

НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА БРОЈ „25“ У ВРБАСУ

I. ОПШТИ ДЕО

1. УВОД

Скупштина општине Врбас је на седници одржаној 30. јула 2014. године донела одлуку о изради Плана детаљне регулације блока број „25“ у Врбасу („Службени лист општине Врбас“, број 5/14).

Подручије за које је предвиђена израда Плана детаљне регулације блока број „25“ у Врбасу (у даљем тексту: План), у складу са смерницама за реализацију Плана генералне регулације за насељено место Врбас (у даљем тексту: ПГР), налази се у северном делу грађевинског подручја уз јужну обалу канала ДТД Бездан-Врбас и обухвата простор блока број 25, који је планиран за породично становање и радну зону.

Правни и плански основ

Правни основ за израду и спровођење Плана налази се у Закону о планирању и изградњи („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 72/2009, бр. 81/09, бр. 64/2010-одлука УС, бр. 24/11, бр. 121/2012, бр. 42/2013-одлука УС, бр. 50/2013-одлука УС, бр. 98/2013-одлука УС, бр. 132/2014, бр. 145/2014) и Одлуци о изради Плана детаљне регулације блока број „25“ у Врбасу („Службени лист општине Врбас“, број 5/14).

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације за насељено место Врбас („Сл. лист општине Врбас“, бр. 3/2011, бр. 11/2014), који је као обавезан услов за реализацију садржаја у радним зонама у којима још нису формиран комплекс предвидео разраду Планом детаљне регулације.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА

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

За почетну тачку описа границе обухвата Плана утврђена је тачка број 1 на пресеку дела катастарских парцела број 10885/1 (Улица Народног Фронта) и број 10753/1 (земљиште уз канал ДТД) све К.О. Врбас-град. Граница креће у правцу истока и прати северну границу катастарске парцеле број 10753/1 К.О. Врбас-град (земљиште уз канал ДТД) све до тачке број 2, затим скреће у правцу југозапада и прати међу парцела број 5120 и 5118, 5117, 5116 све К.О. Врбас-град, наставља у истом правцу и прати међу парцела број 5119 и 5115 све К.О. Врбас-град до тачке број 3. Граница се ломи и сече парцелу пута број 10882 К.О. Врбас-град (Улица Сарајевска) до тачке број 4 на тремеђи катастарских парцела број 10884

(Улица Иве Лоле Рибара), 6191 и 10882 (Улица Сарајевска) све К.О. Врбас-град.

Граница наставља југоисточном границом катастарске парцеле број 10884 К.О. Врбас-град (Улица Иве Лоле Рибара), сече катастарску парцелу пута број 10885/1 К.О. Врбас-град (Улица Народног фронта) до тачке број 5, затим мења правац према западу и прати југозападну границу парцеле пута број 10885 К.О. Врбас-град (Улица Народног фронта) до тачке број 6. Граница мења правац према северозападу, сече парцелу пута број 10885 К.О. Врбас-град (Улица Народног фронта) и избија на почетну тачку број 1 којом се завршава граница обухвата Плана.

Попис катастарских парцела

Предметни План детаљне регулације обухвата следеће катастарске парцеле у грађевинском подручју насеља Врбас: 5119, 5120, 5121, 5122, 5123, 5124, 5125/1, 5125/2, 5126, 5127, 5128, 5129, 5130, 5131, 5132, 5133, 5134, 5135, 5136, 5137, 5138, 5139, 5140, 5141, 5142, 5143, 5144, 5145/1, 5145/2, 5146, 5147, 5148, 5149, 5150/1, 5150/2 и 5151 све К.О. Врбас-град и делове катастарских парцела број 10753/1 (земљиште уз канал ДТД), 10882 (Улица Сарајевска), 10884 (Улица Иве Лоле Рибара) и 10885/1 (Улица Народног фронта) све К.О. Врбас-град.

3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Локација – положај у односу на окружење

Блок број „25“ се налази у северном делу насеља Врбас уз јужну обалу канала Бездан-Врбас. Близина насељског центра и добра саобраћајна повезаност представља његов велики потенцијал, с' обзиром на садржаје који су ПГР-е предвиђене на овом просору, а то су породично становање и радна зона.

Простор је делимично изграђено грађевинско земљиште. Према насељској саобраћајници, Улици Иве Лола Рибара изграђене су породичне куће спратности П+0, а према Улици Народног фронта спратности до П+1 (П+Пк). Баште су без објеката.

Простор који је ПГР-е предвиђено за радну зону је неизграђено земљиште у грађевинском подручју.

На катастарским парцелама број 5150 и 5151 све К.О. Врбас-град изграђени су објекти магацина и стовариште секундарних сировина. Парцела број 5124 К.О. Врбас-град, чији је корисник Општина Врбас, користи се као пољопривредно земљиште, њива 1. класе.

На парцели број 10753/1 К.О. Врбас-град, корисника Ј.В.П. „Воде Војводине“ налази се стаза за одржавање канала и неуређене зелене површине.

На простору блока 25 налази се мали број објеката који су лошег бонитета и неколико објеката који су бесправно подигнути.

На парцелама број 5128-5134, 5136, 5142, 5144, 5145, 5149, 5150 све К.О. Врбас-град, чији је носилац права приватно лице, налазе се бесправно подигнути помоћни објекти (оставе, гараже и сл.).

На парцелама број 5140 и 5146 све К.О. Врбас-град на којој су уписани носиоци посебних делова под објектом и Општина Врбас на земљишту уз објекат, налазе се бесправно подигнути објекти намењени становању, оставе и други помоћни објекти.

Саобраћај:

Насељске саобраћајнице у обухвату Плана, Улице Народног фронта и Иве Лоле Рибара, чине саобраћајнице нижег реда. Оне служе за прилаз стамбеним, пословним и другим објектима. Њима се одвија теретни снабдевачки саобраћај, лак моторни, бициклички и пешачки саобраћај.

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

Постојеће стање комуналне инфраструктуре

Водовод:

Снабдевање водом у подручју обухвата Плана, обавља се преко постојеће водоводне мреже и Улица Народног фронта и Иве Лоле Рибара. Пречници цеви у предметном подручју износе \varnothing 100 mm и \varnothing 150 mm уз јужну границу Улице Иве Лола Рибара.

Фекална канализација:

Постојећи канализациони систем употребљених вода прикључен је на основну каналску мрежу. У подручју Плана, пречник цеви износи \varnothing 250 mm и \varnothing 200 mm уз југоисточну границу Улице Народног фронта.

Атмосферска канализација:

Одвођење атмосферских вода сведено је на прихватање атмосферске воде отвореним уличним каналима.

Канал ХСДТД:

Северну границу предметног Плана представља водни објекат од ширег значаја: канал „Хс ДТД“ „Врбас-Бездан“ и иде по траси десне обале канала од km 4+250 до 4+930. Пројектовани водостај овог канала је:

- максимални 78,80 m н.м.
- минимални 77,50 m н.м.
- радни од 78,10 до 78,70 m н.м.

У границама обухвата Плана на јавној површини испред објекта у Улици Иве Лола Рибара 2А налази се објекат за мониторинг: бунар-пијезометар број 272 који служи за осматрање нивоа и квалитета подземних вода.

Електротехничке инсталације и објекти:

Корисници у деловима Улица Народног фронта и Иве Лола Рибара, у обухвату Плана, напајају се из постојећих трафостаница ЗТС 20/0,4 kV, 630 kVA „Напредак“ и МБТС 20/0,4 kV, 2x630 kVA „Тешењи“.

Улицама Народног фронта и Иве Лола Рибара изграђена је 0,4 kV ваздушна мрежа. Унутар блока број „25“ није изграђена електродистрибутивна мрежа. Улицом Народног фронта постоји кабловски 20 kV вод. Вод је изведен каблом ЕНР 48 (3x(1x95)) mm². Овај вод чини део извода „Напредак“ са ТС 110/20 kV „Врбас 2“.

Термотехничке инсталације и објекти:

Блок број „25“ нема развијен топлификациони систем. Сви постојећи објекти за обезбеђење топлотне енергије користе индивидуална ложишта на чврсто гориво, струју или природни гас с обзиром да је у улици Народног фронта изведен улични дистрибутивни гасовод.

Телекомуникациона мрежа:

У Улици Народног фронта и Иве Лола Рибара постоји подземна телекомуникациона инфраструктура.

4. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Основни предуслов да се овај простор учини функционалним је формирање одговарајуће саобраћајне матрице, односно реконструкција постојеће уличне мреже и изградња нове саобраћајнице уз земљиште канала која би омогућила формирање грађевинских парцела за реализацију планираних садржаја. Планирана саобраћајница са југозападне стране блока, у продужетку Улице Иве Лоле Рибара, је директна веза са планираним путним објектом -мостом преко канала ДТД са једне стране и насељског језгра са друге стране.

Планом генералне регулације за насељено место Врбас простор је намењен породичном становању и пословним делатностима.

Уз насељске саобраћајнице, Улице Народног фронта и Иве Лола Рибара, постојеће породично становање на парцелама се задржава. Овим Планом ће се повећати потенцијал изградње и уређење слободног простора.

Простор је намењен и пословним делатностима терцијарног сектора које се функционално могу повезати са околним садржајима. Предложене делатности су трговина, угоститељство, саобраћај, туризам и услужно занатство. Ови садржаји могли би да се реализују као различити продајни центри, угоститељско-занатски центри, различити складишни и дистрибутивни центри. У зонама инфраструктурних коридора требало би реализовати оне садржаје који захтевају велике манипулативне површине (из области саобраћаја) или складишта на отвореном (из области велетрговине).

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.

У складу са планираном наменом простора у оквиру граница Плана обезбедиће се спречавање свих облика загађивања као и услови и мере за остваривање квалитетних услова животне средине.

Предмет плана је и уређење дела зелене површине јужне обале канала ДТД, где би се у програмском смислу могао организovati спортско-рекреативни и угоститељски садржаји са објектима монтажног карактера чиме би се веома леп простор оплеменио и ставио у функцију. На овој површини планирати део бицикличке стазе која би повезивала насеље Врбас са суседним општинама.

4.1. Приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета

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 (m²)	(%)
1. ЈАВНО ЗЕМЉИШТЕ		53.664,0	50,1
ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ Зелена површина уз канал ДТД		21.024,0	19,6
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ Саобраћајне површине – улице Комунални објекти – трафо станице, ГМРС		32.640,0	30,5
2. ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ		53.336,0	49,9
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ Зона породичног становања	I	25.974,0	24,3
Радна зона	II	25.762,0	24,1
Угоститељско-туристичка зона	III	1.600,0	1,5
ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА		107.000,0	100,0

Планом је обухваћена површина од 10,70 ха.

Земљиште јавне намене у подручју Плана су водно земљиште у грађевинском подручју у површини од 2,1 ха, што представља 19,6% од укупне површине Плана и грађевинско земљиште у грађевинском подручју,

и то: саобраћајнице и комунални објекти у површини од 3,3 ха, што представља 30,5% од укупне површине Плана.

Површина остале намене у граници Плана је грађевинско земљиште у грађевинском подручју и у функцији је: породичног становања површине 2,6 ха, што представља 24,3% укупне површине Плана, радне зоне укупне површине 2,6 ха, што представља 24,1% укупне површине Плана и угоститељско-туристичке зоне у површини од 16,0 а, што представља 1,5% укупне површине Плана.

5. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

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 уличне мреже Планом су утврђене регулационе линије саобраћајница са основним ситуационим и нивелационим елементима. Према значају саобраћајнице су планиране у две категорије:

- Основна саобраћајна мрежа, насељске улице нижег реда, обухваћене су у профилу Улице Народног фронта која је оријентисана у правцу северозапад-југоисток и Улице Иве Лоле Рибара оријентисане североисток-југозапад. Планом се предвиђа реконструкција и проширење постојећих коловоза и тротоара. У профилу Улице Иве Лола Рибара планирана је иградња путног објекта –моста. Постојећа ширина нормалног попречног профила се задржава.
- Унутарблоковска саобраћајница, Улица НОВА, која се формира уз катастарску парцелу канала ДТД са правцем пружања југозапад-североисток предвиђа изградњу са приближним нормалним попречним профилем од 20,0 м.

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 нова грађевинска линија.

На графичком приказу „План саобраћаја са регулационо-нивелационим решењем површина јавне намене“ у Р 1:1000 дат је положај планираних регулационих и грађевинских линија које представљају основ за пројектовање садржаја.

Табела: Приказ координатних тачака нове границе парцеле унутарблоковске саобраћајнице 1-14, темених преломних тачака осе саобраћајница Тс и бициклических стаза Тбс

ознака	Y	X
1	7 394 083,09	5 049 030,52
2	7 394 108,61	5 049 039,20
3	7 394 134,63	5 049 046,26
4	7 394 161,04	5 049 051,68
5	7 394 187,75	5 049 055,44
6	7 394 214,63	5 049 057,51
7	7 394 241,59	5 049 057,90
8	7 394 268,52	5 049 056,59
9	7 394 295,32	5 049 053,60
10	7 394 321,87	5 049 048,94
11	7 394 348,08	5 049 042,63
12	7 394 316,30	5 049 068,09
13	7 394 297,94	5 049 071,31
14	7 394 270,04	5 049 074,42
Tc1	7 393 968,01	5 048 962,90
Tc2	7 393 989,03	5 048 983,63
Tc3	7 394 075,42	5 049 039,37
Tc4	7 394 327,65	5 049 058,95
Tc5	7 394 338,89	5 049 056,36
Tc6	7 394 341,85	5 049 067,95
Tc7	7 394 303,36	5 048 937,73
Tc8	7 394 279,74	5 048 890,22
Tc9	7 394 188,46	5 048 775,62
Tbc1	7 394 180,14	5 048 782,69
Tbc2	7 394 190,42	5 048 795,01
Tbc3	7 394 271,94	5 048 897,32
Tbc4	7 394 294,37	5 048 941,96
Tbc5	7 394 312,69	5 048 933,35
Tbc6	7 394 291,86	5 048 895,21
Tbc7	7 394 288,81	5 048 886,89
Tbc8	7 394 287,70	5 048 883,86
Tbc9	7 394 206,67	5 048 781,64
Tbc10	7 394 196,15	5 048 769,09

Нивелациони план површина јавне намене

Грађевинско подручје обухваћено Планом, налази се на терену који је под великим утицајем канала ДТД Бездан-Врбас, 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 81,00 до 82,00 м н.в. иако су теренски услови повољни, нивелационо решење знатно зависи од утицаја канала ДТД на предметну локацију. То се, пре свега, односи на висину нивелације планиране унутарблоковске саобраћајнице. На окретници ове саобраћајнице, дефинисана је кота

Tc5=81,00 m надморске висине, а на укрштању са постојећом саобраћајницом, Улицом Народног фронта износи Tc1=81,90 m надморске висине. Просечан подужни нагиб износи ове саобраћајнице је 0,27 %.

На графичком приказу „План саобраћаја са регулационо-нивелационим решењем површина јавне намене“ у Р 1:1000 дат је висински положај планиране унутарблоковске саобраћајнице, који представља основу за пројектовање садржаја. Након детаљнијих снимања у оквиру пројектовања саобраћајнице могућа су одређена одступања, тако да нивелациони план представља основу за даљу разраду.

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 радној зони, а све у складу са пројектом саобраћајнице.

Детаљно нивелационо решење на траси путног објекта -моста дефинисаће се техничким пројектима.

6. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Планом се прописује обавеза израде Урбанистичког пројекта 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,
- код промене намене, односно технолошког процеса, постојећих радних комплекса и
- за реализацију енергетског постројења на биомасу.

II. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Укупан простор осталог грађевинског земљишта у урбанистичкој целини -блок 25 подељен је на зоне за које важе иста правила уређења и грађења. Зоне су, у складу са одредницама ПГР-е, постојећим начином коришћења земљишта и могућностима трансформације урбаног ткива предвиђене за:

Зона I – Зону 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 II – Радну зону из области трговине, угоститељства, саобраћаја и услужног занатства.

Зона III – Угоститељско-туристичку зону у оквиру које је дозвољена изградња искључиво објеката намењених пружању свих врста услуга и других пратећих функција као што су спорт и рекреација.

2. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Планом се земљиште јавне намене разграничава од земљишта остале намене. Јавне површине и објекти се образују на водном земљишту у грађевинском подручју уз канал ДТД као:

- Зелена површина уз канал ДТД обухвата део катастарске парцеле број 10753/1 К.О.Врбас-град,

и на грађевинском земљишту у грађевинском подручју на следећи начин:

- Саобраћајне површине обухватају следеће катастарске парцеле: насељске саобраћајнице нижег реда –Улица Народног фронта на делу катастарске парцеле број 10885/1 К.О. Врбас-град и Улица Иве Лола Рибара (са планираним проширењем) обухвата катастарске парцеле број 10884, 5119, 5120, 5121 и 5122 све К.О. Врбас-гради и дела катастарске парцеле број 10882 К.О. Врбас-град (Ул. Сарајевска); и Улица НОВА (унутарблоковска саобраћајница) на катастарским парцелама број 5150/3 и 5151 све К.О. Врбас-град и делова катастарских парцела број 5150/1, 5123 и 5124 све К.О. Врбас-град, и
- комунални објекти су планирани на јавној површини саобраћајнице НОВА и за њих није потребно формирати посебне парцеле.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела и графичког приказа „План парцелације (са аналитичким елементима за обележавање)“ у Р 1:1000, важи графички приказ.

2.1. Зелена површина уз канал ДТД

На парцели канала потребно је оплеменити простор и смањити негативни утицаји од аерозагађења ваздуха, буке и сл. 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 водном површином и њеног одржавања.

У погледу планираних садржаја, осим уређења зеленила, уклањања неадекватног зеленила (шибље, жбуње, коров), формирања уређених зелених површина, предвиђене су и друге мање измене које се односе на подручја уз канал ДТД Бездан-Врбас.

Могу се градити и уређивати рекреациони терени са неопходним објектима за њихово функционисање и слични садржаји, под условом да не угрожавају коришћење простора и одржавање канала ДТД и да учешће високог зеленила буде изнад 80%. Осим тога, предвиђено је опремање простора неопходним мобилијаром (клубе, корпе за отпатке, јавна расвета и други елементи урбаног мобилијара прикладни за овај простор и његову намену). Предвиђа се и изградња јавних чесми које припадају мрежи јавних чесми у насељу Врбас.

Бицикличке стазе:

Ова површина је, у плановима вишег реда, планирана и за бициклички саобраћај који је усмерен ка повезивању насеља Врбас са окружењем, како са насељима у општини Врбас тако и са насељима у суседним општинама. Ова стаза има туристичко-рекреативне карактеристике и повезује све најзначајније туристичке локалитете. Ширину бицикличке стазе планирати у профилу за двосмерни саобраћај 2,0 m (слободни профил ширине 2,5 m).

Основ за реализацију ове бицикличке стазе се налази у Просторном плану општине Врбас („Службени лист општине Врбас“, број 7/11)

Пешачке површине димензионисати тако да омогућују пролаз свим сервисним возилима.

2.2. Саобраћајне површине

Планира се изградња приступне, унутарблоковске саобраћајнице са регулационом ширином од мин. 20,00 m, а све према могућностима и условима на терену. Ова саобраћајница би се пројектовала дуж северне границе блока уз парцелу канала ДТД, а прикључак у профилу Улице

Народног фронта. У профилу ове саобраћајнице планирано је подизање линијског зеленог појаса -дрвореда.

Правила за изградњу и реконструкцију саобраћајница:

Положај саобраћајних површина у простору (улице, паркинг-простори) дефинисан је у односу на осовинску мрежу и постојеће и планиране границе парцела и приказани су у прилогу „План саобраћаја са регулационо-нивелационим решењем површина јавне намене“ у Р 1:1000.

ПРОФИЛ 1:

Планирану унутарблоковску саобраћајницу, предвидети за одвијање двосмерног саобраћаја са ширинама саобраћајних трака од 3,00 m. Коловозну конструкцију димензионисати за еквивалентно тешко саобраћајно оптерећење. У оквиру блока предвидети и окретницу, унутрашњег радијуса 9,0 m. Укрштање планиране унутарблоковске саобраћајнице са Улицом Народног фронта, предвидети реконструкцијом исте, са формирањем класичне четворокраке раскрснице. У оквиру раскрснице предвидети радијусе скретања од 9,00 m. Унутар блока, уз регулациону линију, формирати пешачку стазу минималне ширине 2,00 m. Препорука је да се пешачке стазе граде од префабриковане бетонске галантерију, али за потребе уклапања амбијаталних целима могућа је изградња од бетона или завршних асфалтних застора.

ПРОФИЛ 2:

Постојећа ширина коловоза у Улици Народног Фронта (7,10 m) задржава се. Део улице Иве Лоле Рибара (потес од Улице Народног фронта до Улице Сарајевске и даље ка планираном мосту) предвиђа се за реконструкцију на новопројектовану ширину од 6,50 m. Саобраћајницу у Улици И. Л. Рибара димензионисати за еквивалентно средње саобраћајно оптерећење, са елементима који омогућују несметано кретање меродавног возила комуналних служби. Реконструкцију саобраћајница предвиђети са завршним слојевима од савремених материјала.

Тротоаре реконструисати за двосмерно кретање пешака ширине 2,0 m (слободни 2,5 m). Тротоаре реконструисати употребом 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).

ПРОФИЛ 3:

Постојећу ширину коловоза у Улици Иве Лола Рибара реконструисати на новопројектовану ширину од 6,50 m. Саобраћајницу димензионисати за еквивалентно средње саобраћајно оптерећење, са елементима који омогућују несметано кретање меродавног возила комуналних служби. Реконструкцију саобраћајница предвиђети са завршним слојевима од савремених материјала.

Прикључење Улице Сарајевске на ноопроековано стање у Улици И. Л. Рибара, предвидети са реконструкцијом укрштање, формиранем трокраке раскрснице са радијусима скретања од 9,00 m. Сам прилаз из Улице Сарајевске реконструисати формирањем саобраћајнице за двосмерни саобраћај минималне ширине 5,50 m.

У оквиру регулације Улице Иве Лоле Рибара предвиђена је изградња једносмерних бицикличких стаза ширине 1,50 m у мешовитом профилу (обострано) са пешачким стазама који се планирају на новопроековану ширину од 2,50 m. Изградњу пешачких и бицикличких стаза, по могућству планирати за изградњу од префабриковане бетонске галантерије монтажно демотажног типа, са конструкцијом која омогућава одвијање лаког саобраћаја. Могуће је изградњу вршити и од других савремених материјала (асфалт, бетон и др.) када услови за примену бетонске галантерије нису оптимални. Препорука је да се бицикличке стазе попличавају једнообразно у боји (црвена или зелена) са дефинисаним начином одвођења површинских вода како са бицикличке тако и са пешачке стазе. Могуће је предвидети денивелацију бицикличке стазе у односу на пешачку стазу (не више од 3-4 cm) у изведби споја са обореним ивичњацима, обезбеђујући услове за фазну изградњу инфраструктуре. Висинске коте усаглашавати са постојећим тереном и условима за несметано одвођење вода путем отворене или зацељене атмосферске канализације.

Изградњу саобраћајнице на планираном путном објекту – друмском мосту, преко канала ДТД, димензионисати у профилу као у Улици Иве Лола Рибара. Бицикличке стазе планирати уз коловоз.

Паркирање:

У потезу обухвата Плана не предвиђа се изградња јавних паркинга. Паркирање возила предвиђати искључиво на парцели корисника. За индивидуалне стамбене објекте омогућује се изградња отворених или затворених паркинг гаража.

Оставља се могућност изградње паркинг простора за потребе пословних делатности са ограниченим бројем паркинг места у ширини парцеле. Изградња паркинг места условљава се просторним могућностима као и елементима безбедног одвијања саобраћаја, при чему се не утиче негативно на одвијање пешачког и бицикличког саобраћаја. Паркинг места морају бити димензионисана у габаритима 4,80x2,40 m, са коловозном конструкцијом од завршним префабрикованим бетонским елементима монтажно-демонтажног типа. Одвођење површинских вода са паркинг простора мора бити јасно дефинисано са попречним падовима који су оријентисани од осе саобраћајница ка регулационим линијама.

Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са просторним потребама инвалида

Дрвореди:

Све саобраћајнице треба да прати линија дрвореда који су постављени према садржају попречних профила. Унутарблоковска саобраћајница треба да садржи двостране дрвореде од робусног дрвећа и зелене травнате траке. Постојеће дрвореде у Улици Народног фронта и Иве

Лола Рибара треба допунити на местима где су проређени, садницама исте врсте.

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

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

Правила за изградњу путног објекта -моста:

Реализација путног објекта –моста преко канала ДТД захтева значајне активности након доношења овог регулационог плана. То подразумева, поред осталог, припрему техничке документације којом ће се дефинисати сви технички елементи који трасу моста одређују у ширем простору изван границе обухвата Плана. Идејним и главним пројектом аналитички одредити трасу, хоризонталну и вертикалну регулацију, прикључке, попречне и подужне профиле и др.

2.3. Трасе, коридори и капацитети комуналне инфраструктуре

а. Услови за изградњу хидротехничке инфраструктуре

Водоводна мрежа

Снабдевање санитарном водом биће преко постојеће водоводне мреже у Улици Народног фронта, са планираним проширењем и спајањем са улицом И. Л. Рибара у „прстен“.

Планирана секундарна водоводна мрежа изградиће се дуж планираних саобраћајница где је нема и где планирани садржај то захтева. Профили планиране секундарне водоводне мреже биће \varnothing 110 mm.

Потребе за технолошком водом обезбедиће се из водоводне мреже (уколико задовољавају услове локалног комуналног предузећа) или преко површинских захвата каналске воде. Потребе за технолошком водом могуће је решити и преко локалних система у оквиру комплекса са захватањем воде из подземља, бунарима, при том водећи рачуна о условима локалног комуналног предузећа задуженог за водоснабдевање, законској регулативи и при том не реметећи јавно водоснабдевање.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

У блоку број „25“ предвиђен је сепаратни систем канализационе мреже, тј. омогућено је засебно одвођење санитарних и фекалних вода у складу са Одлуком о санитарно техничким условима испуштања отпадних вода у јавну канализацију, коју је донела СО Врбас. Предвиђено је засебно удвођење условно чистих атмосферских вода са кровова, стаза и зелених површина упуштати у јавну атмосферску канализацију, путне јаркове, зелене површине, као и канале са уређеним упустом не залазећи у протицани профил и испуњавајући квалитет II класе вода. Атмосферске воде са зауљених површина (паркинга, бензинских станица и манипулативних површина), одвести на уређај за третман зауљених отпадних вода (сепаратор уља-таложник), пре упуштања у јавну атмосферску канализациону мрежу.

За технолошке отпадне воде потребно је предвидети предтретман код сваког загађивача као и пречишћавање на пречистачу пре упуштања, тако да упуштена вода у градску канализациону мрежу не ремети рад УПОВ-а и задовољава граничне вредности изражене у Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у води и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/11).

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

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

6. Услови за изградњу енергетске инфраструктуре

Снабдевање електричном енергијом

За напајање корисника електричне енергије у блоку „25“ изградити нову монтажну бетонску трафостаницу МБТС 20/0,4 kV . Предвидети трафостаницу снаге 630 kVA . На 20 kV кабловску мрежу прикључити се каблом у Улици Народног фронта. Кабл положити јавном површином. Предвидети изградњу трафостанице на јавној површини. Од нове трафостанице потребно је положити 0,4 kV кабловске водове за напајање корисника електричне енергије у блоку „25“. Паралелно положити кабловски вод за јавну расвету. Кабловске водове положити јавном површином, да буду приступачни за људе и механизацију. Такође предвидети и НН ормане за напајање по 4 нова корисника електричне енергије. Поред НН ормана, на јавној површини предвидети ормане мерних места у које ће бити груписана мерења одговарајућег броја корисника електричне енергије.

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

Снабдевање топлотном енергијом

а. Енергетско постројење на биомасу
(као развојни потенцијал обновљивих и алтернативних извора енергије)

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

Полазећи од проблематичне актуелне ситуације у снабдевању постојећих корисника топлотном енергијом из блоковских и локалних котларница које користе течно гориво мазут, изградња дистрибутивног система даљинског грејања насељеног места Врбас, у којој је базирано снабдевање предвиђених корисника у оквиру централне градске зоне из посебног топлотног извора који би као гориво користио биомасу се намеће као опција за потенцијалну реализацију у оквиру обухвата овог Плана.

Планом се предвиђа могућност изградње енергетског (котловског) постројења и постројења за складиштење и припрему (претовар, третман, сушење и транспорт) биомасе и опционо производњу електричне енергије. Енергетско постројење новог топлотног извора са топоводним котловским постројењем се повезује на нову топоводну мрежу која би се израдила у случају да се пронађе заинтересовани Инвеститор.

Услови за изградњу објекта: НИКОЛА И ЖЕЉКО

- Минимална површина парцеле је 2,0 ха.
- Минимална удаљеност грађевинске од регулационе линије је 20,0 м.
- Максималан степен заузетости је 40%
- Дозвољена спратност објекта је приземље (ВП) или П+1. За карактеристичне објекте¹ се не условљава спратност.
- Растојање основног габарита објекта пословања и линије суседне парцеле је минимум 4,00 м, на једној страни због ватросигурносних услова. Међусобна удаљеност објекта на комплексу са објектима на суседним парцелама не може бити мање од 6,00 м.
- Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса.
- Комплекс треба да је ограђен, а ограда да је транспарентна до 2,20 м.
- 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 објекта, комуналних, инфраструктурних објекта и сл.

Основ за реализацију је урбанистички пројекат.

б. Мрежа

За изградњу топоводне мреже користити предизоловане цеви и припадајуће елементе који су снабдевени системом за брзу детекцију пропуштања цевовода, тј. појаве влаге у изолацији. Предност овог система је што брзо и на самом почетку открива и лоцира хаварију те тако штити

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

цевовод од пропадања, а радове санирања квара држи на релативно ниском нивоу.

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

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

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

Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи од мин. 0,6 m до 1,0 m. Минимална дубина укопавања при укрштању дистрибутивног гасовода са путевима и улицама износи 1,0 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	0,5	0,3
вреловод или топовод	0,7	0,3
канализација од бет. цеви	0,7	0,3
ПТТ инсталације	0,6	0,3
ТВ и комуникациони каблови	0,5	0,3
високонапонски водови	0,5	0,5
нисконапонски водови	0,5	0,3
вишегодишње дрвенасто растиње	1,0	не
шахтови	0,3	не

При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 20,0 cm, а при вођењу поред темеља 1,0 m. При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 40,0 cm, а у изузетним случајевима може бити најмање 20,0 cm.

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 тупа 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.

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 диструтивног гасовода уграђује се цевни лук. У појасу ширине од 1,0 m од осе гасовода рачунајући од осе цеви, обострано, забрањено је садити растине које угрожава безбедност гасовода и растине које захтева обраду земљишта дубље од 0,5 m.

На дубини од 30,0 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 10,0 m, до ивице пута 5,0 m, до железничке пруге 10,0 m и до надземних електроенергетских водова 1,5 x H (висина стуба).

Заштитна ограда мора бити удаљена од спољних зидова МРС најмање 3,0 m и не сме бити нижа од 2,0 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.

в. Услови за изградњу телекомуникационе мреже

Предвидети нове телекомуникационе коридоре како би се омогућило прикључење постојећих и планираних објеката на подручју обухваћеном Планом на постојећу мрежу телекома.

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	0,6	0,5
цевоводи одводне канализације	0,5	0,5

- Инвеститор је дужан да предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. поднесе захтев за израду техничког решења заштите

постојећих телекомуникационих инсталација и њиховог евентуалног размештања.

Будућа телекомуникациона мрежа у блоку градиће се од оптичких, симетричних и коаксијалних каблова, који ће омогућити пренос сигнала великог капацитета. Тиме ће бити омогућена примена нових технологија и повезивање свих локалних мрежа у јединствени телекомуникациони систем Републике Србије.

На подручју обухвата Плана није планирано постављање антене мобилне телефоније.

3. 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 изbacивања 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.

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 имисије 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 биодиверзитета 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 спремза (*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 непрпусних 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.
- Током израде Плана треба имати у виду члан 99. Закона о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/09), којим је предвиђена 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

У Регистру заштићених културних добара и евиденцији објеката под претходном заштитом на овом простору нема евидентираних објеката.

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.

Склањање људи и материјалних добара спроводиће се у складу са Одлуком о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Врбас са реонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим реонима („Сл. лист општине Врбас“, бр. 5/92).

При пројектовању нових зграда, комуналних објеката, обавезна је примена свих прописа и смерница, а у складу са 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, отпорности 50 kPa. За мање комплексе, где треба штитити мање од 50 особа, могу се градити и склоништа допунске заштите уз сагласност надлежног органа за послове одбране.

Заштита од елементарних непогода и других катастрофа

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 електро-инсталације 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.

4. 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. 18/87).

5. 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 на објектима 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 објеката морају се дефинисати и испоштовати следећи параметри: оријентација и функционални концепт објекта, начин коришћења природног осветљења и осунчања, оптимизација система природне вентилације, оптимизација структуре зграде, коришћење пасивних и активних система у зависности од типа објеката.

Структуру и омотач конципирати тако да се максимално користе ваздух, вода, Сунчева светлост и Сунчева топлота. Тек пошто се исцрпе све архитектонско-грађевинске могућности за постизање топлотног комфора објекта, могу се увести системи за грејање, хлађење и вентилацију.

III. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Планом се дефинишу елементи парцелације, препарцелације, 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 1:1000, дати су елементи парцелације, односно препарцелације за јавно грађевинско земљиште.

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

Правила парцелације и препарцелације за остало грађевинско земљиште су следећа:

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

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле у оквиру зоне породичног становања:

- минимална површина парцеле је 400 m²,
- минимална ширина уличног фронта је 12 m (оптимално 15 m).

Уколико се у оквиру ове зоне планирана изградња објекта становања са производњом, условљени су следећи параметри:

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

Максимална површина грађевинске парцеле се не утврђује.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле у оквиру радне зоне:

За планиране садржаје у радној зони утврђују се услови за образовање грађевинске парцеле на следећи начин:

- минимална површина парцеле је 1000 m^2 ,
- 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 m^2 ,
- минимална ширина уличног фронта је 25 m.

Максимална површина грађевинске парцеле се не утврђује.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле у оквиру угоститељско-туристичке зоне:

- минимална површина парцеле је 800 m^2 ,
- минимална ширина уличног фронта је 20 m.

Максимална површина грађевинске парцеле се не утврђује.

Дозвољено је одступање до 10% од утврђених правила.

2. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ПО ПОСЕБНИМ ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА

Природне карактеристике локације

Насеље Врбас припада континенталном климатском појасу великих температурних осцилација, неравномерних падавина и јаких ветрова. Температура ваздуха је приближно 50% дана у години веома неповољна (велике врућине или хладноће).

У морфолошком смислу терен у подручју Плана је у благом паду и то од постојеће пруге ка средишњем делу износи 0.20%. На самој раскрсници кота терена је 82.50 m н.в.

(а) Инжињерско-геолошке карактеристике

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

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

Лесне насlage показују добру вертикалну стабилност. Дозвољено оптерећење је између $15\text{-}20 \text{ N/cm}^2$.

(б) Сеизмолошке карактеристике

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

Потреси до 7° сеизмичког интензитета могу се очекивати у средишњим и источним деловима општине у којима је лоциран град Врбас. Према овим показатељима угроженост територије Врбаса од земљотреса је у границама кад су нужне активне и пасивне мере заштите од евентуалног земљотреса.

(в) Подземне воде

Нису вршена ажурна детаљна истраживања нивоа подземних вода, тако да се не зна њихов максимални могући ниво. На основу података из Просторног плана Општине, изградњом каналске мреже хидросистема ДТД смањен је ниво подземних вода на свим деловима територије Општине, у границама за максималне водостаје од 1,5 - 2,0 m. У току нормалне хидролошке године ниво подземних вода је најчешће на дубини од 3-4 m испод коте терена. Ток подземних вода је ка каналу Бездан-Врбас.

Приликом изградње објекта треба ограничити дубину укопавања објекта и предузети одговарајуће мере заштите објекта од подземних вода у екстремним ситуацијама.

2.1. Зона I - Зона породичног становања

Општи услови за изградњу објекта:

- Растојање грађевинске од регулационе линије у Улици Народног фронта је 0,0 m, у Улици Иве Лола Рибара је 5,0 m, а уз новоформирану унутарблоковску саобраћајницу је 5,0 m.
- Минимална удаљеност објекта од бочне границе парцеле даљег суседа је 0,50 m, а према ближем суседу 2,5 m.
- Максималан степен заузетости је 40% (50% за угаоне парцеле).
- Дозвољена спратност објекта је П+1+Пк.
- Паркирање моторних возила за сопствене потребе мора се обезбедити на грађевинској парцели. Најмања дозвољена ширина колског прилаза грађевинској парцели је 2,5 m.

Ограђивање парцеле:

Ограде према регулационој линији се могу ограђивати зиданом оградом до висине 0,90 m или транспарентном оградом до висине од 1,4 m. Врата и капија на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

Грађевинске парцеле према бочном и задњем суседу могу се ограђивати транспарентном жичаном или дрвеном оградом до висине од 1,8 m. Могу се ограђивати и живом зеленом оградом која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну и регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Архитектонске условљености:

Условљен је кос кров минималног нагиба кровних равни од 30°, или мансардни кров који је уписан у лук. Простор под мансардним кровом мора се решити у једној етажи, без препуста ван основног габарита објекта. Отвори на мансардном крову (prozори, излази у лођу) могу се поставити само на стрмој равни крова.

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

Основ за реализацију је овај План.

Посебни услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

- Други објекат на парцели може бити пратећи или помоћни објекат за потребе становања, и то: надстрешница, летња кухиња, гаража, оставе, бунар, септичка јама, цистерне за воду, и сл.
- Максималан степен заузетости за економски део грађевинске парцеле је 70%.
- Дозвољена спратност објеката је П+0.
- Минимално растојање ђубришта и пољског клозета од стамбеног објекта, бунара и сл. (који се налазе на истој или суседној парцели) је 20 m.
- Паркирање моторних возила за сопствене потребе мора се обезбедити на грађевинској парцели. Најмања дозвољена ширина колског прилаза грађевинској парцели је 2,5 m.

Ограђивање парцеле:

Грађевинске парцеле према бочном и задњем суседу могу се ограђивати транспарентном жичаном или дрвеном оградом до висине од 1,8 m. Могу се ограђивати и живом зеленом оградом која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле.

Архитектонске условљености:

Условљен је кос кров.

Основ за изградњу је овај План.

2.2. Зона II - Радна зона

Општи услови за изградњу објеката:

- Растојање грађевинске од регулационе линије је 5,0 m.
- Максималан степен заузетости је 50%.
- Дозвољена спратност објеката је приземље (ВП) или П+1, а за административне објекте П+2. За карактеристичне објекте² се не условљава спратност.
- У спратним деловима могући су конзолни испусти ван минималне грађевинске линије. Растојање основног габарита објекта пословања и линије суседне парцеле је минимум 4,00 m, на једној страни због ватросигурносних услова. Међусобна удаљеност индустријских објеката, објеката мале привреде и складишта са објектима на суседним парцелама не може бити мање од 6,00 m.
- Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса и уредити у складу са технолошким процесом, уз поштовање услова за кретање противпожарних возила.
- Планиране пословне комплексе формирати тако да се репрезентативни објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни, производни или помоћни објекти, у дубини комплекса. Није дозвољена изградња равних кровова.
- 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.

Ограђивање парцеле:

- Комплекси треба да су ограђени, а ограда да је транспарентна до 2,20 m (осим ако конкретна намена не условљава посебне услове ограђивања).

Зелене површине:

Главна функција је стварање повољног микроклимата, заштита од праšине и гасова, стварање слободних простора за краћи одмор радника. Зеленило радних комплекса треба формирати унутар радних комплекса, тако да заузима 20-30% укупне површине, односно појас ширине мин. 10,00 m, ободом комплекса, постоји могућност за одређена одступања само уколико не постоје просторне могућности. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Засади треба да се карактеришу високом отпорношћу на гасове, дим и праšину. У зони производње зеленило треба да омогући изолацију главних административних и јавних објеката и главних пешачких праваца.

Основ за реализацију је овај План.

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

2.3. Зона III - Угоститељско-туристичка зона

Општи услови за изградњу објеката:

- Максимална удаљеност грађевинске од регулационе линије је 5,0 m.
- Минимална удаљеност објекта од бочне границе парцеле на једној страни због ватросигурносних услова је 4,00 m.
- Максималан степен заузетости је 40%.
- Дозвољена спратност објеката је П+1.
- Потребан паркинг простор обезбедити унутар грађевинске парцеле.

Ограђивање парцеле:

Ограде према регулационој линији се могу ограђивати зиданом оградом до висине 0,9 m или транспарентном оградом до висине од 1,4 m. Врата и капија на уличној огради се не могу отворати ван регулационе линије.

Грађевинске парцеле према бочном и задњем суседу могу се ограђивати транспарентном жичаном или дрвеном оградом до висине од 2,2 m.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну и регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Архитектонске условљености:

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

Зелене површине:

При решавању слободних простора ових комплекса, треба задовољити две основне функције: санитарно-хигијенску и рекреативну. Зеленило треба формирати унутар комплекса, тако да заузима 30-40% укупне површине. Осим тога, при уређењу овог простора треба користити и елементе партерне архитектуре, декоративу хортикултурну обраду са једне стране, као и групације дрвећа и отворене ливаде за одмор, са друге стране, и опрему за дечија игралишта.

Основ за реализацију је овај План.

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

Правила за обнову, реконструкцију и доградњу на постојећим објектима у зони становања:

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

Основ за реконструкцију и доградњу је овај План.

Правила за обнову, реконструкцију и доградњу на постојећим објектима у радној зони:

Дозвољава се реконструкција и доградња постојећих радних комплекса, а према нормативима и програмима које доносе институције надлежне за њихово уређење, опремање, одржавање и коришћење.

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 објекте³ се не условљава спратност.

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

Није дозвољена изградња монтажних објеката и равних кровова. Кровови треба да су нагиба у распону од 10° до 35°.

Основ за доградњу и реконструкцију комплекса је овај План.

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

Правила за обнову, реконструкцију и доградњу на постојећим објектима у угоститељско-туристичкој зони:

Дозвољава се реконструкција и доградња постојећих површина у функцији основне намене и то као завршетак започетих целина, до прописаних урбанистичких параметара за ову зону.

Основ за реконструкцију и доградњу је овај План.

4. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА МРЕЖУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

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 3,0 m од регулационе линије.

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

³ Објекти са посебним конструктивним и обликовним захтевима због технолошких потреба.

Услови за прикључење на канализациону мрежу:

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

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

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објекта извести на постојећу или планирану електроенергетску мрежу сопственом трансформаторском станицом или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу, у зависности од потреба. Прикључак извести у складу са електроенергетским условима ЈП „Електродистрибуција“.

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 прикључење на телекомуникациону мрежу

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

IV. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

По поступку који је прописан Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 72/2009, бр. 81/09, бр. 64/2010-одлука УС, бр. 24/11, бр. 121/2012, бр. 42/2013-одлука УС, бр. 50/2013-одлука УС, бр. 98/2013-одлука УС, бр. 132/2014, бр. 145/2014) неопходно је израдити Пројекат препарцелације, односно парцелације, решити имовинско-правне односе и прибавити парцеле и делове парцела планираних за изградњу саобраћајница, затим срушити нелегално саграђене објекте, утврдити општи интерес и извршити експропријацију предметног земљишта како би се створили почетни услови за реализацију овог Плана.

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

План детаљне регулације блока број „25“ у Врбасу израђен је у три примерака у аналогном и у четири примерака у дигиталном облику који ће се, после потписивања и овере, чувати у Скупштини општине Врбас, Општинској управи – Одељењу за урбанизам, 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“.

V. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

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