

ЈП за грађевинско земљиште, изградњу и путеве
»ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ« ВРБАС

Рег. број: 1475/2005

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
дела блока „93“ и блока „97“
У ВРБАСУ

Врбас, јун 2005. године

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА БЛОКА „93“ И БЛОКА „97“
У ВРБАСУ**

наручилац:

СО ВРБАС

израђивач:

**Ј П »ДИРЕКЦИЈА ЗА
ИЗГРАДЊУ « ВРБАС**

одговорни урбаниста:

БЕРНАРДИЦА ОРИХАН, диа

директор:

ЉУБОМИР БЈЕЛИЦА, ецц

Одлука СО Врбас о доношењу плана број:

011-32/2005-11/01 од 16. јуна 2005. године

председник СО Врбас: **мр ЖЕЉКО ЛАИНОВИЋ, дп**

радни тим:

*руководилац
службе
урбанизма*

ВОЈО КУЗМАНОСКИ, диа

*Урбанизам
и архитектура*

БЕРНАДИЦА ОРИХАН, диа
мр ЈОВАНКА ЦОЛОВИЋ, диа

*саобраћај
водовод и
канализација
електро, ТТ
и КДС инст.
маш. инст.
правни основ
средњорочни
програма*

АЛЕКСАНДАР НИКОЛИЋ, дис

ГОРАН ДРАГНИЋ, их
КАРЛО ЖЕРЖЕНКА, дис
ЖЕЉКО ЗЕЧЕВИЋ, дис
НИКОЛА ВУЈОВИЋ, дим
РАДИСЛАВ БЈЕЛИЦА, дп

МИЛИЦА ВЕСЕЛИНОВИЋ, гт

сарадници

ЈАСМИНА ЂУРОВИЋ, гт
ПРЕДРАГ ЂУКАНОВИЋ, ет

A.	ОПШТИ ДЕО	
	1. УВОД -----	5
	2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ -----	5
	3. ГРАНИЦЕ ПЛАНА -----	6
	4. ОБУХВАТ ПЛАНА - ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА -----	6
	5. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ -----	6
	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	
	<i>Извод из ГП-а Врбаса: НАМЕНА ПОВРШИНА са саобраћајем на подручју обухваћеном Планом</i>	
	ДО <i>ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА</i>	
Б.	ИЗВОД ИЗ ПРОГРАМА ИЗРАДЕ ПЛАНА	
	1. АНАЛИЗА И ОЦЕНА СТАЊА -----	7
	2. ПРОГРАМСКИ ОСНОВ -----	7
	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	
	ДО1 <i>ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА P=1:1000</i>	
В.	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	
	1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
	ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА ОРГАНИЗАЦИЈЕ	
	ПРОСТОРА -----	8
1.2.	ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ЗОНЕ -----	8
1.3.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА -----	8
1.4.	ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ -----	10
1.5.	ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА -----	11
	1.5.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	
	1.5.5. ПРАВИЛА ОЗЕЛЕЊАВАЊА	
1.6.	ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ -----	13
	1.6.1. ХИДРОТЕХНИЧКА ИН ФРАСТРУКТУРА	
	1.6.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА ТТ И ҚДС ИНФРАСТРУКТУРА	
	1.6.3. ТЕРМОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА	
1.7.	ПРАВИЛА ЗАШТИТЕ ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕДХОДНУ ЗАШТИТУ И АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРЕДНОСТИ -----	16
1.8.	ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА -----	16
1.9.	СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂЕЊА ЗЕМЉИШТА -----	18

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.0.1.	ИНЖИЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ И ПРЕПОРУКЕ -----	21
2.0.2.	ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ -----	21
2.0.3.	ПРАВИЛА ЗА ПЛАНИРАНУ НАМЕНУ ОБЈЕКТА -----	22
2.0.4.	ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА-----	22
2.0.5.	ПРАВИЛА ЗА АРХИТЕКТОНСКУ ОБРАДУ	24

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

3. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ЛО1	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА <i>P = 1 : 1000</i>
ЛО2	РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА АНАЛИТИЧКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ И ПЛАН САОБРАЋАЈНИЦА <i>P = 1 : 1000</i>
ЛО3	ПЛАН ОЗЕЛЕЊАВАЊА <i>P = 1 : 2000</i>
ЛО4	СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ <i>P = 1 : 1000</i>
ЛО4А	ПЛАН ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ <i>P = 1 : 2000</i>
ЛО4Б	ПЛАН ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ, Т Т И К Д С ИНФРАСТРУКТУРЕ <i>P = 1 : 2000</i>
ЛО4В	ПЛАН ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ <i>P = 1 : 2000</i>

Г. ДОКУМЕНТАЦИЈА

ИЗВЕШТАЈ
ОДЛУКЕ
ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРЕДУЗЕЋА

Скупштина општине Врбас на седници одржаној 16.06.2005. године, а на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, број 47/03) донела је ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА 93 И БЛОКА 97 У ВРБАСУ

А. ОПШТИ ДЕО

1. УВОД

Подручје обухвата урбанистичког плана (у даљем тексту Плана) је простор у југо-источном делу грађевинског реона, између регионалног пут Р-127 Врбас-Змајево-Нови Сад на северо-истоку, пруге Врбас – Бечеј на југозападу и Конвојске улице на северо-западу.

Номенклатуром из Генералног плана Врбаса ово подручје обухвата блок који је означен бројем «97» и део блока «93».

*Прилог 1 ИЗВОД ИЗ ГП-а ВРБАСА - НАМЕНА ПОВРШИНА СА
САОБРАЋАЈНИМ РЕШЕЊЕМ Р=1:10.000*

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду и спровођење овог плана налази се у:

- *Закону о планирању и изградњи „Сл. гласник РС”, бр 47/2003)*
- *Одлука СО Врбас о изради Плана детаљне регулације дела блока 93 и блока 97 број 06-1-284/2005-1/02 од 10. маја 2005. године;*
- *Одлука СО Врбас о стратешкој процени утицаја на животну средину за простор обухваћен Планом детаљне регулације дела блока 93 и блока 97 у Врбасу, број 06-1-377/2005-1/02 од 09. јуна 2005. године, да се не приступа изради процене.*

Плански основ за израду је:

- *Генерални план Врбаса („Сл. Лист општине Врбас” број 4/2003)*

2. ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Лист ДО КАТАСТАРСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦАМА ПЛАНА
P=1:1000

Граница Плана је:

- на североистоку граница је регулациона линија катастарске парцеле к.п. 10934 (регионални пут Р-127 к.п.3164) према блоковима 95 и 96, од раскршћа са Конвојском улицом до пруге.
- на југо-западу граница је регулациона линија парцеле пруге Сомбор-Бечеј, од регионалног пута до спољне регулације к.п. 10931 (Конвојска улица).
- на северозападу граница је спољна регулација парцеле Конвојске улице

3. ОБУХВАТ ПЛАНА

Јавно грађевинско земљиште

Предметни план обухвата следеће катастарске парцеле: 2448/4, 2452/1, 2453/1, 2454, 2455/1, 2466, 2455/2, 2456/2, 2465, 3164, 10931, 10934, чији је корисник СО Врбас.

Катастарске парцеле 2449/6, 2449/8, 2450/2, 2455/3, корисник је Републичка Дирекција за путеве Београд. Катастарске парцеле 2467, 3153, су канали чији је корисник ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад .

Остало грађевинско земљиште

Корисници к. п. 2449/4, 2449/3, 2449/2, 2448/2, 2448/1, 2450/1, 2451, 2453/2, 2453/3, 2453/4, 2453/5, 2453/6, 2453/7, 2452/2, 2452/3, 2452/4, 2452/5, 2452/6, 2452/7, 2452/8, 2452/9, 2452/10 у блоку 93, и к.п. 2456/1, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2468, 2469 у блоку 97, су физичка лица .К.п.

4. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

Као стечена урбанистичка обавеза, са којом је усклађено планирано решење, усвојн је «Урбанистички пројекат пумпе за снабдевање возила погонским горивом» (број 07-2-52/2005-IV/05 од 18.04.2005. године), као и Решење о давању сагласности на Студију о процени утицаја на животну средину (број 501-5/2005-IV/01 од 24.05.2005. године).

Б. ИЗВОД ИЗ ПРОГРАМА ИЗРАДЕ ПЛАНА

1. АНАЛИЗА И ОЦЕНА СТАЊА

НАМЕНА ПОВРШИНА

Део простора блока „93“ изграђен је новим, стамбеним објектима и стамбено пословним објектима. Објекти су опремљени потребним комуналним инсталацијама. Објекти су доброг бонитета, осим једног објекта према пружи који је склон паду.

Простор блока „97“ је неизграђен.

*Лист ДО1 ПОСТОЈЕЋА ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА СА НАМЕНОМ
ПОВРШИНА P=1:1000*

2. ПРОГРАМСКИ ОСНОВ

УСЛОВЉЕНОСТИ ГЕНЕРАЛНИМ ПЛАНОМ

Генералним планом Врбаса (ГП) из 2003 године („Правила и услови за уређење и изградњу простора“) део блока „93“ намењен је становању, а блок „97“ предвиђен је за радну зону.

Генералним планом је део блока „93“ који је раније предвиђен за заштитно зеленило (к.п. 2453/1 и 2454) пренамењен у зону становања.

ГП-ом се у блоку „97“, у радној зони, условљава:

- Минимална величина парцеле за радни простор у радним зонама је 1000м².
- Максимална површина се не условљава. Степен изграђености је од 0,5 - 1,2
- Спратност производних и складишних објеката у радној зони је високо приземље са чистом висином од 4-6 м.
- Могуће је градити и спратне објекте уз поштовање, урбанистичких, саобраћајних и противпожарних услова.

Код постојећих комплекса могућа је изградња, доградња и реконструкција у функцији основне намене и то као завршетак започетих целина.

У зони становања могуће је градити пословне објекте, али уз одређене услове:

- заузетост парцеле до 40%,
- да је објекат удаљен мин. 4,0 м од стамбеног објекта, а што ће да зависи од карактеристика делатности и услова из Правилника о анализи утицаја објеката, односно радова, на животну средину.

В. ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА ОРГАНИЗАЦИЈЕ ПРОСТОРА

У делу блока „93“, који је обухваћен Планом и који је ГП-ом намењен за становање, планирана је изградња и пословних садржаја.

Да би дошло до реализације планиране намене у блоку 97 треба реконструисати постојећу саобраћајну мрежу. ГП-ом се планира изградња јужне градске обилазнице (пут М-3). Планирана обилазница омогућиће измештање транзитног саобраћаја који тренутно оптерећује уличну мрежу насеља Врбас. У продужетку улице Ивана Милутиновића неопходно је решити ново саобраћајно чвориште, секундарног пута са обилазницом М-3. У блоку 97, дуж саобраћајнице М-3, предвиђена је изградња бензинске пумпе.

1.2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ЗОНЕ СА ИСТИМ ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

У подручју Плана постојећи блокови су третирани као просторне целине.. Укупан простор осталог грађевинског земљишта је подељен на ЗОНЕ за које важе иста правила уређења и грађења. Урбанистичке целине су делови блока који имају посебне морфолошке или функционалне карактеристике.

Зоне су, у складу са одредницама ГП-а, постојећим начином коришћења земљишта и могућностима трансформације урбаног ткива, предвиђене за:

- породично становање (*ознака И*)
- радну зону (*ознака П*)
- бензинску пумпу (*ознака БП*)

1.3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Овим Планом су одређене границе јавног грађевинског земљишта у односу на остало грађевинско земљиште у простору обухваћеном Планом:

Лист 01: ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА Р = 1 : 1000

Јавно грађевинско земљиште, укупне површине 58.070 м², у границама обухвата овог Плана је земљиште планирано за изградњу нових саобраћајница и реконструкцију постојећих, земљиште мелирационог канала и трафостанице.

Главне градске саобраћајнице- у границама обухвата овог плана чине следеће катастарске парцеле:

- к.п. 3164 -**Р 127** и део к.п.2478/1, 2479, 2482, 2483, 2484 које су потребне ради проширења постојеће саобраћајнице

- к.п.2455/3, 2450/2 **М-3** и део к.п.2450/1, 2449/5 које су неопходне за изградњу јужне обилазнице

Саобраћајнице

к.п. 2449/6, 2449/8 продужетак улице Ивана Милутиновића

Саобраћајнице нижег реда

к.п.10931 –Конвојска улица

део катастарских парцела: 2456/1, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464,2467, 2468 у радној зони нова саобраћајница

Земљиште канала 1-18 к.п. 2467

ТС (трафостанице)

**Табела 1 - БИЛАНС ПОВРШИНА ПО НАМЕНАМА
ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА – планирано стање**

ЗЕМЉИШТЕ	НАМЕНА	ОЗНАКА ЗОНЕ	ПОВРШИНА (m ²)
А(ЈАВНО)			58070
	ГЛАВНЕ ГРАДСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ		37850
	Р-127		22660
	М-3		15190
	САОБРАЋАЈНИЦЕ		2080
	продужетак И. Милутиновића		2080
	САОБРАЋАЈНИЦЕ НИЖЕГ РЕДА		17650
	Конвојска ул.		5570
	нова саобраћајница у блоку 97		12080
	ОСТАЛЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		490
	Канал		430
	трафостаница	ТС	60
Б(ОСТАЛО)	БЛОКОВИ		89440
	93		22330
	Породично становање	И	22330
	97		67110
	Радна зона	П	59470
	Бензинска пумпа	БП	7640
	УКУПНО (m²):		147510

**ПЛАНИРАНИ ОБИМ ИЗГРАДЊЕ У УРБАНИСТИЧКИМ ЦЕЛИНАМА
ОСТАЛОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

Планом је предвиђен обим изградње у урбанистичким целинама осталог грађевинског земљишта, што је приказано у табели:

**Табела 2 - НАМЕНА ПОВРШИНА НА НИВОУ БЛОКА И ЗОНА СА ИСТИМ ПРАВИЛИМА
УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА– планирано стање**

БЛОК	Површина (m ²)	однос становање/делатн.	становање	остало	УКУПНО БРГП (m ²)
93	22330		9380	4020	13400
зона И	22330	преко 70%/до 30%	9380	4020	13400
97	67110			59470	63290
зона П	59470	-		59470	59470
БП	7640	-			3820
УКУПНО	89440				76690

Табела 3 - ГРАНИЧНЕ ВРЕДНОСТИ УРБАНИСТ. ПАРАМЕТАРА – планирано стање

УСЛОВЉЕНИ ПАРАМЕТРИ	ЗОНЕ СА ИСТИМ ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА		
	И	П	БП
МИН. ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ (m^2)	400	1000	-
Мин. ширина (m)	12	-	-
Мин. дубина (m)	>30	-	-
МАКС. СТЕПЕН ИЗГРАЂЕНОСТИ «И»	0.6	1	0.5
МАКС. СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ «З»	30	70	-
МАКС. СПРАТНОСТ	П+1+Пк	П+1	П
МАКС. ВИСИНА ОБЈЕКТА (m)			
Венац	9.80	9,00	5.40
Слеме	12.60	11,60	8,00
МИНИМ. ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА ($\%$)	40	20	20

1.4. ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

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

- Регулациону линију
- Границу урбанистичке целине

Лист 02: РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА АНАЛИТИЧКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ И ПЛАН САОБРАЋАЈНИЦА
P = 1 : 1000

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

Кота приземља објекта 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.

Табела 3Б - ПОЛОЖАЈ НОВИХ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

ОЗНАКА ЗОНЕ	И	П
РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД БОЧНЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	0 – 4,0 м	мин 5,0 м
РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД ЗАДЊЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	½ висине обј.	мин 5,0 м

1.5. ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА

1.5.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Саобраћајно решење простора обухваћеног овим Планом је детаљна урбанистичка разрада концепта дефинисаног Генералним планом Врбаса. Разрада Плана обухватила је решење саобраћајних комуникација у циљу постизања оптималне функционалности а у складу са дефинисаном наменом површина.

У оквиру детаљног планског решења сагледане су потребе како моторизованог тако и немоторизованог саобраћаја (пешачки и бициклички саобраћај), тј. саобраћајних токова, и у складу са тиме, за плански период, предвиђена је реконструкција постојећих саобраћајница и изградња нових.

Као саобраћајнице вишег реда предвиђене су следеће улице:

1. ГЛАВНЕ ГРАДСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
Улица Светозара Марковића, регионални пут Р-127
Обилазни пут, магистрални пут М-3
2. САОБРАЋАЈНИЦЕ
Продужетак улице Ивана Милутиновића до споја са Р-127
3. Као саобраћајница нижег реда предвиђена је улица:
Продужетак улице Конвојске
Нова саобраћајница у радној зони

МОТОРИЗОВАНИ САОБРАЋАЈ

Саобраћајне површине обухваћене овим планом чине коридор улице Конвојске, део улице Светозара Марковића (регионални пут Р-127) и гранични појас железничке пруге Сомбор-Бечеј.

Подручје обухваћено овим планом има изузетно повољне саобраћајне услове и представља једну од најатрактивнијих локација за формирање привредно-трговинских делатности. Непосредна близина магистралног пута М-3 (Богојево - Кула - Врбас - Србобран - Бечеј - Кикинда – Наково), регионалног пута Р-127 (Руменка - Кисач - Степановићево - Змајево - Бачко Добро Поље – Врбас), железничке пруге Сомбор-Бечеј као и других радних зона повољних за развој робно-транспортних центара, дају овој зони посебну атрактивност у будућем периоду.

Основу за решење саобраћајних токова чине постојеће саобраћајне површине, које ће се употпунити новим пре свега у функцији корисника. Тако је условљеност изградње јужне градске обилазнице, из Генералног плана Врбаса, наметнула планирање изградње саобраћајног чворишта у продужетку улице Ивана Милутиновића и будуће обилазнице магистралног пута М-3, са каналисаним токовима у самој зони укрштања. Каналисање токова подразумева изградњу засебних трака за поједине смерове кретања возила у зони укрштања, са минималном ширином од 3,0 м. Будућа јужна обилазница сврстала би се у категорију градских саобраћајница са ширином коловоза од минимум 7,5 м, и ширином заштитног појаса од 15 м од осовине планираног

коловоза, димензионисаног за тешки теретни саобраћај. Планирана обилазница, омогући ће измештање транзитног саобраћаја свих врста који тренутно, у знатној мери, оптерећује уличну путну мрежу насеља Врбас.

Изградњом секундарне саобраћајнице унутар блока доћи ће до активирања овог простора, с обзиром на његову повезаност са постојећим путним правцима. Ширина саобраћајнице унутар блока у продужетку улице Ивана Милутиновића планирана је на 7,0 м, што ће омогућити лак приступ и маневрисање теретних возила. На делу регионалном путу Р-127, који је обухваћен у плану разраде предвиђа се реконструкција коловоза са проширењем на 7,0 м. На предметном потезу предвиђена су и два укрштања, пре свега у функцији будућег решења радне зоне блока 96, који је у функционалној повезаности са блоком 97. Предметна укрштања пре свега су прилагођена маневрисању и саобраћању тешког теретног саобраћаја, па самим тим и коловозна конструкција треба бити прилагођена овој врсти друмских возила. Одвођење атмосферских вода са саобраћајних површина треба планирати путем отворених канала и вођењем ових вода ка локалним реципијентима. Изградња саобраћајнице нижег реда у продужетку улице Конвојске, ширине 3,0 м са окретницом, треба да омогући несметани приступ власницима објекта дуж овога потеза.

БИЦИКЛИСТИЧКИ САОБРАЋАЈ

Повољност конфигурације терена омогућава несметано функционисање немоторизованих кретања тако да је планирана изградња једносмерних бицикличких стаза, ширине 1,5 м у слободном профилу минимум 2,0 м, дуж улице Светозара Марковића тј. регионалног пута Р-127, као што је и Генералним планом Врбаса предвиђено.

Бицикличке стазе димензионисати за ниво лаког саобраћајног оптерећења са завршним слојем од асфалт бетона. Атмосферске воде водити путем подужних и попречних падова ка отвореним упојним јарковима.

ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ

У оквиру решења пешачког саобраћаја предвиђена је изградња тротоара за двосмерно кретање пешака минималне ширине 1.5 м. Остављена је могућност проширења пешачких комуникација у зависности од реалних оптерећења пешачких коридора. Пешачке стазе планирати за изградњу од набијеног бетона са предходном дренажом терена.

СТАЦИОНАРНИ САОБРАЋАЈ

У погледу стационарног моторизованог саобраћаја планирана је изградња паркинг простора у групама од 5-7 возила са размаком између група од минимално једне дужине паркинг места, у зависности од реалних потреба. Положај паркинг места ускладити са колским улазима ка парцелама.

Паркинг простор за стационарни саобраћај планирати према потребним капацитетима у складу са наменом површина, за угао паркирања од 90°. У конструктивном смислу паркинг просторе предвидети за поплочавање од бетонских префабрикованих елемената, са одводом атмосферских вода ка зеленом појасу. Димензије једног паркинг места треба да износе 5,0мх2,5м.

1.5.2. ПРАВИЛА ОЗЕЛЕЊАВАЊА

Лист 03:

ПЛАН ОЗЕЛЕЊАВАЊА

P = 1 : 1000

Дуж саобраћајница и паркинга могу се формирати дрвореди од врста дрвећа које имају густу крошњу, која у време великих летњих жега обезбеђују добру засену.

Положај високе и средње вегетације ускладити са положајем зграда и објеката надземне и подземне инфраструктуре.

Минимална одстојања од стабла до објекта и ивице рова инсталација:

- Објекат-високоградња	5,0 м
- Водовод	1,5 м
- Гасовод	2,0-2,5 м
- Канализација	2,5-3,5 м
- ПТТ	1,5 м
- Електроинсталације	1,5 м
- Топловод	2,0 м
- ТТ инсталације	1,0-2,0 м

У оквиру пројекта уређења јавних површина треба урадити пројекат озелењавања.

1.6. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Лист 04:

СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ

P = 1 : 1000

1.6.1. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Лист 04А:

ПЛАН ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

P = 1 : 2000

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 смислу, промене дужине цеви, као и на правим деоницама на одстојању приближно 50 м, поставити ревизионе силазе.

Водовод

Постојеће стање изграђености око и унутар блока 97 са водоводном инфраструктуром не можемо сматрати задовољавајућим.

Једина могућност снабдевања водом је из улице Војвођанске (део блока 96) где је водоводна мрежа изведена од АЦ Ø 100 цеви, док унутар и око блока 97 не постоји развод водоводне мреже. Сви објекти у блоку предвиђени су да се

снабдевају водом из градског водоводног система са довољним притиском, квалитетом и количином за пожарну и пијаћу воду.

С обзиром да се ради о радној зони у предметном блоку приликом пројектовања у зависности од намене објеката, потребно је извршити анализу утицаја истих на стање водоснабдевања насеља, а по потреби предвидети одговарајућу заштиту у складу са важећим техничким условима и прописима.

Будуће стање у блоку подразумева би изградњу водоводне мреже у делу магистралног вода (ПВЦ Ø225) водоснабдевања града који пролази ободом блока кроз Војвођанску улицу, као и обезбеђење снабдевања водом нових стамбених парцела са овом инсталацијом дуж инфраструктурних коридора, чинећи «прстен» око предметног блока.

Фекална канализација

Унутар Блока «97» не постоји канализациона инфраструктура, осим колектора градске фекалне канализације ЛГ Ø 400 у улици Војвођанској (блок 96) .

Будуће стање одвођења санитарних и отпадних вода из блока 97 усмерено је ка колектору градске фекалне канализације ЛГ Ø 400 у ул. Војвођанској. За објекте у радној зони у зависности од врсте отпадних вода предвидети и предтретмане тако да квалитет испуштених отпадних вода у градску канализациону мрежу буде у складу са Правилником о упуштању отпадних вода у градску канализацију («Службени лист општине Врбас» бр. 02/92 од 13.03.1992.год.).

Атмосферска канализација

Стање одвођења атмосферских вода унутар блока «97» можемо сматрати задовољавајућим, првенствено због конфигурације терена, постојеће намене и постојања реципијента док је овај вид инфраструктуре у блоку «97» слабо заступљен.

Главни реципијент атмосферских вода је канал 1-18, који се у делу од саобраћајнице до пруге зацевљује, због изградње комуникационих прилаза и путева. Ободом блока 97 као и у блоку 96 /ул. Војвођанска/ предвиђена изградња атмосферске канализације са усмеравањем ка постојећим реципијентима каналу ДТД Бездан-Врбас и каналу ДКМ 1-18. Приликом упуштања атмосферских вода са радних површина у блоку у зависности од квалитета предвидети предтретмане тако да квалитет упуштене воде у систем одговара Правилнику и условима задатим од стране надлежне институције.

1.6.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ, Т Т И К Д С ИНСТАЛАЦИЈЕ И ОБЈЕКТИ

Постојећа инфраструктура у блоку „93“ је делимично решена. Са непарне стране постављен је мешовити вод на бетонским стубовима. Са парне стране постављена је н.н.кабловска мрежа у потезу 1/3 улице, а преостали део улице предвиђен је програмом за 2005 годину. Стамбени објекти снабдевају се из ТС-МОСТ. За блок „97“ неопходно је изградити нову монтажну бетонску ТС 20/0.4 KV која ће напајати све потрошаче у блоку. Из поменуте трафостанице потребно је изградити нисконапонску кабловску мрежу у прстену. Обезбедити

нисконапонску везу са трафостаницом „МОСТ“ ради могућности повољније и равномерније расподеле електричне енергије. Мерење утршка електричне енергије и максималне снаге ће бити изведено индивидуално на објектима, а у складу са ангажованом снагом.

Предвидети могућност несметаног прилаза електроенергетским објектима, као и несметану изградњу производних објеката, те је неопходно каблирати постојећи високонапонски ваздушни вод који пролази кроз територију овог блока.

Јавна расвета у блоку „93“ је у задовољавајућем стању, док је за блок „97“ потребно изградити дуж нове саобраћајнице и уз пут Р-127. Извођење јавне расвете у блоку ће се извести по трасама које су дате у графичком прилогу. Расвета мора пратити пут, а кабловски вод и бандере јавне расвете морају бити смештени на јавном грађевинском земљишту. Тип бандере јавне расвете 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 налази оптички чвор. Систем пројектовати флексибилно, како би се у догледном периоду могао проширити на постојеће, дограђене и новоизграђене објекте у околини и исти уклопио у интегрални систем града. Мрежу извести коаксиалним каблом. 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.

1.6.3. ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ И ОБЈЕКТИ

У простору обухваћеним планом термотехничка инфраструктура је развијена у стамбеним деловима и то искључиво гасоводна мрежа ниског притиска. Гасовод ниског притиска урађен је до краја улица Светозара Марковића и Ивана Милутиновића са обе стране као и у Конвојској улици. Кроз простор обухваћен овим планом треба да прође и гасовод средњег притиска пречника $\Phi 168,3 \times 4,5$ од челичних бешавних цеви ка мернорегулационој станици МРС 4.

Основно опредељење у снадбевању топлотном енергијом насеља за све постојеће и новопланиране објекте је прикључење на гасну дистрибутивну мрежу ниског притиска. Изузетно, као алтернативни енергент, због пољопривредних домаћинстава и док се неизгради комплетна гасна дистрибутивна мрежа ниског притиска, дозвољава се коришћење чврстог горива (угаљ, дрва, брикети од пољопривредног отпада исл.)

Како у простору предвиђеним овим планом нема колективног становања нема ни потреба за развојом топлификационог система у смислу изградње топловода, котларница и подстаница.

Индивидуална домаћинства, мала привреда и услужне делатности ће се снабдевати из МРС 33 ("широка потрошња 3 "), са $Q=3650\text{Sm}^3/\text{h}$, $p_{ul}=8-12\text{ bar}$, $p_{iz}=1-4\text{ bar}$, на нископритисној мрежи која пролази кроз све улице предметног простора, тако да се обезбеди најкраћи кућни прикључак за планиране објекте

Планом се предвиђа проширење гасоводне мреже ниског притиска до свих будућих стамбених објеката и радних зона.

Тачно место прикључења појединачних објеката, односно потрошача, се утврђује приликом израде ситуационих планова за гасне прикључке а на основу техничких услова и енергетске сагласности које утврђује локални дистрибутер гаса.

1.7. ПРАВИЛА ЗАШТИТЕ ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕДХОДНУ ЗАШТИТУ И АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРЕДНОСТИ

У простору Плана нису евидентирана добра и амбијенталне целине која уживају предходну заштиту. У ближој околини евидентиран је археолошки локалитет бр.7 у ГП-у на десној обали Великог канала.

1.8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

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).

МЕРЕ ЗА РАЦИОНАЛНО КОРИШЋЕЊЕ ЕНЕРГИЈЕ

Уређивањем простора Плана омогућиће се прикључење објеката на гасну дистрибутивну мрежу ниског притиска, што представља основ за рационализацију потрошње других облика енергената за потребе домаћинстава и производње, а посебно за грејање објеката.

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

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ 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)

МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА 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 редовним 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.

1.9. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Средњорочни програм уређења земљишта односи се на уређење јавног земљишта, односно уређење уличних коридора у границама плана. Уређење земљишта обухвата припремање и опремање земљишта.

Укупна, бруто, површина обухваћена Планом износи 14.75 ха. Површина уличних коридора је 5.81 ха, а површина осталог земљишта 8,94 ха.

Програмом уређења је у оквиру уређења коридора улица обухваћено опремање простора техничком инфраструктуром.

ТРОШКОВИ УРЕЂЕЊА ЗЕМЉИШТА УКУПНО (А+Б)	82.662.000 дин
	(1€ = 82,00 дин.)

А. ПРИПРЕМАЊЕ ЗЕМЉИШТА	13.086.000 дин
1 припремање подлога и израда планског документа	1.840.000 дин
2 израда техничке документације за предвиђене радове (3% инвестиционе вредности Б)	2.087.000 дин
3 решавање имовинско правних односа	6.839.000 дин
4 санација и насипање терена	1.800.000 дин
5 пратећи трошкови реализације (6%)	520.000 дин

Б. ОПРЕМАЊЕ ЗЕМЉИШТА	69.577.000 дин
1 изградња и реконструкција саобраћајних површина	28.985.000 дин
2 изградња и реконструкција слободних површина (поплочавање и озелењавање)	18.671.000 дин
3 изградња и реконструкција хидротехничке инфраструктуре	9.346.00 дин
4 изградња и реконструкција електротехничке, ТТ и КДС инфраструктуре и објеката	8.636.000 дин
5 пратећи трошкови реализације (6%)	3.938.000 дин

ТРОШКОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

ПРИПРЕМНИ РАДОВИ	13.086.000 дин
- припремање подлога и израда планског документа	1.840.000 дин
- израда техничке документације за предвиђене радове (3% инвестиционе вредности)	2.087.000 дин
- депоседовање земљишта	6.839.000 дин
- санација и насипање терена	1.800.000 дин
- пратећи трошкови 6%	520.000 дин

ОПРЕМАЊЕ ЗЕМЉИШТА

1. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА **9.347.000 дин**

водовод			2.100.000 дин
фекална канализација			4.348.000 дин
кишна канализација			2.899.000 дин

2. ЕЛЕКТРОЕНЕР, ТТ И КДС ИНФРАСТРУКТУРА **8.635.880 дин**

полагање висок. кабла	300 м	600 дин/м	180.000 дин
полагање каб. јав.рас.	1427 м	600 дин/м	856.000 дин
полагање ТТ кабла	1834 м	600 дин/м	1.100.000 дин
полагање КДС кабла	2.075м	600 дин/м	1.245.000 дин
полагање НН кабла	2.036м	600 дин/м	1.222.000 дин
нова трафо станица	1 ком	3.000.000 дин	3.000.000 дин
стубови јавне расвете	30 ком	34.456 дин/ком	1.034.000 дин

3. ПРАТЕЋИ ТРОШКОВИ РЕАЛИЗАЦИЈЕ (6%) **3.938.000 дин**

4. УЛИЧНИ КОРИДОРИ **70.556.000 дин**

укупна површина која се уређује **57.580 м²**

Главне градске саобраћајнице	37.850 м ²		47.656.000 дин
Пут М - 3	15.190 м ²	УКУПНО:	25.408.000 дин
изградња коловоза	4.910 м ²	3.500 дин/м ²	17.185.000 дин
рекон. дела кол. - раскрсница	680 м ²	2.100 дин/м ²	1.428.000 дин
изградња тротоара	390 м ²	1.600 дин/м ²	624.000 дин.
озелењавање	5.610 м ²	1.100 дин/м ²	6.171.000 дин
постојећи коловоз	3.600 м ²	-	-
Пут Нови Сад – Фекетић Р - 127	22.660 м ²	УКУПНО:	22.248.000 дин
реконструкција коловоза	4.530 м ²	2.100 дин/м ²	9.513.000 дин
изградња тротоара	1.941 м ²	1.600 дин/м ²	3.106.000 дин
изградња бицикличке стазе	1.413 м ²	1.900 дин/м ²	2.685.000 дин
озелењавање	14.776 м ²	470 дин/м ²	6.945.000 дин
Градске саобраћајнице	2.080 м ²	УКУПНО:	1.695.000 дин.
И.Милутиновића - продужетак	2.080 м ²	УКУПНО	1.695.000 дин.
пресвлачење коловоза	728 м ²	1.050 дин/м ²	764.000 дин
изградња тротоара	261 м ²	1.600 дин/м ²	418.000 дин
озелењавање	1.091 м ²	470 дин/м ²	513.000 дин
Саобраћајнице нижег реда	18.051 м ²	УКУПНО	21.205.000 дин.
Конвојска улица	5.570 м ²	УКУПНО:	4.323.000 дин
пресвлачење коловоза	1.608 м ²	1.050 дин/м ²	1.688.000 дин.

изградња тротоара	684 м ²	1600 дин/м ²	1.094.000 дин.
озелењавање	3.278 м ²	470 дин/м ²	1.541.000 дин.
Нова саобраћајница блока 97	12.080 м ²	УКУПНО	15.863.600 дин.
изградња саобраћајнице	3.241 м ²	3.000 дин/м ²	9.723.000 дин.
изградња бицикличке стазе	1.389 м ²	1.900 дин/м ²	2.639.000 дин.
озелењавање	7.450 м ²	470 дин/м ²	3.502.000 дин.
Конвојска - продужетак	401 м ²	УКУПНО	1.018.000 дин.
изградња саобраћајнице	269 м ²	3.000 дин/м ²	807.000 дин.
изградња тротоара	132 м ²	1600 дин/м ²	211.000 дин.

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 **82.662.475 динара (1€ = 82,00 дин.)**

б) методологија одређивања накнаде за уређење земљишта за изградњу на осталом грађевинском земљишту

Изградња на «осталом грађевинском земљишту» осим реалних трошкова уређења саме локације (секундарно уређење локације) партиципира и део заједничких трошкова уређења јавног земљишта. Накнаде за уређење земљишта се одређује одлуком општине о њеној висини за поједине намене (становање, пословање, трговина, производња итд.) и зоне града, а димензионисана је на основу система вредновања локација (партиципира део рентног потенцијала локација на основу локацијских подобности и претходног улагања у уређење локације) и средњорочног програма уређења земљишта града (партиципација део рентног потенцијала локације на бази планираног увећања вредности локације).

С обзиром да општина нема одлуке у складу са напред наведеном методологијом обрачуна накнаде за уређење земљишта, трошкови уређења земљишта су димензионисани на основу тржишне вредности м² корисног простора одређене намене, тако да накнада за уређење земљишта партиципира 20% тржишне вредности простора код стамбене изградње, односно 25% код осталог простора.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.0.1. ИНЖИЊЕРСКО-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.

СЕИЗМОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

За територију општине Врбас нису вршена микросеизмичка истраживања. За одређивање степена угрожености од земљотреса морају се користити подаци из поменути „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.

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.

2.0.2. ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Грађевинска парцела може се образовати на земљишту које је Планом предвиђено за изградњу и које одговара условима садржаним у правилима уређења и у правилима грађења.

Грађевинска парцела се образује од катастарске парцеле, катастарских парцела и/или делова катастарских парцела у складу са наменом и регулационим условљеностима планираних локација за изградњу. Новоформиране парцеле треба да имају правилну геометријску форму.

Минимална површина новоформиране грађевинске парцеле за зоне породичног становања и породичног становања са комерцијалним садржајима је 400м². Ако је површина постојеће катастарске парцеле породичног становања мања од минималне планиране грађевинске парцеле, а задовољава остала правила предвиђена овим Планом, на њој је дозвољена изградња новог објекта. Минимална ширина планиране грађевинске парцеле према улици за зону И је 12,0 м.

Минимална површина новоформиране грађевинске парцеле за радни простор у радним зонама је 1000м²

Максимална површина се не условљава.

Ако постојећа катастарска парцела не испуњава услове прописане овим Планом, обавезна је израда урбанистичког пројекта, који ће обухватити и минимално једну од суседних парцела, у циљу укрупњавања и формирања грађевинске парцеле која одговара правилима из овог Плана. Ако од простора у контактном подручју у оквиру исте зоне није могуће формирати грађевинску парцелу обавезна је израда урбанистичког пројекта који обухвата и овај простор.

Образовање грађевинских парцела се врши у складу са Законом.

2.0.3. ПРАВИЛА ЗА ПЛАНИРАНУ НАМЕНУ ОБЈЕКТА

Намена објекта на подручју обухваћеним овим Планом треба да буде у складу са планираном наменом земљишта: Табела 2 – «Намена површина на нивоу блока и зона са истим правилима уређења и грађења – планирано стање». Могућа је изградња и осталих садржаја компатибилних основној намени.

Поред урбанистичких параметара и правила датих у правилима уређења (Табела 3 – «Граничне вредности урбанистичких параметара – планирано стање»), важе и следећа правила:

- дозвољено је повећање индекса изграђености (И) и степена заузетости грађевинске парцеле за објекте на угаоним парцелама за 15%.
- Није дозвољена изградња или било каква промена у простору која би могла да угрози објекат или функцију на суседној парцели у имовинско-правном, еколошком или обликовном смислу,
- Приликом изградње објекта обавеза је извођача објекта да обезбеди суседне објекте,

2.0.4. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

- Кота приземља објекта може бити највише 0,90 м денивелисана од коте 0,00 м,
- Кад објекат излази на јавну површину (регулациону линију) 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)
- Завршна етажа се изводи као спрат или поткровље

Планирано је да се објекти граде као слободностојећи .

ЗОНА И

- *тип објекта:* слободностојећи
- *спратност:* П+1+Пк
- *хоризонтална регулација:*
 - положај објекта на парцели одређен је грађевинским линијама према регулационој или регулационим линијама, које су дефинисане аналитички, и према граници суседних парцела.
 - код угаоних објеката важе правила за растојање према бочној граници парцеле
 - на делу бочног дворишта грађевински елементи могу прећи основни габарит објекта до хоризонталне пројекције испада 0,90 м, уз услов да укупна површина грађевинског елемента не може прећи 30% бочне фасаде
- *висинска регулација:*
 - висина објекта не може бити већа од 12,60 м (до коте слемена);
 - висина кровног венца је 9,80 м
- *нивелација:*
 - Кота приземља објеката може бити највише 0,90 м изнад коте терена.
- *ограђивање:*
 - ограђивање грађевинске парцеле према јавној површини је дозвољено до висине од 0,90 м (препоручује се жива ограда)
 - парцеле према суседним парцелама могу да се ограђују зиданом оградом до 0,90 м и транспарентном до 1,60 м

ЗОНА П

- *тип објекта:* СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ
- *спратност:* П+1 (спратна етажа може бити поткровље)
- *хоризонтална регулација:*
 - положај објекта на парцели одређен је грађевинским линијама према регулационој или регулационим линијама, које су дефинисане аналитички) и према граници задњих суседних парцела.
 - минимално растојање према задњој граници парцеле је 5,0м
- *висинска регулација:*
 - висина објекта не може бити већа од 11,60 м (до коте слемена)
 - висина венца објекта према улици је 9,00 м
 - Кота приземља објеката може бити највише 0,90 м изнад коте терена.
- *ограђивање:*
 - ограђивање грађевинске парцеле према јавној површини је дозвољено транспарентном оградом до висине од 1,60 м (препоручује се и жива ограда)
 - парцеле према суседним парцелама могу да се ограђују зиданом оградом до 0,90 м и транспарентном до 1,60 м

ЗОНА *БП*

тип објекта: СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ

- *спратност:* П (у оквиру габарита објекта може да се формира галеријски простор)
- *обавезна израда урбанистичког пројекта*

2.0.5. ПРАВИЛА ЗА АРХИТЕКТОНСКУ ОБРАДУ

Грађевински елементи на нивоу приземља не могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) изузев у следећим случајевима:

- Транспарентне браварске конзолне надстрешнице, маркизе (по целој ширини објекта) и сл. које се налазе на висини већој од 2,5 м, могу прећи грађевинску (регулациону) линију до 1,2 м
- Платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом највише до 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини већој од 2,5м.
- Конзоле реклама за највише 1,20 м на висини већој од 2,5 м.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу прећи грађевинску (регулациону) линију, рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то до 1,20 м, уз услов да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% фасаде изнад приземља.

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овај план детаљне регулације представља правни и плански основ за:

- Издавање извода из плана за изградњу, доградњу и реконструкцију објеката и уређења површина јавне намене, према правилима из овог плана, у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС" бр. 47/03).
- Израду урбанистичких пројеката парцелације и препарцелације и исправке граница парцеле, на основу Правила грађења из овог плана.

Изградња на катастарским парцелама које испуњавају услове за формирање грађевинске парцеле из овог плана може се директно спроводити у складу са параметрима овог плана.

Овај план ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Врбас".