основу грађевинске линије и спратности дефинисане у графичком прилогу бр.3: РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН
6.	Тип крова:	- Кос кров са нагибом кровних равни према улици
7.	Тавански простор:	- тавански простор се може користити као корисни стамбени простор, без надзитета.
7.	Паркирање:	- По стандарду: -за стамбени део- 1 стан/ 1 ПМ 70 м² БРГП/ 1 ПМ
8.	Приступ парцели:	- За парцеле које немају слободан излаз на саобраћајну површину обавезано је оставити колски прилаз минималне ширине 2,50 м . За објекте у низу препоручује се ајнфорт пролаз.
9.	Ограђивање парцеле:	- Дозвољено је ограђивање транспарентном оградом до максималне висине 1,60 м , са максималном висином зиданог парапета до 0,50 м или заштитном живом оградом до максималне висине 1,60 м , за зоне СПТЗ, 4, 5 - Ограђивање парцеле није дозвољено у урбанистичкој зони СПТ1 и СПТЗ на деловима парцела испред пословних објеката према Храму.
10.	Остало:	- За урбанистичке целине СПТЗ, СПТ4, и СПТ5 дозвољена је доградња, надградња и измена геометрије постојећег крова ради формирања поткровља на постојећим објектима, али се препоручује изградња новог објекта по урбанистичким параметрима за одређењу зону, по правилима за изградњу нових објеката. На постојећим објектима могућа је пренамена и адаптација објекта у оквиру постојећих габарита. - Изузетак од овог правила чини објекат у урбанистичкој целини СПТЗ , на катастарској парцели бр. 6315 , који планом није предвиђен за рушење и изградњу новог објекта, већ је могућа адаптација, доградња и надградња постојећег објекта. - Уколико у овим зонама дође до препарцелације две или више парцела ради изградње, обавезна је израда Урбанистичког пројекта за изградњу јер постоји могућност промене геометрије објеката и дубина тракта у одређеним зонама и на одређеним катастарским парцелама. Свака промена мора бити у складу са општим правилима регулације и изградње и посебним правилима за зону у погледу намене, максималне дубине тракта објекта према улицама Народного фронта, Густава Крклеца и Маршала Тита и спратности објекта где нису дозвољена одступања. Урбанистички пројекат се доставља Комисији за планове на увид.

3. ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ – ПТ1 И ПТ3

ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ		
1.	Грађевинска линија:	1. За урбанистчку зону ПТ1 , тачно према графичком прилогу 2. За урбанистчку зону ПТ3 , тачно према графичком прилогу - У свему према графичком прилогу
2.	Дозвољена спратност објеката:	1. За урбанистчку зону ПТ1: П+1 2. За урбанистчку зону ПТ3: П+1
3.	Степен заузетости и коефицијент искоришћености:	- Одређује се по појединачној парцели на основу грађевинске линије и спратности дефинисане у графичком прилогу бр.3: РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН
4.	Тип крова:	- Кос кров
5.	Паркирање:	- Користити јавне паркинге
6.	Ограђивање парцеле:	- Није дозвољено
7.	Остало:	- За зону ПТ3 на постојећем објекту (ДВД) могућа је адаптација и санација објекта у оквиру постојећег габарита. - За зону ПТ1 је обавезна израда Урбанистичког пројекта за изградњу.

примена плана

11. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

По поступку који је прописан Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09 и 81/09) неопходно је израдити Пројекат препарцелације, односно парцелације, решити имовинско-правне односе и прибавити парцеле и делове парцела планираних за изградњу саобраћајнице, пречистача отпадних вода, заштитног зеленила и спортског комплекса, 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 урбанистичких услова као и за израду урбанистичких пројеката за просторе за које они представљају услов за приступање изградњи.

Дозвољава се фазна изградња.

За све предвиђене интервенције (и изградњу) прикључака и инсталација које се воде кроз путно земљиште потребно је обратити се ЈП „Путеви Србије“ за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације, изградњу и постављање истих.

Неопходна је израда ИДЕЈНИХ РЕШЕЊА ОБЈЕКТА која ће се достављати КОМИСИЈИ ЗА ПЛАНОВЕ ради добијања мишљења.

12. ЕКОНОМАСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

Средњорочни програм уређења земљишта односи се на уређење јавног земљишта, односно уређење уличних коридора у границама плана, јавних површина и урбанистичких целина са објектима јавних намена. Уређење земљишта обухвата припремање и опремање земљишта.

Укупна, бруто, површина обухваћена Планом износи 7,35 ха. Површина уличних коридора је 1,91 ха, а нето површина блока 5,44 ха. Програмом уређења је, поред уређења коридора улица, обухваћено опремање простора техничком инфраструктуром и остало уређење јавног грађевинског земљишта, чија површина износи 3,05 ха.

ТРОШКОВИ УРЕЂЕЊА ЗЕМЉИШТА УКУПНО (А+Б) 211.806.400 дин

А. ПРИПРЕМАЊЕ ЗЕМЉИШТА	48.723.452 дин
1 припремање подлога и израда планског документа	1.200.000 дин
2 израда техничке документације за предвиђене радове (3% инвестиционе вредности Б)	4.892.502 дин
3 решавање имовинско правних	33.667.000 дин
4 измештање и уклањање постојећих објеката и инсталација	3.968.200 дин
5 санација и насипање терена	5.158.660 дин
6 пратећи трошкови реализације (6% 3-5)	2.414.771 дин
Б. ОПРЕМАЊЕ ЗЕМЉИШТА	163.083.434 дин
1 изградња и реконструкција саобраћајних површина	46.485.920 дин
2 изградња и реконструкција слободних површина (попловавање и озелењавање)	63.311.000 дин
3 изградња и реконструкција хидротехничке инфраструктуре	7.762.534 дин
4 изградња и реконструкција електротехничке, ТТ и КДС инфраструктуре и објеката	18.330.000 дин
5 изградња и реконструкција термотехничке инфраструктуре	17.962.542 дин
6 пратећи трошкови реализације (6% 1-5)	9.231.137 дин

13. ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА УРЕЂЕЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Законски основ којим се регулише финансирања уређивања јавног грађевинског земљишта налази се у Закону о планирању и изградњи (члан 73 -78).

Основни извор финансирања уређења јавног грађевинског земљишта је накнада за коришћење грађевинског земљишта. Поред ове накнаде за потребе уређења јавног земљишта може да се партиципира део који инвеститори плаћају општини као надокнаду за уређење земљишта, као и остали Законом предвиђени извори.

Укупни трошкови уређивања јавног грађевинског земљишта у границама Плана износе 211.804.400 динара. Трошкови уређивања нето површине блока (без коридора улица који су обухваћени овим Планом) износи 161.053.559 динара.

Заједнички трошкови, који се расподељују на све будуће инвеститоре пропорционално, износе 67.078.760. Будућу изградњу оптерећује и део трошкова уређења уличних коридора.

Највећи посебни трошкови предвиђени су за уређивање јавних површина, које заузимају око 35% нето површине блока, и износе 77.171.293 динара. Извор финансирања уређивања јавних површина, поред накнаде за коришћење је и део накнаде за уређење земљишта које плаћају инвеститори планиране изградње.

14. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Измене и допуне плана детаљне регулације блока „44“ у Врбасу, се потписује, оверава и Архивира у складу са Законом о планирању и изградњи и Правилником о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз нахнаду.

Измене и допуне плана детаљне регулације блока „44“ у Врбасу су израђене у три примерка у аналогном и четири примерка у дигиталном облику и по овери ће се чувати у Скупштини општине Врбас, Општинској управи и Ј.П. „Дирекција за изградњу“ Врбас.

Оригинални план, орган надлежан за његово спровођење умножава и оверава као копију донетог Плана.

Измене и допуне плана детаљне регулације блока „44“ у Врбасу ступају на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Општине Врбас“.

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Врбас
Скупштина општине Врбас
Број:
Дана:
ВРБАС

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ,
Марјана Мараш

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО
