

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ВРБАС



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
РАДНЕ ЗОНЕ У ВРБАСУ У
БЛОКОВИМА БРОЈ „88, 89, 96, 97 И 98“

Скупштина општине Врбас на седници одржаној 9. јуна 2012. године, а на основу члана 35. став 9. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС и 24/11) донела је Одлуку о доношењу ПЛАНА.

Одлука СО Врбас о доношењу плана број:

011-7/2012 од дана 9.јуна 2012.године

Председник општине Врбас:

Др ЖЕЉКО ВИДОВИЋ

јун 2012. године



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

Број плана: 2419-1/11

Назив плана:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
РАДНЕ ЗОНЕ У ВРБАСУ У
БЛОКОВИМА БРОЈ „88, 89, 96, 97 И 98“**

Одговорни урбаниста:

СМИЉАНА ТОМАШЕВИЋ,
дипл.инж.арх.

В.д. директора:

ЉУБИНКО ЖУГИЋ,
дипл.инж.ел.

Врбас, јун 2012. године

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
РАДНЕ ЗОНЕ У ВРБАСУ У
БЛОКОВИМА БРОЈ „88, 89, 96, 97 И 98“**

Наручилац: ОПШТИНА ВРБАС, Маршала Тита 89, Врбас

Инвеститор: ОПШТИНА ВРБАС, Маршала Тита 89, Врбас

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

В.д.

директора: ЉУБИНКО ЖУГИЋ, дипл.инж.ел.

Одговорни

урбаниста: СМИЉАНА ТОМАШЕВИЋ, дипл.инж.арх.

Радни тим:

Урбанизам и архитектура	Смиљана ТОМАШЕВИЋ, дипл.инж.арх. Драгана КОСТИЋ, 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.
Правни и плански основ	Лидија ПАУНОВИЋ, дипл.правник
Средњорочни програма	Јасмина ЂУРОВИЋ, грађ.техн.
Припрема под. и геодет. послови	Предраг ЂУКАНОВИЋ, геометар Милица ВЕСЕЛИНОВИЋ, грађ.техн.

САДРЖАЈ

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД	1
I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ	1
1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА У ВИДУ ЗАКЉУЧКА.....	1
II. ПЛАНСКИ ДЕО	3
2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	3
IIa. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	4
3. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА И ЗОНА.....	4
4. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	5
5. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА.....	6
5.1. Биланс површина планираних намена и капацитети изградње	7
6. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	7
6.1. Општа правила за уређење саобраћајне површине	7
6.2. Општа правила за уређење комуналне мреже.....	9
6.2.1. Хидротехничка инфраструктура	9
6.2.2. Енергетска инфраструктура	10
6.2.3. Телекомуникациона инфраструктура	12
7. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	12
8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА	13
8.1. Посебни услови и мере заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи	13
8.1. Посебни услови за неометано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама	17
8.1. Мере енергетске ефикасности изградње.....	17
IIб. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	20
9. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА	20
10. РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ.....	21

11. НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	22
12. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	24
12.1. Правила за изградњу саобраћајне инфраструктуре	24
12.2. Правила за изградњу комуналне и енергетске инфраструктуре и услови за њихово прикључење	27
13. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ, ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА ПО ПОЈЕДИНАЧНИМ ЗОНАМА	31
13.1. Правила за изградњу објекта по појединачним зонама	31
13.2. Правила за обнову и реконструкцију на постојећим објектима	33
III. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	34

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

<i>Карта 01</i>	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СА НАМЕНОМ ПРОСТОРА P 1:2500
<i>Карта 02</i>	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА P 1:2500
<i>Карта 03</i>	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПОДЕЛОМ ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ P 1:2500
<i>Карта 04</i>	ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ (са аналитичким елементима за обележавање површина) P 1:2500
<i>Карта 05</i>	ПЛАН САОБРАЋАЈА СА РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИМ РЕШЕЊЕМ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ P 1:2500
<i>Карта 06</i>	МРЕЖА И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЈАВНОГ ЗЕЛЕНИЛА (са нивелационим и регулационим решењима) P 1:2500

A. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ У ВРБАСУ У БЛОКОВИМА БРОЈ „88, 89, 96, 97 И 98“

УВОД

Изради урбанистичког плана приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације радне зоне у Врбасу у блоковима број „88, 89, 96, 97 и 98“ („Службени лист општине Врбас“, бр. 4/10) (у даљем тексту: план) са циљем да се омогући оптимално решење за уређење простора и изградњу објеката добијено на основу анализе стања и промена у простору, и анализе могућности развоја подручја у складу са смерницама утврђеним Планом генералне регулације за насељено место Врбас („Сл. лист општине Врбас“, бр. 3/11), и у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС и 24/11-измене и допуне).

I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА У ВИДУ ЗАКЉУЧКА

Грађевинско подручје обухваћено планом је део радне зоне „Исток“ која је већим делом неизграђена и планира се за развој постојећих и отварање нових предузећа. Планом се усваја концепција простора дефинисана утврђеним Планом генералне регулације за насељено место Врбас, а концепт је усклађен са карактеристикама, односно могућностима простора који се обрађује.

„...У зависности од садржаја активности, њихових карактеристика и самог положаја простори намењени раду и пословању су:

- радне зоне (производња, мала привреда и занатство),
- комерцијалне функције (улазни правци у насеље),
- туризам и
- радни садржаји и пословање у оквиру других намена.

Површине за рад и пословање су простори на којима постоји концентрација садржаја који нису намењени становању: производни, комерцијални, услужни и јавни садржаји. Концепт плана је такав да омогућава развијање ових садржаја на целокупном простору насељеног места чиме би се избегло формирање „чисто“ стамбених и неатрактивних делова насеља. У оквиру простора намењеног раду и пословању издвојене су: производња, мала привреда са занатством и комерцијалне функције. Ове функције у оквиру грађевинског подручја насеља формирају карактеристичне целине и потезе: радне зоне, градске центре и улазне правце у насеље. Унутар радних зона ће се развијати производне делатности, складишни и магацински простори, те мала привреда и занатство (мањи производни и занатски комплекси). Радне зоне ће се разликовати по преовлађујућој врсти делатности, величина комплекса и објеката, начину њиховог груписања и степену загађења и утицаја на животну средину.

Развој пословања ће се првенствено одвијати у склопу улазних праваца у насеље и то углавном изградњом комерцијалних садржаја који ће користити компаративне предности у смислу локације и саобраћајне повезаности, с тим да се

мора водити рачуна о њиховом обликовању због тога што они дају први утисак при уласку у насељено место.

Пословање ће се развијати и обављати у склопу других основних намена: градских центара, становања и јавних функција.

(а) Радне зоне

Просторни услови за развој привреде обезбеђени су у оквиру радних зона које обухватају површину од око 440,8 ha, на мањим појединачним локалитетима у насељу, као и у оквиру становања и других намена где ће се развијати делатности које су компатибилне са тим наменама...

...На источном делу грађевинског подручја налази се радна зона од око 106 ha која је већим делом неизграђена и планира се за развој постојећих и отварање нових предузећа“...

На основу планиране намене и карактера постојећег стања дефинисани су следећи циљеви:

- да се усагласе решења у плану и простору са одредбама Плана генералне регулације,
- да се омогући оптимално решење за уређење простора и изградњу објеката добијено на основу анализе стања и промена у простору, и анализе могућности развоја подручја, а у циљу уређења у складу са смерницама утврђеним Плана генералне регулације,
- да се дефинише статус објеката који нису изграђени у складу са условима из важеће планске документације и
- да се приступи решавању имовинско-правних односа на планираном јавном грађевинском земљишту.

Реализацијом плана, а пре свега изградња модерне радне зоне би довела до динамичних промене у просторном и економском развоју Врбаса, као субрегионалног центра у јужно-бачком округу.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Обухват границе плана одређен је површинама целих и делова катастарских парцела у катастарској општини Врбас и обухвата простор који је планиран за радне функције.

За почетну тачку описа утврђена је тачка број 1 на тромеђи катастарских парцела број 3362/1, 1754 и 1755 све К.О. Врбас. Даље граница продужава у правцу југоистока и прати североисточну границу катастарске парцеле број 3362/1 К.О. Врбас до тачке број 2 на тромеђи катастарских парцела број 3362/1, 1646 и 3361 све К.О. Врбас. Граница наставља у истом правцу, сече катастарску парцелу број 3361 К.О. Врбас (атарски пут) до тачке 3, скреће у правцу северозапада и прати југоисточну границу катастарске парцеле број 3361 К.О. Врбас, затим сече катастарску парцелу број 3361 К.О. Врбас до тачке 4 на међи са катастарском парцелом број 3158/1 К.О. Врбас. Од тачке број 4 граница наставља у истом правцу, сече катастарску парцелу број 3158/1 К.О. Врбас (државни пут I Б реда бр. 19) до тачке број 5, скреће у правцу северозапада и прати југозападну границу катастарске парцеле број 3158/1 К.О. Врбас до тачке број 6 на тромеђи катастарских парцела број 3158/1, 3354 и 1676/2 све К.О. Врбас.

Од тачке број 6 граница скреће у правцу југозапада и прати југоисточну границу катастарске парцеле број 3354 К.О. Врбас до тачке број 7 која се налази на тромеђи катастарских парцела број 2542, 3355 и 3354 све К.О. Врбас. Од тачке 7 граница наставља у истом правцу до тачке 8 на тромеђи катастарских парцела број 2530, 3353/1 и 3354 све К.О. Врбас. Затим, граница скреће према северозападу и прати северну границу катастарске парцеле број 3353/1 К.О. Врбас до тромеђе катастарских парцела број 2515/1, 3354 и 3353/2 све К.О. Врбас до тачке број 9 која се налази на међи катастарских парцела број 2519/3, 2518/2, 2519/9 и 3353/2 све К.О. Врбас.

Од тачке број 9 граница скреће у правцу северозапада и прати северозападну границу катастарске парцеле број 2518/2, 2519/9 и 2526/3 све К.О. Врбас до тачке број 10 на тромеђи катастарских парцела број 3357/3, 2526/3 и 2526/1 све К.О. Врбас. Граница даље скреће у југозападном правцу и прати границу катастарске парцеле број 3357/3 К.О. Врбас до тачке број 11 на тромеђи катастарских парцела број 2526/1, 9830 и 3357/3 све К.О. Врбас. Од тачке број 11 граница скреће у правцу северозапада и прати југозападну границу катастарских парцела број 3357/3 и 10951 све К.О. Врбас до тачке број 12 на тромеђи катастарских парцела број 10951, 9813/1 и 9768 све К.О. Врбас.

Од тачке број 12 граница скреће у правцу североистока и прати северозападну границу катастарске парцеле број 10951 К.О. Врбас, наставља у истом правцу и сече Србобрански пут до тачке број 13 на тромеђи катастарских парцела број 1733, 1734 и 3158/2 све К.О. Врбас. Од тачке број 13 граница скреће у правцу северозапада и прати северну границу катастарске парцеле број 3158/2 К.О. Врбас до тачке број 14 на тромеђи катастарских парцела број 1727, 1728 и 3158/2 све К.О. Врбас. Од тачке 14 граница скреће у правцу североистока, прати западну границу катастарске парцеле број 1728 К.О. Врбас, наставља у истом правцу, сече катастарску парцелу број 3362/1 К.О. Врбас и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе плана.

Укупна површина подручја за израду плана је сса 60,54 ha.

IIa. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА И ЗОНА

Основни правци уређења простора дефинисани су Планом генералне регулације за насељено место Врбас („Сл. лист општине Врбас“, бр. 3/11), којим је утврђено да се главни саобраћајни коридор у насељу, који чини деоницу државног пута I Б реда бр. 19: Апатин-Сомбор-Кула-Врбас-Врбас-Бечеј-Башаид-Нова Црња-државна граница са Румунијом (гранични прелаз Српска Црња), реконструише и изгради обилазница око Врбаса која ће, исто тако, бити саставни део измењене трасе државног пута I Б реда бр. 19. На постојећем правцу државног пута I Б реда бр. 19 планирана је прекатегоризација и делом реконструкција и изградња Главне саобраћајнице у правцу југозапад-североисток и делом реконструкција саобраћајнице Србобрански пут у правцу југоисток-северозапад.

На формирање саобраћајне мрежа утицало је планирано кружно укрштање два путна правца –планирана Главна саобраћајница и насељска саобраћајница Србобрански пут, као и околни простори који су урбанистички дефинисани или реализовани. Ове саобраћајнице деле посматрани простор у четири просторне целине: северну, источну, јужну и западну. Целине се разликују по величини и по могућностима реализације планираних садржаја и даље се деле на мање подцелине, односно на блокове који образују нову блоковску поделу у простору.

Северна просторна целина је највећа и обухвата површину од 14,2 ха. Налази се између Србобранског пута на југозападу, границе грађевинског подручја обухваћеног подручја на северозападу, затим планиране Главне саобраћајнице на југоистоку и границе грађевинског подручја насеља Врбас на североистоку. Обухвата блок број 88 који је подељен на две подцелине 88.1. и 88.2. Простор целине се планира за секундарне и терцијалне садржаје.

Јужну просторну целину чине блокови број 97 и 98 на површини од 12,6 ха. Налази се између планиране Главне саобраћајнице на северозападу, границе грађевинског подручја насеља Врбас на југоистоку, затим Србобранског пута на североистоку и насељске саобраћајнице Ул. Миливоја Чобанског на југозападу. Обухвата блокове број 97, који је подељен на две подцелине 97.1. и 97.2., и број 98. Планира се реализација мањих пословних садржаја уз постепено претварање постојећих објеката породичног становања у пословање и задржавање истих у површини предвиђеној Планом генералне регулације за насељено место Врбас.

Западна просторна целина је површине од 11,6 ха и чини је блок број 89 који је подељен на две подцелине 89.1. и 89.2. Са североисточне и југоисточне стране излази на Србобрански пут, односно планирану Главну саобраћајницу, док је са супротне стране окренута према густим насељским урбаним ткивом који ограничава услове планиране изградње, као и контролисане утицаје на животну средину. Простор целине се планира за терцијалне садржаје.

Источну просторну целину чини блок број 96, који заузима површину од 8,3 ха. Овај простор има највеће могућности за изградњу радних комплекса, јер се налази на улазу у насеље, североисточно од Србобранског пута и северозападно од планиране Главне саобраћајнице. Планира се за секундарне и терцијалне садржаје.

У циљу бољег сагледавања, лакше обраде и једноставнијег сналажења и употребе, подцелине су подељене у зоне за које важе иста правила уређења и

грађења. Зоне су, у складу са одредницама ПГР за насељено место Врбас, постојећим начином коришћења земљишта и могућностима трансформације урбаног ткива предвиђене за:

Зона I –пословање из области трговине, угоститељства, саобраћаја, туризма и услужног занатства.

На овом простору област трговине може бити заступљена у свим видовима осим продаје расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина. Занатство је заступљено делатностима које би обухватиле различите врсте занатских услуга, као што су услуге у домаћинству, личне услуге, услуге у саобраћају и слично. У области угоститељско-туристичке делатности могуће су све врсте услуга, али и друге пратеће функције као што су спорт и рекреација. За саобраћајно-транспортну делатност могу се, поред смештаја, обезбедити и складишни (терминали) и продајни простори, као и простори за пружање разноврсних услуга из те области.

Планом се условљава да уз основну мрежу путева буду лоцирани атрактивнији садржаји у смислу намене и обликовања објеката. Заступљеност појединих садржаја определиће интерес и потребе будућих инвеститора.

Зона II –обухвата радну зону намењену секундарним делатностима. Намена секундарних делатности подразумева прерађивачку индустрију, и објекте за складиштење производа и репроматеријала (полуотворене и затворене хале, надстрешнице, силосе, трапове, подна складишта, хладњаче и др.). Поред основне намене могућа је заступљеност и пословања из области трговине, угоститељства, саобраћаја, туризма и услужног занатства (све у складу са наведеним условима за зону I).

У овој зони планира се реализација већих и сложенијих комплекса, под условом да је њихов негативан утицај на животну средину у обиму који је могуће неутралисати уз примену стандардних мера заштите.

Зона III –је зона породичног становања у којој је дозвољена изградња објеката намењених породичном становању и пословним објектима. Према ПГР за насељено место Врбас, препоручује се однос 70% стамбене површине наспрам 30% површина пословања. Пословни садржаји морају бити компатибилни становању, а врста делатности из спектра терцијалних делатности.

Зона IV -обухвата површине под коридорима заштите ваздушне високонапонске 20 kV мреже које су у посебном режиму, односно у овој зони није дозвољена изградња објеката виосоградње, већ само нискоградње (коловози, паркинг-површине, манипулативне површине).

4. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Планом се прописује обавеза израде урбанистичких пројеката за следеће површине:

- за комплексе пословања из области трговине, угоститељства, саобраћаја, туризма и услужног занатства и секундарне делатности површине веће од 3 ha,
- за садржаје у радној зони који имају сложеније технолошке процесе за које је неопходно прикупити претходне услове и сагласности надлежних органа, организација и јавних предузећа и
- код промене намене, односно технолошког процеса, постојећих радних комплекса.

5. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Планом су разграничене површине јавне намене од површина за остале намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавне намене.

Површине јавне намене

У границама обухвата овог плана површина јавне намене је грађевинско земљиште саобраћајница са трасама јавне комуналне и енергетске инфраструктуре и објекат разводног постројења (РП) „Србобрански пут“. Јавне површине и објекти се образују на следећим катастарским парцелама:

Саобраћајнице

- Главна саобраћајница обухвата следеће катастарске парцеле: 1654, 1694/2, 1695/3, 1696/3, 1697/3, 1698/3, 1699/2, 2518/2, 2519/7, 2519/8, 2519/9, 2526/3, 2527/2 и 3358/3 све К.О. Врбас и делове следећих катастарских парцела: 1655 и 3362/1 све К.О. Врбас;
- Србобрански пут обухвата следеће делове катастарских парцела: 3158/2, 3354, 3358/1, 3359/2, 1692, 1693/1, 1693/2, 1694/1, 1695/1, 1696/1, 1697/1, 1698/1, 1698/3, 1699/1, 1699/2, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704/1, 1704/2, 1705/2, 1706/2, 1707/2, 1708/2, 1709/2, 1710, 1711/2, 1712/2, 1713 и 1714 све К.О. Врбас;
- Нова 1 обухвата следеће делове катастарских парцела: 1728-1741, 1647, 1648/1, 1648/2, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659/1, 1660/1, 1661/1, 1662/1, 1663/1, 1664/1, 1665/1, 1666/1, 1667/1, 3361, 3362/1 и 3364 све К.О. Врбас;
- Нова 2 обухвата следеће делове катастарских парцела: 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693/1, 1693/2, 1694/1, 1695/1, 1696/1, 1697/1, 1697/2, 1698/2, 1699/1, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704/1, 1704/2, 1705/2, 1706/2, 1707/2, 1708/2, 1709/1, 1709/2, 1711/1, 3358/2 и 3359/1 све К.О. Врбас;
- Нова 3 обухвата следеће делове катастарских парцела: 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693/1, 1694/1, 1695/2, 1696/2, 1697/2, 1693/2, 1698/2, 1699/1, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704/1, 1704/2, 1705/2, 1706/1, 1707/1, 3354, 3357/2, 3357/3 и 3358/2 све К.О. Врбас
- Нова 4 обухвата следеће делове катастарских парцела: 1706/1, 1707/1, 1708/1, 1711/1, 1712/1, 1713, 1714 и 3359/1 све К.О. Врбас;
- Нова 5 обухвата следеће делове катастарских парцела: 1741 и 3364 све К.О. Врбас;
- Нова 6 обухвата следеће делове катастарских парцела: 1688, 1689, 1691, 1692, 1693/1, 2529/2 и 3354 све К.О. Врбас;
- Нова 7 обухвата следеће делове катастарских парцела: 1666/1, 1667/1, 1668/1, 1669/1, 1670 и 3361 све К.О. Врбас.

Разводно постројење „Србобрански пут“

- Обухвата део катастарске парцеле број 1710 К.О. Врбас.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела и графичког приказа „План парцелације (са аналитичким елементима за обележавање површина)“ у Р 1:2500, важи графички приказ.

5.1. Биланс површина планираних намена и капацитети изградње

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.

НАМЕНА	ОЗНАКА ЗОНЕ	ПОВРШИНА (ha)	(%)
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАНИЦАМА ГРАЂ. ПОДРУЧЈА ЈАВНЕ НАМЕНЕ		16-67-30	27,54
САОБРАЋАЈНИЦЕ		16-53-00	27,30
РП „СРБОБРАНСКИ ПУТ“		00-14-30	0,24
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАНИЦАМА ГРАЂ. ПОДРУЧЈА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ		43-86-70	72,46
РАДНА ЗОНА НАМЕЊЕНА ПОСЛОВАЊУ	I	11-90-04	19,66
РАДНА ЗОНА НАМЕЊЕНА ПОСЛОВАЊУ И СЕКУНДАРНИМ ДЕЛАТНОСТИМА	II	20-54-67	33,94
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	III	02-58-98	4,27
ЗОНА ЗАШТИТЕ ВИСОКОНАПОНСКЕ ВАЗДУШНЕ 20kV МРЕЖЕ	IV	08-83-01	14,59
УКУПНА ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА		60-54-00	100,00

Планом је обухваћена површина од 60,54 ha.

Грађевинско земљиште у границама грађевинског подручја јавне намене су саобраћајнице у површини од 16,53 ha и расклапно постројење „Србобрански пут“ површине 0,14 ha, што представља 27,54% од укупне површине плана. Површина остале намене у границама грађевинског подручја је у функцији радне зоне и то 32,45 ha, што представља 53,60% укупне површине плана и породичног становања укупне површине 2,59 ha, што представља 4,27% укупне површине плана.

6. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

6.1. Општа правила за уређење саобраћајне површине

Простор у обухвату плана чини основна саобраћајна мрежа насеља Врбас, преко улица у профилу постојећег државног пута I Б реда бр. 19 и саобраћајнице Србобрански пут, односно планиране Главне саобраћајнице оријентисане у правцу југозапад-североисток и Србобранског пута оријентисаног југоисток-северозапад, затим, новоформиране секундарне саобраћајнице и ободне саобраћајнице.

Планом вишег реда је планирано измештање деонице државног пута I Б реда бр. 19 у насељу Врбас, изградња обилазнице и прекатегоризација постојеће трасе, а што је у границама обухвата плана и испоштовано у целости. До изградње обилазнице неопходно је следеће: „Повезивање постојећих и нових садржаја планирати у складу са чланом 37. и 38. Закона о јавним путевима („Сл. гласник РС“, број 101/05) уз обезбеђење приоритета безбедног одвијања саобраћаја на државном путу I Б реда бр. 19. Повезивање искључиво базирати на дефинисаним прикључним местима (km 60+220,40, km 60+423,32 и km 60+902,10).

Приликом изградње нових објеката повезивати их путем сервисне саобраћајнице на овим планом наведене прикључке или на општинске путеве (улице). Предвиђено планирати и спроводити уз поштовање и примену свих важећих прописа и норматива из области саобраћаја и услова ЈП „Путеви Србије“ (извод из претходних услова ЈП „Путеви Србије“, број 953-1957/12-1 од 02.2012. год.).

У плану није планирана изградња сервисних саобраћајница, већ ће се повезивање постојећег државног пута I Б реда бр. 19 и нових садржаја пројектовати директно на постојећу насељску улицу.

Профили оснивних саобраћајница ширине су 30 m.

Приликом планирања, основни улазни параметри дефинисани су кроз висок ниво безбедности у саобраћају као и висок ниво услуге који ови правци треба да пруже својим корисницима. С' тим у вези намеће се планска потреба да се укрштање планиране Главне саобраћајнице и Србобранског пута реконструише у савремену раскрсницу са кружним током. Укрштање са кружним током је димезионисано са централним острвом који обезбеђује несметаност тока за све врсте моторног саобраћаја, даје висок ниво услуге и висок степен у безбедном одвијању самог саобраћаја. Исто тако, мора да буде изведен тако да се возила могу безбедно укључивати на пут и искључивати са пута уз обезбеђење зона потребне прегледности у складу са прописима. За возила која захтевају елементе веће од меродавних (нпр. теретно возило са приколицом), неопходно је извршити додатно проширење кружног коловоза на рачун кружног подеоника како би се обезбедила проходност таквих возила.

Планирана секундарна улична мрежа на овом подручју је у складу са постојећим саобраћајницама у суседним блоковима, са којима формирају јединствену саобраћајну мрежу. У највећој могућој мери користиле су се трасе постојећих улица и пољских путева, уз дефинисање одговарајућих саобраћајно-техничких карактеристика, а нови правци су формиран пресецањем постојећих блокова, тј. продорима који су дефинисали улице које омогућавају формирање нових грађевинских парцела.

Профили секундарних и ободних улица ширине су од 20 и 26 m, а у оквиру регулација улица планирају се обострани тротоари и паркинг простори (што је приказано у попречним профилима улица). Секундарне улице служе за повезивање основне насељске саобраћајне мреже, а карактерише их минимална рачунска брзина од 40 km/h и минимална ширина регулације 20 m. Ободне улице опслужују урбанистичке садржаје и намењене су искључиво индивидуалном саобраћају, а карактерише их минимална рачунска брзина од 30 km/h и минимална ширина регулације 10 m.

Све саобраћајнице су планиране као двотрачни пут ширине коловоза од 7,1 m, тј. са две саобраћајне траке ширине 3,25 m и две ивичне траке ширине 0,3 m. Бицикличка стаза се планира у профилу основних саобраћајница, а пешачке стазе у свим саобраћајним профилима.

Приликом израде пројектно-техничке документације планираних инсталација и саобраћајних прикључака на предметни државни пут дефинисаће се нови чворови и стационаже у складу са новом Уредбом о категоризацији државних путева („Сл. гласник РС“, број 14/12). Саобраћајно-техничко решење

одговара рангу путева, а разрадом идејних и главних пројеката у потпуности ће се утврдити сви елементи који дефинишу овај саобраћајни чвор у простору.

6.2. Општа правила за уређење комуналне мреже

6.2.1. Хидротехничка инфраструктура

Снабдевање водом

У простору обухвата плана не постоји изграђена водоводна мрежа.

Приликом израде плана није било могуће дефинисање мреже снабдевања водом, извршити анализу могућности прикључења на постојећи систем водоснабдевања, као и проценити потребу проширења водозахвата. Изградњи мреже снабдевања водом треба да претходи израда *Студије утицаја на постојеће стање водоснабдевања* (ЈКП „Стандард“ - Услови за израду ПДР радне зоне у Врбасу бр. 02-4730 од 22.06.2010.год.). Тиме би се тачно дефинисало постојеће стање мреже снабдевања водом, неопходне интервенције на постојећој мрежи, процена максималних капацитета планиране мреже снабдевања водом, неопходност проширења водозахвата, као и пречници мреже снабдевања водом у границама обухвата плана.

Планом су планиране трасе, правци планиране мреже снабдевања водом и резервисано је грађевинско земљиште јавне намене, коридори мреже снабдевања водом, у којем ће бити постављена будућа мрежа у границама плана. У посматраном подручју планирану мрежу снабдевања водом могуће је изградити у свим постојећим и новопланираним улицама на начин да она у свему одговара важећим техничким прописима и да буде у сагласности са издатим техничким условима. Својим капацитетом планирана мрежа мора да задовољи потребе за водом будућих садржаја.

Приликом изградње планиране водоводне мреже потребно је посебну пажњу посветити превенцији и елиминацији могућих кварова на будућој мрежи водовода да би се спречило погоршање карактеристика стабилности терена.

До изградње планиране водоводне мреже, у изузетним случајевима, потребе за водом на простору остале намене могуће је задовољити преко бушених бунара на парцелама корисника. Изузетком се сматрају услови који омогућавају реализацију бунара према прописаним параметрима за ову врсту објекта уз водне услове и сагласност надлежних локалних и покрајинских установа (Општина Врбас-Општинска управа- Одељење за урбанизам, комунално-стамбене послове и заштиту животне средине, ЈП „Воде Војводине“ Нови Сад), а да се притом не угрожава планирана мрежа водоснабдевања и остали корисници простора.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

У простору обухвата плана не постоји изграђена канализациона мрежа отпадних и атмосферских вода.

Приликом израде плана није било могуће дефинисање мреже одвођења отпадних и атмосферских вода и извршити анализу могућности прикључења на постојећи систем отпадних и атмосферских вода.

Изградњи мреже одвођења отпадних вода треба да претходи израда *Студије утицаја на постојеће стање канализационог система* (ЈКП „Стандард“ - Услови за израду ПДР радне зоне у Врбасу бр. 02-4730 од 22.06.2010.год.).

Планирана изградња мора да буде усаглашена са свим могућностима прикључења на постојећи систем канализације.

Приликом изградње канализационе мреже потребно је испоштовати све прописане мере заштите канализационог система, максимално дозвољене концентрације појединих материја које се смеју упуштати у канализациону мрежу и сва друга питања која су од битног значаја за заштиту канализационог система у општини Врбас, а све у складу са Одлуком о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл. лист општине Врбас“, бр. 3/07).

Приликом изградње планиране канализационе и уличне каналске мреже потребно је посебну пажњу посветити превенцији и елиминацији могућих кварова на будућој мрежи канализације и отворених канала да би се спречило погоршање карактеристика стабилности терена.

До изградње планиране канализационе мреже отпадних вода, у изузетним случајевима, исте ће се одводити у водонепропусне септичке јаме на парцелама корисника.

У предметним блоковима предвидети сепаратни тип канализационе мреже за сакупљање посебно санитарно-фекалних отпадних вода и посебно атмосферских вода.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (бензинска пумпа, паркинг и сл.), пре испуста у реципијент, предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник).

Атмосферска канализација биће реализована у виду отворених уличних канала са могућношћу њиховог делимичног или потпуног зацевљења. Атмосферске воде које се буду упуштале у систем канала у надлежности ЈП „Воде Војводине“ Нови Сад, по свом квалитету, морају задовољити другу б класу водотока, тј. прописане услове, о количини и квалитету упуштене воде, добијене од наведене надлежне установе.

Забрањено је у мелиорационе канале или друге отворене канале испуштати непречишћене отпадне воде.

Атмосферске и условно технолошке воде (расхладне), чији квалитет одговара IIб класи воде могу се без пречишћавања одвести у отворене канале, путем утврђених испуста који не залазе у протицајни профил канала и обала мора бити заштићена од ерозије.

6.2.2. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

У блоку број „89“ налази се расклопно постројење 20 kV „Србобрански пут“. Расклопно постројење се напаја далеководом са ТС 110/20 kV „Врбас 1“. Постројење „Србобрански пут“ напаја изводе: „Шварц“, „Б. Д. Поље“, „Мепол“, „Врбас“, „Србобран“, „С. Ковачевић“ и „Солидарност“. Сви изводи су ваздушни и сви су константно под напоном 20 kV.

Далековод „Сава Ковачевић“ је власништво корисника, а остали далеководи су власништво Електродистрибуције „Сомбор“, погон Врбас.

Високонапонска 20 kV мрежа и трафостанице

За нове радне зоне предвиђена је изградња 20 kV кабловског вода из ТС 110/20 kV „Врбас 2“ до РП „Србобрански пут“. За поменути кабловски вод

предвидети најкраћу могућу кабловску трасу из ТС 110/20 kV „Врбас 2“ директно у РП „Србобрански пут“.

Из РП „Србобрански пут“ би се напајале трафостанице 20/0.4 kV у блоковима. За повећање степена сигурности кабловска мрежа је прстенаста. Предвиђени су коридори за уклапање новог дела 20 kV мреже у постојећу у улици Србобрански пут – Телечка (блокови „88“ и „96“) и улици Мирослава Чобанског (блокови „89“, „97“ и „98“).

Блокови „88“ и „96“ би се напајали са новог извода из РП 20 kV „Србобрански пут“. Предвиђен је коридор, јавном површином, за кабловски 20 kV вод за блокове „88“ и „96“ из РП „Србобрански пут“, док се други крај тога извода уклапа у постојећу 20 kV мрежу у улици Србобрански пут – Телечка.

На графичком приказу „Мрежа и објекти инфраструктуре и јавног зеленила (са нивелационим и регулационим решењима)“ у Р 1:2500 дате су планиране трасе каблирања постојеће високонапонске мреже у уличном коридору.

Планиране трафостанице које би напајале будуће потрошаче предвиђене су на јавним површинама. Трафостанице могу бити типа МБТС или зидане. Сваку трафостаницу извести са две водне ћелије (улаз-излаз) како би се омогућила изградња наредних трафостаница. Место трафостаница предвиђено је приближно у центру потрошње.

Број трафостаница и инсталисана снага истих би био у складу са потребама. Предвиђена је кабловска нисконапонска мрежа. Предвиђени су коридори за 0,4 kV кабловску мрежу.

Нисконапонска мрежа извести у низу: орман преко ЕБ 2П по орман, а све у складу са конкретним потребама. Коридор за НН каблове је јавном површином.

Блокове „89“, „97“ и „98“ напајати са ваздушног 20 kV далековода који улази у улицу М. Чобанског (блок „89“) извод „Врбас“. Из блока „89“ је предвиђена кабловска траса за блокове редом: „97“ и „98“. У блоковима је предвиђен кабловски коридор на јавним површинама, приближно центаром предпостављене потрошње, да би могло да се обезбеди напајање у блоку за све кориснике. Коридор за 20 kV каблове у блоковима „89“, „97“ и „98“ је јавном површином. Други крај кабловског вода уклопити у постојећу 20 kV мрежу у улици М. Чобанског.

На јавним површинама предвидети места за потребан број трафостаница које би напајале планиране потрошаче. Трафостанице би биле типа МБТС или зидане. Број и снага трафостаница би зависиле од конкретних потреба.

Свака трафостаница би била рађена од две водне ћелије (улаз-излаз) и дала би могућност изградње следеће у низу. Предвидети да трафостанице буду лоциране приближно у центар потрошње.

Кабловски 20 kV вод планирати да буде изведен каблом ХНЕ 49А (3x(1x150)).

Планирана локација трафостанице мора да буде приступачна за људе и механизацију.

0,4 kV кабловску мрежу изградити у складу са потребама потрошње. Кабловску мрежу извести алуминијским кабловима ППОО (4x150) mm². Траса мора бити приступачна, низана из ормана тип ЕБ 2П. Број извода одредити према потребама потрошача у блоку.

Мерење

Мерење утрошка електричне енергије ће се вршити за сваког потрошача посебно.

Мерни уређаји поставити на видно и приступачно место, или у трафостаницу, а све у зависности од потребне максималне једновремене снаге.

Сви електроенергетски објекти морају бити изведени у складу са пројектима и важећим стандардима и Законским одредбама.

Снабдевање топлотном енергијом

У простору обухваћеном планом није предвиђена изградња топлификационог система. Потребе за топлотном енергијом будући потрошачи ће моћи да задовоље посредством дистрибутивног гасоводног система или индивидуално преко неког другог извора енергије у зависности од захтеваних капацитета.

Снабдевање гасом радне зоне у Врбасу у блоковима бр. 88, 89, 96, 97 и 98 је предвиђено путем гасоводне мреже средњег и ниског притиска из МРС „Мала привреда“, капацитета 300 sm^3/h , на челичном гасоводу из улице Светозара Марковића преко србобранског моста, на обилазници, пречника 168,3x4,5 mm. Такође се предвиђа изградња и МРС „Широка потрошња 4“ која је и предуслов за изградњу гасоводне мреже у оквиру радне зоне. Мрежу гасовода у радној зони извести као средње и ниско притисну мрежу, и то главне правце покрити са средње притисном мрежом. Потрошачи капацитета више од 100 sm^3/h обавезно се прикључују на средње притисну мрежу сви потрошачи са мањим капацитетом на нископритисну.

У зависности од захтева потенцијалних потрошача, реализоваће се и конкретни део предвиђене гасоводне мреже са жељеним прикључцима и роковима прикључења, према посебним инвестиционим програмима за индивидуалне прикључке. Будући потрошачи поред конвенционалних извора за обезбеђење топлотне енергије (мањих капацитета) могу се и одредити за неке од обновљивих извора енергије, нпр. топлотне пумпе.

Дистрибутивни гасовод извести у свему према Закону о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника („Сл. гласник РС“, бр. 104/09), Правилнику о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак од 4 bar („Сл. лист СРЈ“, број 20/1992), Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09 и 24/11) и Закон о енергетици („Сл. гласник РС“, бр. 84/04).

6.2.3. Телекомуникациона инфраструктура

Ово подручје ће бити комплетно прикључено у телекомуникациони систем насеља Врбас. Да би се омогућило прикључење свих планираних садржаја потребно је до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система.

На подручју је могуће постављати антенске системе мобилне телефоније уз поштовање свих правилника, техничких прописа и препорука који регулишу ову област. Посебно поштовати препоруку светске здравствене организације.

7. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Уређење парцела у радној зони треба да се заснива на функционалном распореду зеленила унутар комплекса. При томе треба користити вегетацију различите висине, брзорастуће дрвеће и шибље у комбинацији са дуговечним

квалитетним и декоративним стаблима. Слободне површине око објеката треба улепшати декоративним листопадним и четинарским дрвећем, шибљем и цвећем. Ако не постоји могућност садње дрвећа, треба користити партерну вегетацију, покриваче тла или декоративни травњак.

Поставка новопланираног линеарног зеленила - дрвореда треба да се заснива на садржају попречних профила улица. Важно је ускладити поставку дрвореда са колским прилазима објектима. Уређење уличног простора оплемењује се поставком жардинијера, озелењавањем подзида и вертикалним озелењавањем фасада.

За дрвореде се предвиђа следеће:

- Дрвореди треба да су састављени од врста са високоформираним хабитусом, отпорних на еколошке услове (вибрације, оштећења дебла, кресање крошњи и сл.).
- Пожељно је да су примењене врсте аутохтоне, адаптиране на постојеће услове и да не захтевају посебне услове одржавања.
- У примени врста зеленила држати се традиције код избора саднице, али и применити оне врсте које могу да задовоље еколошко-естетске захтеве, као и услове координације са мрежама техничке инфраструктуре.

Дрвореди као категорија насељског зеленила треба да буду третирани правилно и то везано за саму изградњу. У оквиру урбанистичке документације за саобраћајницу утврђени су сви неопходни услови и елементи за подизање одговарајућег зеленила (дрвореда, живица, травњака).

Минимална одстојања од стабла до објекта и ивице рова инсталација:

- Објекат-високоградња	5,00 m
- Водовод	2,50 m
- Гасовод	2,00-2,50 m
- Канализација	2,50-3,50 m
- ПТТ	1,50 m
- Електроинсталације	1,50 m
- Топловод	2,00 m
- ТТ инсталације	1,00-2,00 m

Паркинг-просторе покрити широким крошњама листопадног дрвећа на растојању стабала од 10 m. Уколико не постоји травната трака за садњу, иза сваког четвртог паркинг-места оставити простор за дрво.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

8.1. Посебни услови и мере заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи

Мере заштите и унапређење животне средине

Избору нових инвестиција и планирању проширене репродукције постојећих капацитета привредних активности у радној зони треба да претходи сагледавање стања и процена утицаја на животну средину.

Неопходно је да се обезбеди одржавање постројења у технички исправном стању и редовно функционисање наменских уређаја за заштиту животне средине.

За решавање угрожености животне средине у зони потребно је квалитативно и квантитативно пратити све негативне појаве да би се обезбедиле адекватне мере са становишта штетности, приоритета и могућности спречавања

избацивања штетних материја у околину, у складу са утврђеним законским обавезама.

На основу оцене о постојећем стању и планираних активности, у области заштите и унапређивања квалитета средине потребне су:

- обнова и ревитализација девастираног;
- спречавање и ограничавање нових загађења;
- реконструкција која отклања све недостатке технологије штетне за животну средину.

У складу са развојем привреде потребно је у наредном периоду предузимати превентивне мере против загађивања животне средине побољшањем технологије и изградњом нових објеката, елиминисањем негативних ефеката загађења животне средине на постојећим изворима загађивања, постепеном ликвидацијом технолошки застарелих погона, а сви нови планирани инвестициони објекти морају задовољити ниво квалитета средине према одговарајућим стандардима.

Негативне последице привредних активности у зони потребно је елиминисати или свести у границе дозвољених концентрација пречишћавањем отпадне воде, формирањем зелених зона заштите између индустријских комплекса и дуж саобраћајница, неутралисањем опасног отпада, сталним праћењем стања животне средине и предузимањем одговарајућих мера.

За планиране намене у радној зони обавезна је израда Студије процене утицаја на животну средину на основу Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 135/2004 и 36/2009) и Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, број 11/08).

Мере заштите и унапређење природе

Опште мере заштите биодиверзитетеа:

Неопходно је подизање високог заштитног зеленила између предметне радне зоне и обрадивих површина, ради смањења или спречавања емисије загађујућих материја. Приликом подизања пољозаштитног зеленила са улогом вишефункционалног пуфер појаса, неопходно је следеће:

- учешће аутохтоних дрвенастих врста треба да буде најмање 50% ради очувања биодиверзитетеа аграрног и урбаног предела уз одговарајућу разноврзност врста и физиогномије, тј. спратовности дрвенасте вегетације заштитних појасева;
- због близине заштићеног и строго заштићених врста VRB 02, током уређења зелених површина не треба садити инвазивне врсте. На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће биљне врсте: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Licium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Мере заштите квалитета животне средине:

- На простору станишта заштићених и строго заштићених врста VRB 02 и у зони хидролошког утицаја није дозвољено складиштење опасних материја и нерегуларно отпада.
- Решење инфраструктуре усагласити са свим постојећим прописима како би се обезбедила заштита земљишта, воде и ваздуха. Непречишћене и недовољно пречишћене отпадне воде не смеју се упуштати у регионални еколошки коридор –канал ДТД, или други природни реципијент (најближи предметном локалитету налази се у зони директног хидролошког утицаја на станиште заштићених и строго заштићених врста VRB 02). Зауљене отпадне атмосферске воде треба да буду адекватно прикупљене (системом непропусних дренажних цеви) и, као и технолошке и санитарне отпадне воде и пречишћене до законски прописаног нивоа квалитета. У случају неадекватног третмана, могу се очекивати дугорочно негативне последице по еколошке карактеристике станишта и опстанак заштићених и строго заштићених врста.
- С' обзиром на потребу очувања еколошких карактеристика станишта заштићених и строго заштићених врста, предузети мере заштите за спречавање настанка и ширења последица евентуалних акцидентних ситуација у зони хидролошког утицаја.
- У циљу заштите квалитета животне средине ширег подручја, поштовати следеће законске захтеве:
 - свака активност мора бити планирана и спроведена на начин којим проузрокује најмању могућу промену у животној средини,
 - начело предострожности остварује се проценом утицаја на животну средину и коришћењем најбољих расположивих и доступних технологија, техника и опреме,
 - природне вредности користе се под условима и на начин којима се обезбеђује очување вредности геодиверзитета, биодиверзитета, заштићених природних добара и предела,
 - непостојање пуне научне поузданости не може бити разлог за непредузимање мера спречавања деградације животне средине у случају могућих или постојећих значајних утицаја на животну средину.
- У складу са чланом 99. Закона о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/09, 88/10 и 91/10-исправка), предвиђа се обавеза извођача радова/налазача да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, пријави Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

Заштита градитељског наслеђа

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

У Регистру заштићених културних добара и евиденцији објеката под претходном заштитом на овом простору нема евидентираних објеката (подаци и услови заштите непокретног културног наслеђа за потребе израде Просторног плана општине Врбас, број 02-419/4-2005 од 19.10.2006. год.).

Уколико се у току извођења радова наиђе на «природно добро» које је геолошко-палеонтолошког или минерално-петрографског порекла (за које се

претпоставља да има својства природног споменика), Извођач радова је дужан да о томе обавести *Завод за заштиту природе Р. Србије* и да преузме мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Мере заштите од ратних дејстава

У оквиру система заштите од ратних дејстава за планиране објекте у грађевинском подручју планира се и изградња склоништа.

Према процени угрожености од ратних разарања, радне зоне могу бити и главни циљеви напада. То указује да је потребно предузети све техничко-технолошке и урбанистичке мере заштите да би се смањио обим повредивости околног простора.

При пројектовању нових зграда, комуналних објеката, обавезна је примена свих прописа и смерница, а у складу са Законом о ванредним ситуацијама („Службени гласник Републике Србије“, број 92/2011) и Правилником о техничким нормативима за изградњу склоништа („Сл. лист СФРЈ“, бр. 55/83 и „Службени Војни лист“, бр. 13/98), одлукама донешеним на нивоу Општине, односно условима добијеним од одговарајућих органа Министарства одбране Републике Србије.

Склонишни капацитети на новим комплексима планирају се за две трећине најбројније смене у ратним условима, уз задовољење принципа лоцирања, односно удаљења од радног места до склоништа. Склоништа су основне намене. За мање комплексе, где треба штитити мање од 50 особа, могу се градити и склоништа допунске заштите уз сагласност надлежног органа цивилне заштите.

На основу члана 65. став 4. Закона о ванредним ситуацијама према коме „орган надлежан за издавање дозволе издаће грађевинску дозволу за изградњу објекта у коме се не гради склониште само уколико инвеститор приложи доказ о плаћеној накнади за изградњу склоништа“, у смислу члана 64. став 2 закона и став 5. „орган за издавање грађевинске дозволе не може издати грађевинску, односно употребну дозволу за објекат за који се гради склониште, уколико нису испуњени прописани услови за изградњу, односно употребу склоништа.“

Заштита од елементарних непогода и других катастрофа

За територију општине Врбас нису вршена микросеизмичка истраживања. За одређивање степена угрожености од земљотреса користе се подаци из „Карте микросеизмичке рејонизације“. Подручје у границама обухвата плана налази се у зони VII степена MCS, који не изазива катастрофалне последице али је потребно предузети мере заштите у складу са прописима који важе за све степене сеизмичности.

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 25,00 m од габарита објекта.

Објекти морају бити реализовани и у складу са *Правилником за електроинсталације ниског напона* („Сл. лист СРЈ“, број 28/95) и *Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења* („Сл. лист СРЈ“, бр. 11/96).

Угроженост и повредивост простора са аспекта елементарних непогода условљено је међузависношћу изградње и природне средине, разних природних фактора и узрока који делују унутар урбане средине.

Нарочиту пажњу потребно је обратити на све подземне инсталације, како не би дошло до прекида истих.

Мере заштите и одбране од поплава и појаве подземних вода

Нису вршена ажурна детаљна истраживања нивоа подземних вода, тако да се не зна њихов максимални могући ниво. Изградњом каналске мреже хидросистема ДТД смањен је ниво подземних вода на свим деловима територије Општине, у границама за максималне водостаје од 1,50 - 2,00 m.

У општини Врбас не постоји опасност од угрожавања насеља при максималним вредностима нивоа подземне воде. Основна мера заштите се огледа у поштовању грађевинских норми и стандарда приликом пројектовања и грађења свих врста објеката нискоградње, високоградње и инфраструктурних коридора.

8.2. Посебни услови за неометано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

Кретање инвалидних лица омогућити пројектовањем оборених ивичњака на местима пешачких прелаза, као и одговарајућим пројектовањем рампи за повезивање виших и нижих нивоа, одн. од 1:20 (5%) до 1:12 (8%), обезбеђењем довољне ширине (мин. 90 cm), 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. 18/97).

8.3. Мере енергетске ефикасности изградње

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства (Правилник о енергетској ефикасности зграда, „Сл. гласник РС“, бр. 61/11).

Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе. Енергетски разред нове зграде, који се исказује енергетским пасошем зграде, мора бити најмање "С" (латинично Ц) или виши. Енергетски разред за постојеће зграде, након извођења радова на реконструкцији, доградњи, обнови, адаптацији, санацији и енергетској санацији, мора бити побољшан најмање за један разред.

Код обезбеђивања ефикасног коришћења енергије у зградама узима се у обзир век трајања зграде, климатски услови локације, положај и оријентација зграде, њена намена, услови комфора, материјали и елементи структуре зграде и омотача, уграђени технички системи и уређаји, као и извори енергије и когенерација и могућност за коришћење обновљивих извора енергије.

Техничким захтевима за постизање енергетске ефикасности зграда нарочито се одређују следећи параметри:

- a. оријентација и функционални концепт зграде:
 - оријентацију и функционални концепт зграде пројектовати тако да се максимално искористе природни и створени услови локације (сунце, ветар, зеленило);
 - поставити зграде тако да просторије у којима се борави током дана буду оријентисане према југу у мери у којој урбанистички услови то дозвољавају.
 - облик зграде којим се обезбеђује енергетски најефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе локације, окружење (природно и створено) и намену зграде;
 - топлотно зонирање зграде пројектовати топлотно зонирани зграде, односно, груписати просторије у згради у складу са њиховим температурним захтевима; зоне са вишим температурним захтевима пројектовати тако да могу максимално да искористе природне потенцијале локације (сунце, ветар, зеленило);
- b. начин коришћења природног осветљења и осунчања:
 - максимизирати употребу природног осветљења уз омогућавање пасивних добитака топлотне енергије зими односно заштите од прегревања лети адекватним засенчењем (форма објекта или системи засенчења);
 - топлотна енергија која кроз застакљене површине улази у просторију треба да се ограничи у летњем дану (када сем дифузног постоји и директно сунчево зрачење);
- c. оптимизација система природне вентилације:
 - отворе на згради, као што су прозори, врата, канали за вентилацију, пројектовати тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буде што мање;
 - када год је то могуће, отворе конципирати тако да се максимизира пасивно (природно) ноћно хлађење у летњем периоду;
- d. оптимизација структуре зграде:
 - према потребама и намени зграде користити термичку масу за остваривање топлотног комфора у зимском и летњем периоду; термичка маса треба да повећава термичку инерцију објекта, осим за објекте са краткотрајним коришћењем;
 - применити висок квалитет топлотне изолације целокупног термичког омотача;
 - избегавати топлотне мостове;
 - одабиром врсте материјала и бојом материјала минимизирати појаву топлотних острва;
- e. коришћење пасивних и активних система у зависности од типа зграде, структуру и омотач конципирати тако да се максимално користе пасивни и активни соларни системи и обезбеди заштита од прегревања;
- f. коришћење вода - извршити анализу могућности коришћења падавина, подземне и отпадне воде за потребе заливања, спољних прања и др., као и за грејање и хлађење зграде.

Ваздушни комфор - квалитет ваздуха у зградама потребно је обезбедити путем:

- a. архитектонских мера
 - зграде пројектовати тако да максимално користе природну вентилацију, тежити омогућавању попречне вентилације;

- предвидети системе контроле природне вентилације како би се избегао негативни осећај промаје;
- и
- b. система за контролу квалитета ваздуха
 - препоручује се уградња система принудне (вештачке) вентилације са прописаним бројем измена на час, где није могуће постићи захтеване карактеристике ваздушног комфора простора природном вентилацијом;
 - довођење свежег ваздуха принудном вентилацијом регулише се према стварним потребама оптерећености и времену када се корисници налазе у просторији;
 - сви објекти преко 500 m², који имају принудну вентилацију, морају имати уграђене размењиваче топлоте који рекуперирају топлоту отпадног ваздуха, а минимална дозвољена вредност ефикасности рекуператора је:
 - рекуператори вода - ваздух, зимски температурски степен корисности, $\eta \geq 50\%$;
 - рекуператори ваздух - ваздух, зимски температурски степен корисности, $\eta \geq 70\%$;
 - уградња уређаја за рекулацију топлоте није обавезна код вентилације са протоком ваздуха до 300 m³/h и у посебним случајевима (нпр. извор токсичних или експлозијских материја) и у случајевима када је доказано да то није могуће извести;
 - регенеративни размењивачи топлоте могу се користити само у случајевима када отпадни ваздух не садржи дувански дим, непријатне мирисе или друге штетне загађиваче.

Тек пошто су исцрпљене све архитектонско-грађевинске могућности за постизање топлотног комфора овим методама, могу се увести системи за грејање, хлађење и вентилацију.

Светлосни комфор у згради обезбеђује се увођењем природног светла и вештачким осветљењем.

Увођење природног светла подразумева:

- примењивање мера неопходних за максимално увођење дневне светлости у просторије уз минимално коришћење вештачког осветљења;
- лети обезбедити максималан упад дифузног и минималан упад директног сунчевог зрачења употребом сенила и застора;
- системи заштите од сунчевог зрачења морају да омогуће довољну количину дневне светлости у просторијама без коришћења вештачког осветљења;
- обезбедити ефикасну контролу бљеска од сунчевог зрачења уз задржавање прописаног нивоа осветљености;

Интензитет вештачког осветљења просторија треба да буде пројектован у складу са наменом.

Звучни комфор који се односи на људе и као пријемнике и као изворе звука постиже се следећим мерама:

- адекватном изолацијом од ваздушног звука унутрашњих грађевинских елемената (зидови, таванице, врата);
- адекватном изолацијом од ваздушног звука спољашњих грађевинских елемената (спољашњи зидови, фасадни отвори, кровни омотачи);
- адекватном изолацијом подова и зидова од звука удара;
- прихватљивим нивоом звучног притиска звукова у просторијама, укључујући и било који звук који се користи за маскирање преслушавања;

- адекватним акустичким одзивом просторија или простора којим се одређује чујност и квалитет корисних звукова;
- адекватним пројектовањем система инсталација које не смеју да наруше претходно наведене грађевинске и архитектонске мере за постизање звучног комфора.

IIБ. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

9. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

Планом се дефинишу елементи парцелације, препарцелације и исправке границе парцела, на катастарским парцелама планиране јавне намене и остале намене грађевинског земљишта, уз максимално поштовање постојеће парцелације и уважавање постојећих пољских путева, стаза и пролаза. На графичком приказу „План парцелације (са аналитичким елементима за обележавање површина)” у Р 1:2500, дати су елементи парцелације, односно препарцелације за грађевинско земљиште јавне намене.

За грађевинско земљиште јавне и остале намене утврђена је могућа парцелација, препарцелација и исправка граница парцела, као оптимална у граници грађевинског подручја обухваћеног планом, од које се може одступити приликом израде пројекта парцелације, препарцелације и исправке границе парцела, кад ће се грађевинске парцеле формирати према утврђеним правилима парцелације, препарцелације.

Правила парцелације и препарцелације су следећа:

- обавезно се спајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле, које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја или немају излаз на планирану саобраћајницу,
- парцеле или делови парцела које не задовољавају критеријуме за формирање грађевинске парцеле треба припојити суседној парцели која је мање површине или мањег фронта,
- обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица.

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

За све планиране пословне садржаје и секундарне делатности (зона I и зона II) утврђују се услови за образовање грађевинске парцеле. Парцела мора имати излаз на јавну површину и бити што правилнијег облика. Услови су следећи:

- минимална површина парцеле је 1000 m²,
- минимална ширина уличног фронта је 20 m.

Изузетак су комплекси из делатности трговине и саобраћајно-транспортни садржаји где се утврђују следећа правила:

- минимална површина парцеле је 2000 m²,
- минимална ширина уличног фронта је 25 m.

За породично становање (зона III) утврђују се услови који су садржани у ПГР за насељено место Врбас. Услови су следећи:

- величина парцеле за слободностојеће и традиционалне објекте: минимална ширина уличног фронта 12,00 m, минимална површина 420,00 m², оптимална величина парцеле је 15,00 m x 40,00 m.
- величина парцеле за двојне објекте и објекте у прекинутом низу: минимална ширина уличног фронта 10,00 m, минимална површина 350,00 m², оптимална величина парцеле је 12,00 m x 35,00 m.
- величина парцеле за породично становање пољопривредног типа: минимална ширина уличног фронта 15,00 m, минимална површина је 800,00 m². За постојеће парцеле, мање од 800,00 m², у зони изградње објеката пољопривредног типа, могуће је градити економске објекте, уз поштовање дефинисаних услова.
- постојеће парцеле, које су мање од 250,00 m², задржавају се у затеченом стању. У случају реконструкције или замене објеката није планирано повећање корисне површине, и заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну, промена намене таванског простора у становање или пословање и подела простора на две јединице, стамбене или пословне намене.

За блокове под зоном заштите коридора ваздушне високонапонске 20 kV мреже (зона IV), ради рационалнијег коришћења замљишта утврђују се следећи услови:

- минимална површина парцеле 4000 m² за подцелине 89.1. и 97.1. и
- минимална површина парцеле 2500 m² за подцелину 97.2.

Од ових услова је могуће одступити у следећим случајевима:

- ако је комплекс већ реализован и
- ако је неутралисан утицај ваздушне високонапонске мреже.

Максимална површина грађевинске парцеле се не утврђује. Дозвољено је одступање до 10% од утврђених правила.

10. РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ

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

На основу путне и уличне мреже планом су утврђене регулационе линије саобраћајница са основним ситуационим и нивелационим елементима. Према значају саобраћајнице су планиране у три категорије:

- Основна саобраћајна мрежа обухваћена је улицама у профилу Главне саобраћајнице оријентисане у правцу југозапад-североисток и Србобранског пута оријентисаног југоисток-северозапад. Планом се предвиђа проширење

и изградња ових саобраћајница са приближним нормалним попречним профилем од 30 m.

- Секундарне саобраћајнице обухваћене су улицама које су формиране пресецањем постојећих блокова, на следећи начин: саобраћајнице које у мрежи имају правац пружања југоисток-северозапад су Нова 1, Нова 2 и Нова 3 и саобраћајнице у правцу пружања југозапад-североисток су улице Нова 4 и Нова 5. Планом се предвиђа изградња ових саобраћајница са приближним нормалним попречним профилем од 26 m.
- Ободне саобраћајнице обухваћене су улицама које су формиране на ободу грађевинског подручја. То су улице са правцом пружања југозапад-североисток: Нова 6 и Нова 7. Приближна регулациона ширина ових саобраћајница је до 20 m.

Реализација свих саобраћајница захтева значајне активности након доношења регулационог плана. То подразумева, поред осталог, припрему техничке документације којом ће се дефинисати сви технички елементи који трасу саобраћајнице одређују у простору. Идејним и главним пројектом аналитички одредити трасу саобраћајнице, хоризонталну и вертикалну регулацију, прикључке, попречне и подужне профиле, објекте и комуналне водове.

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

У односу на регулационе линије планиране су грађевинске линије. За постојеће објекте који се задржавају и у случају реконструкције, задржавају се постојеће грађевинске линије. За планиране објекте утврђена је грађевинска линија на следећи начин:

- на удаљености минимално 20,0 m од постојеће регулационе линије државног пута I Б реда бр. 19 до изградње обилазнице,
- на удаљености минимално 10,0 m од регулационе линије основних саобраћајница и
- на удаљености минимално 5,0 m од регулационе линије секундарних и ободних саобраћајница.

Изузетно је дозвољено одступање од дефинисаних удаљености грађевинске од регулационе линије за поједине објекте (нпр. објекат за технички преглед моторних возила, камниона и аутобуса и сл.), а све у складу са важећим Правилником или другим правним актом за ту врсту објекта и уз услове и сагласност управљача пута.

11. НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Иако су теренски услови повољни, нивелационо решење саобраћајница знатно зависи од намена и услова подручја преко којег се протеже. То се, пре свега, односи на планирано укрштање кружног тока Главне саобраћајнице и Србобранског пута. На том месту дефинисана је највиша кота у подручју обухвата плана и износи $T_4=86,30$ m надморске висине, са просечним подужним нагибом од 0,08% на Србобранском путу и 0,1% према Главној саобраћајници.

Висинске коте секундарних и ободних саобраћајница приказане су у следећој табели.

Табела: Списак координата темених тачака осе саобраћајнице

	Y	X	Z (m н.в.)
T1	7 396 936,41	5 047 347,19	-
T2	7 396 996,76	5 047 460,27	85,70
T3	7 397 089,30	5 047 640,55	86,00
T4	7 397 200,94	5 047 859,41	86,30
T5	7 397 336,92	5 048 135,01	86,10
T6	7 397 594,96	5 048 025,71	86,00
T7	7 397 564,22	5 047 875,62	-
T8	7 397 558,80	5 047 795,77	-
T9	7 397 539,10	5 047 722,52	86,10
T10	7 397 418,21	5 047 773,77	86,10
T11	7 397 300,81	5 047 823,55	-
T12	7 397 287,59	5 047 556,34	85,90
T13	7 397 182,58	5 047 381,54	85,70
T14	7 397 145,26	5 047 246,56	-
T15	7 396 903,15	5 047 500,14	-
T16	7 396 727,27	5 047 698,09	85,90
T17	7 396 803,01	5 047 873,41	86,10
T18	7 396 868,48	5 047 844,10	-
T19	7 397 023,36	5 047 668,53	-
T20	7 396 848,53	5 048 015,38	86,10
T21	7 397 003,58	5 047 949,65	86,25
T22	7 397 088,91	5 047 913,48	-
T23	7 397 136,90	5 048 219,73	86,10
T24	7 396 826,83	5 048 351,06	86,00
T25	7 396 785,59	5 047 879,89	86,00
T26	7 396 869,29	5 047 272,79	85,20
T27	7 397 120,60	5 047 136,00	82,10

Грађевинско подручје обухваћено планом, налази се на терену који је под великим утицајем површинских и подземних вода, па је за потребе коришћења земљишта неопходно формирати систем за одвођење атмосферске воде путем отворених јаркова до изградње канализационе мреже атмосферских вода.

Коте терена на неизграђеном земљишту крећу се у просеку од 84,00 до 86,00 m н.в., што не задовољава услове за изградњу планираних садржаја. Да би се остварила могућност реализације појединих делова зоне, неопходно је насипање терена до коте која обезбеђује сигурност и могућност одводњавања површинских и подземних вода. У том смислу се нивелационим планом предвиђа насипање терена у северној и западној просторној целини, а све у складу са пројектом саобраћајнице.

На графичком приказу „План саобраћаја са регулационо-нивелационим решењем површина јавне намене“ у Р 1:2500 дат је висински положај планираних саобраћајница, који представља основу за пројектовање садржаја.

На колском прилазу парцелама преко тротоара, односно бицикличке стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да је тротоар у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити ради

указивања на приоритетно кретање пешака и бициклиста, у односу на возила која се крећу колским прилазом.

Након детаљнијих снимања у оквиру пројектовања саобраћајница могућа су одређена одступања, тако да нивелациони план представља основу за даљу разраду. Детаљно нивелационо решење на целој траси пута дефинисаће се идејним и главним пројектима, на основу овог плана.

12. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

12.1. Правила за изградњу саобраћајне инфраструктуре

Правила за изградњу прикључака на постојећи државни пут I Б реда број 19:

Коловоз прикључне саобраћајнице мора бити пројектован сходно члану 37. и 38. Закона о јавним путевима („Сл. гласник РС“, бр. 101/05), и у складу са следећим:

- обезбедити зоне потребне прегледности,
- коловоз приступног пута мора бити минималне ширине 6,00 m и дужине 40,00 m,
- без додатних саобраћајних трака за улив/излив са пута већ са полупречницима лепеза у зони прикључења који морају бити утврђени на основу криве трагова меродавног возила,
- са евентуалним додатним саобраћајним тракама за лева скретања са предметног државног пута I Б реда бр. 19, уколико се покаже потреба за истом,
- са даљином прегледности од минимално 120,00 m (у односу на „СТОП“ линију на саобраћајном прикључку на предметни пут),
- са коловозном конструкцијом за тежак саобраћај (осовинско оптерећење од најмање 11,50 t по осовини).

Све прикључке извести у складу са важећим Законима и Прописима из ове области као и у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају објекти и други елементи јавног пута („Сл. гласник РС“, број 50/11).

Правила за изградњу и реконструкцију саобраћајне инфраструктуре:

Положај саобраћајних површина у простору (улице, паркинг-простори) дефинисан је у односу на осовинску мрежу и постојеће и планиране границе парцела. Диспозиција прикључака биће дефинисана у складу са организацијом садржаја у комплексима, а услове прикључења на планиране саобраћајнице издаће надлежно Јавно предузеће, односно надлежни органи и организације.

Најмања планирана ширина коловоза је 7,10 m. Радијус кривина на укрштању саобраћајница су минимално 14 m, осим интерних саобраћајница где могу износити и 12 m (изузетно 9 m). Тротоари су минималне ширине за једносмерно кретање пешака 0,8 m (слободни 1,2 m), а за двосмерно кретање 1,6 m (слободни 2,0 m).

У зависности од намене простора, дефинишу се следећи начини решавања потреба за паркинг-простором:

- паркирање се решава у оквиру парцела отвореним паркингом на парцели, изградњом гараже као посебног објекта, или у оквиру сутерена или приземља пословног објекта, чији капацитет је у складу са потребама и просторним могућностима;
- дуж секундарне уличне мреже и уз ободне саобраћајнице, приликом реализације појединачних пословних објеката, неопходно је обезбедити одговарајући паркинг-простор, у складу са нормативима паркирања за поједину врсту делатности и просторним могућностима.

Ширина паркинг-простора за управно паркирање износи 2,40 m, а дужина од 4,80 до 5,00 m. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде, по моделу да се на четири паркинг-места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила. Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са просторним потребама инвалида.

Тротоаре и паркинге градити од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има и практичну сврху при изградњи и реконструкцији комуналних водова (инсталација).

Ширина бицикличке стазе планирана је у саобраћајном профилу за једносмерни саобраћај 1,0 m (слободни профил ширине 1,5 m), а за двосмерни 2,0 m (слободни профил ширине 2,5 m).

Коловоз и бицикличке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Саобраћајне површине унутар појединачних комплекса уредити у складу са технолошким процесом, уз поштовање услова за кретање противпожарних возила.

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина неопходно је применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник Републике Србије”, број 18/97).

Правила за изградњу раскрснице са кружним током:

Раскрсница са кружним током треба тежити централној симетрији кружне раскрснице укључујући и зоне излива/улива како би се обезбедили равноправни услови за све токове.

Најоптималнији спољни радијус износи 50,0 m (минимално 35,0 m). Извршити проверу криве трагова меродавног теретног возила на предметној кружној раскрсници.

Кружни коловоз се димензионише као једнотрачни. Угао пресецања са једнотрачним уливом мора бити приближан правом углу.

Планирана раскрсница, кружни ток, мора да буде изведена тако да се возила могу безбедно укључивати на пут и искључивати са пута уз обезбеђење зона потребне прегледности у складу са прописима. За возила која захтевају елементе веће од меродавних (нпр. теретно возило са приколицом), мора се извршити додатно прошитење кружног коловоза на рачун кружног подеоника како би се обезбедила проходност таквих возила.

Ширина планираних саобраћајних трака у кружној раскрсници треба да се димензионише према криви трагова.

При појави аутобуског саобраћаја, стајалишта лоцирати иза кружне раскрснице и ван коловоза.

Потребно је обезбедити пешачки и бициклистичке стазе и прелазе у зони кружне раскрснице.

Сходно члану 33. Закона о јавним путевима („Сл. гласник РС“, број 101/2005), обезбедити зоне потребне прегледности у складу са прописима, тако да прегледност у подручју кружне раскрснице мора бити сагласна начину функционисања односно, да возила у кружном току увек имају предност у односу на возила која се уливају као и осталим функционално-просторним карактеристикама.

Решити прихватање и одводњавање површинских вода будуће кружне раскрснице.

Приликом извођења радова на изградњи кружне раскрснице, водити рачуна о заштити постојећих инсталација поред и испод путева.

Правила за постављање инсталација:

У заштитном појасу јавног пута на основу члана 28. став 2. закона о јавним путевима („Сл. гласник РС“, број 101/2005), може да се гради, односно поставља водовод, канализација, топловод, железничка пруга и други сличан објекат, као и телекомуникационе и електро водове, инсталације, постројења и сл., по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.

Инсталације се могу планирати на катастарским парцелама које се воде као јавно добро путеви- својина Републике Србије, и на којима се ЈП „Путеви Србије“, Београд води као корисник, или је ЈП „Путеви Србије“, Београд правни следбеник корисника.

Траса предметних инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод предметног пута.

Услови за паралелно вођење инсталација са предметним путем:

Предметне инсталације планирати на удаљености минимално 3,0 m од крајње тачке попречног профила- ножице насипа трупа пута, или спољне ивице путног канала за одводњавање у односу на планирану траку предметног пута.

На местима где није могуће задовољити претходне услове мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута.

Не дозвољава се вођење предметних инсталација по банкини, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта.

Услови за укрштање предметних инсталација са предметним путем:

- укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви;
- заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3,0 m са сваке стране;
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 m;
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,0 m;
- укрштаје планираних инсталација удаљити од укрштаја постојећих инсталација на минимум 10,0 m.

У зони постављања предметних инсталација поред и испод предметног државног потребно је:

- обавезно резервисати земљиште за проширење предметног пута;
- усвојити постојеће ширине, подужне и попречне падове коловоза предметног пута у зони постављања предметних инсталација;
- предвидети у зони предметних укрштаја трајну и квалитетну заштиту и стабилизацију предметног државног пута, према Закону о јавним путевима („Сл. гласник РС“, бр. 101/05).

Заштитна ширина за постављање стубова евентуалне јавне расвете и семафора, рачуната од ивице коловоза предметног пута, за режимску брзину кретања возила од 50 km/сат, износи:

- 1,00 m уколико се стубови постављају поред коловоза који уз ивицу има изграђене издигнуте ивичњаке и
- 1,50 m уколико се стубови постављају поред коловоза који уз ивицу има изграђену ивичну траку.

Основ за реализацију саобраћајне инфраструктуре је овај план.

12.2. Правила за изградњу комуналне и енергетске инфраструктуре и услови за њихово прикључење

Услови за изградњу хидротехничке инфраструктуре

За изградњу водоводне и фекалне канализационе мреже у улицама предметних блокова потребно је затражити и исходovati техничке услове за изградњу истих од стране ЈКП „Стандард“, Врбас, РЈ „Водовод и канализација“, и исте испоштовати приликом израде пројектне документације и изградње.

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

На канализационој мрежи код сваког рачвања, промене правца у хоризонталном и вертикалном смислу, промене пречника цеви, као и на правим деоницама на одстојању приближно 30 m, поставити ревизионе силазе.

Уколико се предвиђа изградња секундарне фекалне канализационе мреже за прикупљање санитарних отпадних вода испод коловозне конструкције, мора се обезбедити могућност несметаног прикључења корисника на исту (нпр. изградњом прикључних шахти на зеленој површини за више корисника и сл.).

Услови за прикључење на водоводну мрежу:

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- објекат са више засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- водомерни шахт предвидети на удаљености највише 5,0 m од регулационе линије објекта на парцели корисника.

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

Услови за прикључење на канализациону мрежу:

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- први ревизиони канализациони шахт на прикључку предвидетити на парцели корисника, на удаљености највише 5,0 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем.

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

За изградњу објеката у предметним блоковима, потребно је затражити услове са аспекта водовода и канализације, услове за прикључење, укрштање и паралелно вођење са инсталацијама, од надлежне службе ЈКП „Стандард“, РЈ „Водовод и канализација“ Врбас.

Услови за изградњу енергетске инфраструктуре

Снабдевање електричном енергијом

Дозвољава се замена ваздушних водова или делова ваздушних водова кабловским. Кабловски водови се полажу јавном површином, спуштају се са одговарајућег стуба, полажу јавном површином, у складу са важећим стандардима и поново подижу на стуб у линији предметног далековода. Кабловски 20 kV водови планирани су да буду изведени каблом ХНЕ 49А (3x(1X150)) mm². Каблове полагасти у ров на дубину 0,8-1,0 m, каблове полагасти вијугаво због компензације слагања тла и утицаја температуре. Каблови се полажу у слоју постељице од песка или ситнозрнасте земље дебљине 20 cm. На постељицу се постављају пластични штитници, а на 40 cm изнад кабла ПВЦ трака упозорења. У случају да се каблови постављају испод пута обавезно је да се стављају у пластичне цеви или кабловску канализацију.

Није дозвољено вођење водова преко објеката у којима се налази лако запаљив материјал.

0,4 kV кабловску мрежу изградити у складу са потребама потрошње. Кабловску мрежу извести алуминијумским кабловима РРОО А (4x150) mm². Траса мора бити приступачна, низана из ормана тип ЕВ 2П у орман. Број извода одредити према потребама потрошача у блоку.

Снабдевање објекта електричном енергијом вршиће се прикључивањем на електро мрежу према условима ЈП ЕПС „Електросрбије“.

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката извести на постојећу или планирану електроенергетску мрежу сопственом трансформаторском станицом или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу, у зависности од потреба. Механичка и електрична изолација мора бити појачана, а сигурносно растојање је минимално 1,25 m. Прикључак извести у складу са електроенергетским условима ЈП „Електродистрибуција“.

Снабдевање топлотном енергијом

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

Минимална дубина укопавања гасовода износи 0,6 m.

Минимално дозвољено растојање при укрштању и паралелном вођењу гасовода са другим подземним инсталацијама приказано је у следећој табели.

врста подземног или надземног објекта	паралелно вођење (m)	укрштање (m)
гасовод	0,5	0,3
водовод	0,8	0,4
вреловод или топловод	0,7	0,3
канализација	0,8	0,4
ПТТ инсталације	0,6	0,3
ТВ и комуникациони кабели	0,5	0,3
високонапонски водови	0,5	0,5
нисоконапонски водови	0,5	0,3
вишегодишње дрвенасто растиње	1,0	не
шахтови	0,3	не

Дистрибутивни гасовод извести од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 bar.

Дистрибутивни гасовод не полаже се испод зграде и других објеката високоградње. У изузетним случајевима, гасовод се поставља дуж трупа пута уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.

При паралелном вођењу или укрштању са цевоводима који служе за транспорт топлих флуида дистрибутивни гасовод се поставља на растојање којим се обезбеђује да температура полиетиленске цеви не буде већа од 20°C.

При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 40 cm, а у изузетним случајевима може бити најмање 20 cm.

При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 20 cm, а при вођењу поред темеља 1,0 m.

Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи од 0,6 m до 1,0 m.

Минимална дубина укопавања при укрштању дистрибутивног гасовода са путевима и улицама износи 1,0 m.

Укрштање дистрибутивног гасовода са саобраћајницама врши се полагањем гасовода у заштитну цев.

При укрштању дистрибутивног гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима угао између осе препреке и осе гасовода мора бити од 60° до 90°C.

При промени правца дистрибутивног гасовода уграђује се цевни лук.

У појасу ширине од 1,0 m од осе гасовода рачунајући од осе цеви, обострано, забрањено је садити растињекоје угрожава безбедност гасовода и растиње које захтева обраду земљишта дубље од 0,5 m.

На дубини од 30 cm од коте терена поставља се изнад гасоводне цеви жута упозоравајућа трака са натписом "Опасност гасовод".

МРС се могу постављати у посебно грађеним зградама, металним орманима на посебним темељима или на отвореном простору (уз обавезно ограђивање). Најмање хоризонтално растојање МРС до објекта износи 10 m, до ивице пута 5 m, до железничке пруге 10 m и до надземних електроенергетских водова 1,5 x Н (висина стуба).

Заштитна ограда мора бити удаљена од спољних зидова МРС најмање 3 m и не сме бити нижа од 2 m.

МРС за гасни прикључак за радни притисак се до 4 bar се може постављати на зиду објекта који се прикључује или на слободно стојећем стубном носачу.

Услови прикључења на гасоводну мрежу

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

Услови за изградњу телекомуникационе мреже

Прикључење на ТТ мрежу вршиће се према условима ЈП „Телекома Србије“.

- На местима укрштања постојећих телекомуникационих инсталација са пројектованом саобраћајницом, поставити две заштитне ПВЦ цеви Ø 110 mm.
- У случају да се земљани радови изводе на дубини већој од 0,4 m подземне телекомуникационе инсталације морају се заштитити одговарајућим полуцевима.
- Уколико дође до укрштања или паралелног вођења осталих подземних инсталација са телекомуникационим инсталацијама, морају се обезбедити следећа минимална растојања:

врста подземног или надземног објекта	хоризонтална удаљеност (m)	вертикална удаљеност (m)
гасоводи средњег и ниског притиска	0,4	0,4
вреловод	0,5	0,5
електронски кабл до 10 kV	0,5	0,5
електронски кабл преко 10 kV	1,0	0,5
нафтоводне цеви	3,0	0,3
водоводне цеви	0,8	0,4
цевоводи одводне канализације	0,8	0,4

Приликом постављања инсталација све извести у складу са Правилником о захтевима за утврђивање заштитног пијаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио-коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објекта („Сл. гласник РС“, 16/12).

- Инвеститор је дужан да предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. поднесе захтев за израду техничког решења заштите постојећих телекомуникационих инсталација и њиховог евентуалног измештања.

Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључак на телефонску мрежу извести преко типског ТТ прикључка на приступачном месту на фасади објекта.

13. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ, ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА ПО ПОЈЕДИНАЧНИМ ЗОНАМА

13.1. Правила за изградњу објекта по појединачним зонама

Планом су утврђени услови грађења за планиране намене. На деловима простора, где је то неопходно, пре реализације планираних садржаја, потребно је насипање терена до безбедне коте. Објекти треба да буду на утврђеној грађевинској линији или дубље унутар комплекса, али не више од 10 m. Објекте извести у класичној или монтажној конструкцији, са акцентом на њихово архитектонско обликовање и просторно уређење свих слободних површина, посебно у делу ка аутопуту Е-75.

Зона I

- Радна зона намењена пословању (из области трговине, угоститељства, саобраћаја, туризма и услужног занатства)

- Максималан степен заузетости је 50%, а индекс изграђености до 1,8.
- Дозвољена спратност објекта је По+П+2. Висина објекта (венац или слеме) не сме прећи висину од 15 m. Подрумска или сутеренска етажа се не препоручује.
- У спратним деловима могући су конзолни испусти ван минималне грађевинске линије. Удаљеност од суседне парцеле је минимално 4 m на једној страни због ватросигурносних услова, односно минимално 2 m на супротној страни.
- Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса, а заступљеност зелених површина на комплексу треба да се креће у распону од 20-25%, а на парцели већој од 5 ha од 30-50%. Површине под зеленилом одржавати у природном или блиско природном стању, са учешћем аутохтоних дрвенстих врста минимално 20% и оптимално 50%, а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интезивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом.
- Планиране пословне комплексе формирати тако да се репрезентативни објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни, производни или помоћни објекти, у дубини комплекса.
- Кровови треба да су равни или благог нагиба до 10°.
- Комплекси треба да су ограђени, а ограда да је транспарентна до 2,20 m (осим ако конкретна намена не условљава посебне услове ограђивања).

Основ за реализацију је овај план. За комплексе површине веће од 3 ha, условљава се израда урбанистичког пројекта.

Зона II

- Радна зона намењена пословању (из области трговине, угоститељства, саобраћаја, туризма и услужног занатства) и секундарним делатностима

- Максималан степен заузетости је 70%, а индекс изграђености до 2,1.
- Дозвољена спратност објекта је приземље (ВП) или По+П+1 (максимално П+2). За карактеристичне објекте¹ се не условљава спратност.

¹ Објекти са посебним конструктивним и обликовним захтевима због технолошких потреба.

- У спратним деловима могући су конзолни испусти ван минималне грађевинске линије. Растојање основног габарита индустријског објекта, објекта мале привреде и складишта и линије суседне парцеле је минимум 3,00 m. Међусобна удаљеност индустријских објеката, објекта мале привреде и складишта са објектима на суседним парцелама не може бити мање од 6,00 m.
- Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса, а заступљеност зелених површина на комплексу треба да се креће у распону 20-25%.
- Објекте извести од чврстих материјала, обликовно их прилагодити функцији и конкретном локалитету.
- Кровови треба да су равни или благог нагиба до 10°.
- Комплекси треба да су ограђени, а ограда да је транспарентна до 2,20 m (осим ако конкретна намена не условљава посебне услове ограђивања).
- На грађевинској парцели се могу градити други објекти у функцији основне намене до дозвољеног степена заузетости, и то: дозвољава се изградња стамбеног објекта за смештај домара, пратећих и помоћних објеката, комуналних, инфраструктурних објеката и сл.

Основ за реализацију је овај план. За комплексе површине веће од 3 ha, условљава се израда урбанистичког пројекта.

Зона III

- Породично становање

Главни објекат може бити стамбени, стамбено-пословни или пословни, и поставља се на уличном делу парцеле.

Осим главног објекта дозвољава се изградња и другог објекта на парцели, уз исти степен заузетости. Други објекат на парцели може бити пословни или помоћни за потребе становања (летње кухиње, гараже, оставе, бунари, септичке јаме, цистерне за воду, ограде и сл.).

Уколико је главни објекат чисто пословни, осим њега могуће је градити други објекат који није пословне ни стамбене намене, помоћни објекат (гаража, економски- магацин, хангар и сл.) у функцији главног објекта.

Помоћни објекат служи коришћењу главног објекта на парцели (летње кухиње, гараже, оставе, бунари, септичке јаме, цистерне за воду, ограде и сл.).

Препоручује се изградња гараже у склопу главног објекта, али се може градити и као независан објекат.

Економски објекти се могу градити у оквиру економског дворишта, које се мора организовати у дубини грађевинске парцеле. Економски објекти су: сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме-ђубришта, пољски клозети и др; уз стамбени објекат: млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др; пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

Општи услови за све типове породичног становања су следећи:

- За слободностојеће, двојне објекте и објекте у прекинутом и непрекинутом низу, максимални индекс заузетости је 50%, а за угаоне парцеле 60%. Индекс изграђености је максимално 1,4, а за угаоне парцеле до 1,7.

- Максимална спратност породичних објеката је По+П+1+Пк, препоручује се П+Пк. Максимална висина слемена објекта је 12 m.
- Најмања дозвољена ширина колског прилаза грађевинској парцели је 2,50 m.
- Паркирање возила за сопствене потребе обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута.
- Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом, или транспарентном оградом до висине од 2,00 m.

Зона IV

- Коридори заштите ваздушне високонапонске 20 kV мреже

- Зона заштите од утицаја ваздушне високонапонске 20 kV мреже је растојање хоризонталне пројекције линије проводника и објекта и износи по 15 m са обе стране ваздушног високонапонског вода, укупно 30 m.
- Не препоручује се изградња објекта високоградње.
- Дозвољава се обављање послова испод далековода ако су боравци повремени. У том случају механичка и електрична изолација далековода мора бити појачана. Сигурносно растојање мора бити минимално 1,25 m. Могућа је реализација манипулативних или паркинг-површина.

Основ за реализацију је овај план. Уколико се неутралишу негативни утицаји ваздушног високонапонског 20 kV вода, односно уколико се измести траса вода, примењивати правила за изградњу која су дефинисана за основну намену (површине испод предметног ваздушног високонапонског вода).

13.2. Правила за обнову и реконструкцију на постојећим објектима

Зона I и II -Радна зона

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

У свим случајевима могућа су одступања од дефинисаних индекса и степена заузетости до 20%, под условом да се не ремете противпожарни захтеви.

Дозвољена спратност објекта, максимална доградња постојећих објеката, је приземље (ВП) или П+1, за административне објекте П+2 и за карактеристичне објекте² се не условљава спратност.

Кота приземља објекта може бити максимално денивелисана +1,20 m од коте тротоара.

Потребан паркинг простор обезбедити унутар грађевинске парцеле.

Није дозвољена изградња монтажних објеката и равних кровова.

Пренамена постојећих радних комплекса може се вршити искључиво у зависности од планиране намене уз обавезу израде Студије о процени утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/2004 и 36/2009).

Основ за доградњу и реконструкцију комплекса је овај план.

Код промене намене (технолошког процеса) постојећих комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта.

² Објекти са посебним конструктивним и обликовним захтевима због технолошких потреба.

Зона III –Породично становање

Код постојећих објеката могућа је промена намене из стамбене у пословну за цео или за део објекта. Приликом реконструкције објеката неопходно је посебно водити рачуна о амбијенталним карактеристикама. Као вид реконструкције, препоручује се замена или доградња објекта како би се у највећој мери задржала спратност П+Пк. Максимална висина слемена објекта је 12,00 m.

У деловима који се реконструишу препоручује се изградња у духу са традиционалним типом куће („на бразду“ и „на лакат“) са свим потребним функционалним побољшањима.

Осим главног објекта дозвољава се изградња и другог објекта на парцели, уз исти степен заузетости. Други објекат на парцели може бити пословни или помоћни за потребе становања (летње кухиње, гараже, оставе, бунари, септичке јаме, цистерне за воду, ограде и сл.).

На постојећим грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног, дозвољена је реконструкција и пренамена постојећих објеката.

Основ за доградњу, надградњу и реконструкцију је овај план.

III. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

По поступку који је прописан Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС и 24/11) неопходно је спровести план парцелације, решити имовинско-правне односе и прибавити парцеле и делове парцела планираних за изградњу саобраћајница, затим срушити нелегално саграђене објекте, утврдити општи интерес и извршити експропријацију предметног земљишта како би се створили почетни услови за реализацију овог плана.

Овим планом утврђена су правила уређења и правила грађења која представљају основ за издавање информације о локацији и локацијске дозволе, као и за израду урбанистичких пројеката за просторе за које они представљају услов за приступање изградњи.

Минимални степен комуналне опремљености грађевинске парцеле за издавање локацијске дозволе је прикључење на електричну нисконапонску мрежу и водоводну мрежу, директно или по условима које прописује надлежни орган, организација или јавно предузеће. Планирани објекат је неопходно довести до сигурносне коте подземних и површинских вода, уз поштовање регулационо-нивелационог решења површина јавне намене. Кота приземља објекта може бити максимално денивелисана +1,20 m од коте тротоара.

Дозвољава се фазна изградња.

Забрањује се изградња објеката који имају негативан утицај на животну средину, живот и рад људи, а све у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/2004 и 36/2009) и Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, број 11/08).

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.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

Карта 01 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СА НАМЕНОМ ПРОСТОРА	P=1:2500
Карта 02 КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА	P=1:2500
Карта 03 ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПОДЕЛОМ ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ	P=1:2500
Карта 04 ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ (са аналитичким елементима за обележавање површина)	P=1:2500
Карта 05 ПЛАН САОБРАЋАЈА СА РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИМ РЕШЕЊЕМ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	P=1:2500
Карта 06 МРЕЖА И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЈАВНОГ ЗЕЛЕНИЛА (са нивелационим и регулационим решењима)	P=1:2500

План детаљне регулације радне зоне у Врбасу у блоковима број „88, 89, 96, 97 и 98“ израђен је у три примерака у аналогном и у четири примерака у дигиталном облику који ће се, после потписивања и овере, чувати у Скупштини општине Врбас, Општинској управи – Одељењу за урбанизам, комунално-стамбене послове и заштиту животне средине, министарству надлежном за послове урбанизма и Јавном предузећу „Дирекција за изградњу“ Врбас.

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

Општина Врбас
ОПШТИНСКА УПРАВА ВРБАС
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број:07-3-20/2012-IV/05
Дана:09. јуна 2012. године
ВРБАС

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО
