

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



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА 27 и 36 У ВРБАСУ**

Врбас, септембар 2008. године

Јавно предузеће за грађевинско земљиште, изградњу и путеве »Дирекција
за изградњу«, 21460 Врбас, Улица Маршала Тита 89
Тел. (+381) 021.79.54.004, Факс. 021.79.54.015
e-mail: direkcija_vrbas@neobee.net

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 27 и 36 У ВРБАСУ

наручилац:

ОПШТИНА ВРБАС

израђивач:

**ЈП »ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ«
ВРБАС**

одговорни урбаниста:

БЕРНАДИЦА ОРИХАН, диа

директор:

ЉУБОМИР БЈЕЛИЦА, ецц

Одлука СО Врбас о доношењу Плана број:

011-32/2008-I/01 од 21. децембра 2008. године

Председник Општине Врбас:

Мр ЖЕЉКО ЛАИНОВИЋ, дп

радни тим:

Урбанизам
и архитектура

**Смиљана ТОМАШЕВИЋ, диа
Светлана ЈАНКОВИЋ, диа
Војо КУЗМАНОСКИ, диа
Маријана МИРКОВИЋ, диа
Иван ТАМАШ, пп
Предраг ЂУКАНОВИЋ, ет**

Саобраћај

АЛЕКСАНДАР НИКОЛИЋ, дис

Водовод и
канализација

ГОРАН ДРАГНИЋ, их

Електро, ТТ
и КДС инст.

ЖЕЉКО ЗЕЧЕВИЋ, дие

Маш. инст.

НИКОЛА ВУЈОВИЋ, дим

Средњорочни програм

МИЛИЦА ВЕСЕЛИНОВИЋ, гт

САДРЖАЈ

A. ОПШТИ ДЕО

A.1. УВОД.....	1
A.2. ПРАВНИ ОСНОВ.....	1
A.3. ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	1
A.4. СТЕЧЕНА ОБАВЕЗА.....	1
A.5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	2
A.6. ОБУХВАТ ПЛАНА.....	2
A.7. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА.....	2

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Б.1. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	3
Б.1.1. ОСНОВНИ ПРАВЦИ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА КОЈИ ОДРЕЂУЈУ КОНЦЕПЦИЈУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА.....	3
Б.1.2. СТАТУС ЗЕМЉИШТА.....	5
Б.1.3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА.....	6
1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ОБЈЕКТИ.....	6
1.1. Планирана изградња објеката јавне намене	
2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ОБЈЕКТИ.....	7
2.1. Планирани обим изградње у урбанистичким целинама осталог грађевинског земљишта	
Б.1.4. ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ.....	11
Б.1.5. ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА.....	11
1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ.....	11
1.1. Стационарни саобраћај-паркинг простор	
2. ПРАВИЛА ОЗЕЛЕЊАВАЊА.....	13
Б.1.6. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	14
1. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	14
1.1. Водовод и улични хидранти	
1.2. Фекална канализација	
1.3. Атмосферска канализација	
2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ, Т Т И К Д С ИНСТАЛАЦИЈЕ И ОБЈЕКТИ.....	16
3. ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ И ОБЈЕКТИ.....	18
Б.2. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА.....	20
Б.2.1. УСЛОВИ ЗА НЕОМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА.....	20
Б.2.2. МЕРЕ ЗА РАЦИОНАЛНО КОРИШЋЕЊЕ ЕНЕРГИЈЕ.....	20
Б.2.3. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ НЕПОГОДА И УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОНО И ДСЗ.....	20
Б.2.4. МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	20
Б.2.5. ПРАВИЛА ЗАШТИТЕ ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕДХОДНУ ЗАШТИТУ И АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРЕДНОСТИ.....	21
Б.3. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂЕЊА ЗЕМЉИШТА.....	23

Б.3.1. ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА УРЕЂЕЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА.....26

В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

В.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....27

В.1.1. ИНЖИЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ И ПРЕПОРУКЕ.....27

В.1.2. ПРЕПЕРЦЕЛАЦИЈА.....27

1.....ОПШТА ПРАВИЛА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ
.....27

2.....ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ
.....30

В.1.3. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ, ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА.....31

1. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ, ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ.....31

2. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ НОВИХ ОБЈЕКТА.....32

2.1. Спратност и висина објекта

2.2. Положај објекта на парцели

2.3. Испади на објекту

2.4. Растојања објекта

2.5. Одређивање коте приземља

2.6. Кровови и кровне равни

3.....ПРАВИЛА ЗА ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА
.....37

3.1. Надградња нових етажа

3.2. Изградња крова на објектима са равним
кровом без поткровља

3.3. Енергетска санација фасаде или крова

3.4. Доградња новог дела објекта

3.5. Правила за пренамену и адаптацију објекта

В.2. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА.....39

Г. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ЛО1	ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА СА ПЛАНИРАНИМ ГРАНИЦАМА ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА (са аналитичким елементима за обележавање)	P=1:1000
ЛО2	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	P=1:1000
ЛО3	РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН	P=1:1000
ЛО4	ПЛАН САОБРАЋАЈА И УРЕЂЕЊА ЈАВНИХ ПОВРШИНА	P=1:1000
ЛО5	ПЛАН ОЗЕЛЕЊАВАЊА	P=1:1000
ЛО6	СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ	P=1:1000
ЛО6а	ПЛАН ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	P=1:1000
ЛО6б	ПЛАН ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ, ТТ И КДС ИНФРАСТРУКТУРЕ	P=1:1000
ЛО6в	ПЛАН ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	P=1:1000

Д. ДОКУМЕНТАЦИЈА

A. ОПШТИ ДЕО

Скупштина општине Врбас на седници одржаној 20. децембра 2008. године, а на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 47/2003 и 34/2006) и члана 30. и 93. Статута општине Врбас („Сл. лист Општине Врбас“, број 3/2002, 5/2002 и 10/2004) донела је ОДЛУКУ О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 27 И 36 У ВРБАСУ.

A.1. УВОД

Подручје за које је предвиђена израда Плана детаљне регулације блока 27 и 36 у складу са смерницама за реализацију Генералног плана Врбаса налази се у насељском центру и обухвата простор који је планиран за централне функције и вишепородично становање.

Основни критеријум за израду Плана је потреба за обимнијом новом изградњом вишепородичног становања, као и прецизније одређивање правила регулације и градње на појединачним парцелама и формирање заједничког блоковског простора.

У складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр 47/2003 чл. 39 и чл. 45) План детаљне регулације доноси се за делове насеља, у складу са генералним планом и ближе се разрађују, нарочито:

1. Границе јавног грађевинског земљишта са елементима за обележавање на катастарској подлози;
2. Регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије;
3. Нивелационе коте улица и јавних површина (нивелациони план).

A.2. ПРАВНИ ОСНОВ

- Закон о планирању и изградњи, чланови 39-54. («Сл. гласник Републике Србије», бр. 47/2003 и 34/2004) и измене и допуне Закона («Сл. гласник Републике Србије», бр 34/2006).

A.3. ПЛАНСКИ ОСНОВ

- Генерални план Врбаса («Сл. лист општине Врбас», бр. 4/2003 од 22.09.2003.г).

Прилог 00: ИЗВОД ИЗ ГП-а ВРБАСА

Р = 1 : 5000

A.4. СТЕЧЕНА ОБАВЕЗА

- Детаљни урбанистички план блока број „106“ («Сл. лист општине Врбас», бр. 2/86),
- Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта Су+П+З+Пк (Општина Врбас, Општинска управа, «Одељење за урбанизам, комунално-стамбене послове и заштиту животне средине» сагласност по броју 07-2-88-IV/05 од 05.11.2007. год).

А.5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

На основу планиране намене и карактера постојећег стања дефинисан је концепт уређења простора чији је основни циљ да се:

- усагласе решења у плану и простору са одредбама Генералног плана;
- омогући изградња и уређење јавних површина и јавних служби, у складу са Законом, на најрационалнији начин, а да при томе предложена решења не угрозе обавезе стечене реализацијом планова на основу којих је уређен овај простор;
- 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 Генералним планом,
- дефинише статус објеката који нису изграђени у складу са условима из важеће планске документације,
- приступи решавању имовинско-правних односа на јавном грађевинском земљишту.

А.6. ОБУХВАТ ПЛАНА

На северу граница Плана почиње од пресека Улица Буде Томовића и М. Тита и иде улицом М. Тита у правцу истока до пресека са улицом Палих бораца. Граница, затим, скреће ка југу улицом Палих бораца до пресека са улицом Саве Ковачевића где мења правац према западу крећући се улицом Саве Ковачевића. На пресеку Улица Саве Ковачевић и Буде Томовића граница мења правац према северу спајајући се са почетном тачком границе Плана.

А.7. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

6067, 6068, 6069, 6070, 6071, 6072, 6073/1, 6073/2, 6074, 6075, 6076, 6077, 6078, 6079, 6080, 6081, 6082, 6083, 6084/1, 6084/2, 6085, 6086, 6088, 6089, 6090, 6091, 6092, 6093, 6094, 6095, 6096, 6097, 6098, 6100, 6101, 6102, 6103, 6104, 6106, 6108, 6111, 6113/1, 6113/2, 6113/3, 6114/1, 6114/2, 6115, 6116, 6117/1, 6117/2, 6117/3, 6118, 6119, 6120, 6121, 6122, 6123, 6124, 6125, 6264, 6265, 6266, 6267, 6268, 6269, 6270, 6271, 6272, 6273, 6274/1, 6274/2, 6275, 6276, 6277, 6278/1, 6278/2, 6279, 6280, 6281, 6282, 6283, 6284, 6285, 6286, 6287, 6288, 6289/1, 6289/2, 6290, 6291, 6292, 6293, 6294, 6295, 6296, 6297, 6298, 6299, 6300, 6301, 10895, 10901, 10902, 10903, 10904, 10908, 10911.

Прилог 01: КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ
ОБУХВАТА ПЛАНА P = 1 : 1000

У случају неусаглашености графичког прилога са пописом катастарских парцела, меродаван је графички прилог.

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Б.1. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Б.1.1. ОСНОВНИ ПРАВЦИ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА КОЈИ ОДРЕЂУЈУ КОНЦЕПЦИЈУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Основни правци уређења простора дати су Генералним планом Врбаса («Сл. лист општине Врбас», бр. 4/2003 од 22.09.2003.г).

Генералним планом за простор обухваћен овим регулационим планом утврђене су намене: вишепородичног становања и општеградски центри са линијским правцем пружања дуж Улице Маршала Тита.

Прилог 02: ПОСТОЈЕЋА ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА СА НАМЕНОМ
ПОВРШИНА

P = 1 : 1000

ОПШТЕГРАДСКИ ЦЕНТАР

Ова зона је насељско језгро. Обзиром на њен положај и већим делом изграђене функције намењена је зони мешовите намене и пословања која прати јавне садржаје. Овакво решење обједињује простор у једну целину, и даје јој посебан карактер, који се природно надовезује на сам амбијент и планиране садржаје у њему.

У оквиру ове зоне пословање подразумева администрацију, услуге, сервисе и комерцијалне садржаје.

Постојећи објекти становања који су затечени у оквиру ове намене као такви се задржавају, а могу се и пренаменити у доминантну функцију. Нова изградња породичног становања у оквиру ове зоне треба да се прилагоди концепцији постојеће изградње. Предвиђено је да у приземљу новопроекттованих објеката буду лоцирани централни садржаји (локали), док се на спратовима и у поткровљу претежно налази само стамбени простор (станови).

У зонама се осим основне намене могу градити и други сродни садржаји по захтеву Инвеститора.

За објекте уз Улицу М. Тита у блоку бр. 27 за које је утврђено да су непокретно културно добро или је простор заштићен као културно-историјска целина пре адаптације, реконструкције или доградње прибавити посебне услове- мере техничке заштите од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе, као и сагласност на пројектну документацију.

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Ова намена заступљена је највећим делом. У оквиру ове намене доминантна функција је вишепородично становање које подразумева пре свега посебан режим организације и коришћења простора и побољшање квалитета и естетских карактеристика објекта. Уз стамбени објекат јавља се и пословни простор.

За објекте верске заједнице у блоку бр. 36 за које је утврђено да су непокретно културно добро или је простор заштићен као културно-историјска целина пре адаптације, реконструкције или доградње прибавити посебне услове- мере техничке заштите од

стране покрајинског завода за заштиту споменика културе, као и сагласност на пројектну документацију.

Урбанистичка заштита амбјенталне средине

У оквиру овог потеза може се уочити микроцелина која и по својој урбаној морфологији и по архитектонској вредности објекта који је чине може да представља реперну тачку, тачку препознавања урбаног индентитета. Вредност ових објеката се огледа у духовној поруци из прошлости и морају бити предмет посебне бриге како би се сачувао њихов индентитет, брига о санацији, уређењу и тако трајно истакла њихова вредност.

На основу издатих услова од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе број 03-173/2-2008 од 21.05.2008. г, и утврђених градитељско-урбанистичких, архитектонских, историјских, културолошких и археолошких вредности сачуваног културног наслеђа Врбаса издвојена су доле наведена културна добра са циљем њихове праве заштите и заштите кроз просторно планирање.

Споменици културе

1. Зграда у стилу сецесије, М. Тита бр. 42 (к.п. бр. 6097) – саграђена почетком 20. века у стилу мађарске сецесије као слободно стојећа вила. Саграђена је по пројекту будимпештанског архитекте, а Инвеститор је био богати врбашки индустријалац јеврејског порекла, Секички. Заштићена је решењем број 03-164/7, Н. Сад, 27.06.1984. године и категорисана као споменик културе од великог значаја.

Непокретна добра под претходном заштитом -појединачни објекти

1. Кућа у Ул. М. Тита бр. 50 (к.п. бр. 6104) – саграђена је у стилу сецесије са елементима историцистичке архитектуре. На уличној фасади је смештен колски улаз, са аутентичном дрвеном капијом.
2. Кућа у Ул. М. Тита бр. 54 (к.п. бр. 6108) – саграђена је у стилу сецесије са елементима историцистичке архитектуре. На уличној фасади је смештен колски улаз, са аутентичном дрвеном капијом.
3. Кућа у Ул. М. Тита бр. 58 (к.п. бр. 6113) – подигнута је у духу позне сецесије. Фасада је делимично девастирана те је потребно вратити је у првобитно стање или реконструисати у складу са конзерваторским условима.
4. Кућа у Ул. М. Тита бр. 80 (к.п. бр. 6299) – саграђена је у духу архитектуре позног класицизма. Објекат представља део амбијента градског трга и важан визуелни репер.
5. Евангелистичка црква, У. М. Тита бр. 82 (к.п. бр. 6301) – подигнута је 1820. године. Припада типу једнобродних сакралних објеката. Има стилске карактеристике класицизма и представља веома интересантан и архитектонски вредан објекат.
6. Кућа у Ул. И. Л. Рибара бр. 18 (к.п. бр. 6125) – подигнута у духу раскошног еклектицизма. На углу се налази ризалит, надвишен куполом у виду зарубљене пирамиде.
7. Кућа у Ул. Саве Ковачевића бр. 87 (к.п. бр. 6292) – у њој се налази парохијални дом. То је угаони објекат саграђен највероватније средином 19. века у стилу бидермајерског класицизма.

Узимајући у обзир динамику промене намене некада стамбених објеката у пословне просторе, готово је немогуће извршити рехабилитацију уличних фасада појединих објеката на основу сачуваних обликовних елемената, али је зато неопходно задржати регулациону линију и постојећу спратност објеката, а адаптације објеката у смислу промене изгледа фасада радити на основу конзерваторских услова.

Непокретно наслеђе у зони заштићене околине

Обухвата следеће локације:

У улици М. Тита од броја 44-48 на к.п. бр. 6098, 6100, 6102, затим бројеви 52 на к.п. 6106, 56 на к.п. 6111, бројеви од 60-62 на к.п. 6117, 6118, 6124 и у улици М. Тита 78 и 80 на к.п. 6298 и 6299, и неизграђене к.п. 6300, 10901 (парк) и 6296-део.

Сагледавањем зоне у којој са налази простор омеђен границом регулационог плана на потезу између Улице М. Тита и С. Ковачевића уочавају се значајнији саобраћајни правци који својим положајем и значајем битно утичу на концепцију регулационог плана. Тако се утврђује да уз Улицу М. Тита, С. Ковачевић, Б. Томовића и И. Л. Рибара као значајне саобраћајне правце треба планирати изградњу високих објеката са пословним садржајима (трговина, услуге) у приземљу обавезно и на свим осталим етажама могуће, са одговарајућим учешћем становања на вишим етажама. У дубини планираног простора у залеђу значајнијих саобраћајница поштујући постојећу и планирану мрежу саобраћајница треба планирати изградњу за вишепородично становање са могућим нестамбеним садржајима у приземљу.

У оквиру преовлађујуће намене становања планирати објекте и површине за јавне службе локалног нивоа као и објекте и површине за јавно (заједничко) коришћење.

Јавне службе приватног сектора могу се реализовати у стамбено-пословним објектима и објектима намењеним пословању.

Очувана урбана матрица, хоризонталана и вертикална регулација су делимично нарушене изградњом вишеспратних објеката колективног становања, те је потребно планирати да се интерполацијама нових објеката не нарушава постојећи архитектонски израз.

Б.1.2. СТАТУС ЗЕМЉИШТА

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

Лист 01: ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
СА ПЛАНИРАНИМ ГРАНИЦАМА ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ
ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
(са аналитичким елементима за обележавање) Р = 1 : 1000

Јавно грађевинско земљиште у границама обухвата овог Плана је земљиште чији је корисник Р. Србија, Општина или се користи за неку од намена предвиђених Законом.

Планом је максимално поштована затечена катастарска подела земљишта где је то било могуће с обзиром на планиране намене и урбанистичко решење.

Б.1.3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Лист 02: ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

P = 1 : 1000

1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ОБЈЕКТИ

- **Саобраћајне површине - улице:**

Улица М. Тита на к.п. 10895-део;
Улица Палих бораца на к.п. 10902-део;
Улица И. Л. Рибара на к.п. 10903-део;
Улица Саве Ковачевића на к.п. 10908-део;
Улица Буде Томовића на к.п. 10911-део;

- **Слободне и зелене површине:**

Површине за јавну (заједничку) употребу унутар блока на к.п. 6095, 6120, 6285, 6286, 6300 и деловима к.п. 6072, 6073/2, 6075, 6078, 6080, 6096, 6089, 6114/2, 6116, 6117/1, 6119, 6266, 6267, 6272, 6274/2, 6276, 6278/2, 6280, 6281, 6282, 6283, 6284, 6296, 6297;
Парк на к.п. 10901;

- **Јавни објекти:**

Медицински центар „Вељко Влаховић“ Врбас на к.п. 6293 и 6296-део;
Републички фонд за пензионо и инвалидско осигурање на к.п. 6298;
Национална служба за запошљавање на к.п. 6125;
Бензинска пумпа на к.п. 10904;

- **Комунални објекти:**

Трафо станице на к.п. 6094, 6266-део, 6272-део, 6274/2-део, 6075-део, 6280-део и 6296-део;
Гасно мерно регулациона станица 6089-део и 6296-део;

1.1. Планирана изградња објеката јавне намене

- **Комплекс медицинског центра „Вељко Влаховић“**

У оквиру комплекса налази се објекат спратности П+1, који је дограђен затварањем атријумског дела у средишту објекта. Планира се задржавање површине комплекса у постојећим границама и могућност повећања габарита објекта према потребама и захтевима корисника. Из Ул. Палих Бораца остављен је улаз за службена возила и возила хитне помоћи, а са приступне саобраћајнице отвара се продор на парцелу са потребним садржајима за грађанство.

Планирано је уређење око објекта са пешачким површинама, паркинг просторима и опремањем са урбаним мобилијаром, а постојеће зеленило се задржава и допуњава цветним и ниским зеленилом.

Површина комплекса (новоформиране парцеле) је цца 9.491,53 м², а површина објекта са постојећом доградњом је цца 3.083,00 м².

- **Објекти јавних служби**

Објекти јавних служби се налазе према Генералном плану Врбаса у зони намењеној као општеградски центар, у којој није ограничена максимална изграђеност и заузетост катастарске парцеле. У складу са потребама могућа је доградња, а уређење парцеле уклапа се у постојећи амбијент са одговарајућим урбаним мобилијаром.

Изградња нових објеката јавних служби се не планира.

- **Комплекс бензинске пумпе –улица И. Л. Рибара**

Функција и величина комплекса се задржава и уклапа се у ново саобраћајно решење.

Планирана површина комплекса је 391,00 м² (једнака површини припадајуће парцеле).

- **Комунални објекти**

Постојећи објекти трафо станица не задовољавају капацитете нове изградње. У блоку бр. 27 планирана је изградња једне, а у блоку бр. 36 планирана је изградња две трафо станице које би подржале нове капацитете. Формирају се парцеле постојећих и планираних трафо станица око објекта у ширини од 0,50 м мерено у свим правцима.

Постојећа гасна мерно регулациона станица у блоку 27 задовољава капацитете блока, а у блоку бр. 36 планирана је изградња нове.

- **Површина за јавну (заједничку) употребу у функцији становања**

Слободне неизграђене површине око вишепородичних стамбених објеката, чија је припадајућа парцела једнака габариту објекта, представљају површине за јавну (заједничку) употребу. Површина са овом наменом заступљене су у оба блока. У оквиру ове намене планирано је уређење зелених површина, уређење саобраћајних површина, пешачки прилази, колски прилази, паркинзи, постављање дечијих игралишта, уређење спортских терена и изградња склоништа за заштиту од ратних дејстава.

Укупна површина намењена за јавну (заједничку) употребу је 4,02 ха.

2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ОБЈЕКТИ

У циљу боље прегледности, лакше обраде и једноставнијег сналажења и употребе, подручје обухваћено регулационим планом и подељено је на урбанистичке целине, односно блокове у границама постојећих регулационих линија, и то на следећи начин:

Б27 -блок 27

Налази се између улица Маршала Тита на североистоку, И. Л. Рибара на југоистоку, Саве Ковачевића на југозападу и Буде Томовића на севрозападу. Уз улице С. Ковачевића и И. Л. Рибара блок је изграђен претежно приземним објектима породичног становања на сопственим (припадајућим) парцелама, а у дубини блока дуж улице Б. Томовића и у залеђу парцела породичног становања налазе се вишеспратни објекти вишепородичног становања, спратности од По+П+3 до По+П+5, на великој парцели намењеној јавном (заједничком) коришћењу. Уз улицу М. Тита налазе се приземни

објекти на сопственим (припадајућим) парцелама са пословном наменом. Ови објекти су под заштитом амбијенталне средине.

Нето површина блока је 5,39 ха.

Укупан простор осталог грађевинског земљишта у оквиру урбанистичке целине подељен је на **зоне** за које важе иста правила уређења и грађења. Зоне су, у складу са одредницама ГП-а, постојећим начином коришћења земљишта и могућностима трансформације урбаног ткива предвиђене за:

- (М) -Мешовиту намену: М1 -породично стамбено-пословна намена;
М2 -вишепородично стамбено-пословна намена;
- (ВС) -Вишепородично становање;
- (П) -Пословање.

Б36 -блок 36

Налази се између улица Маршала Тита на североистоку, Палих бораца на југоистоку, Саве Ковачевића на југозападу и И. Л. Рибара на северозападу. Уз улицу И. Л. Рибара и Палих бораца започета је трансформација по ободима и унутрашњости блока на великим парцелама намењеним јавном (заједничком) коришћењу. Неки од објеката вишепородичног становања су и надograђени. По ободу блока уз Улицу С. Ковачевића изграђен је блок са породичним становањем на сопственим (припадајућим) парцелама, док је део блока уз улицу М. Тита у новије време изграђен објектима вишепородичног становања спратности По+П+З+Пк у складу са планским условима. У овом блоку налазе се још и пословни комплекс, објекти друштвеног стандарда од општег интереса (центар за социјални рад) и медицински центар, и верски објекат- црква.

Нето површина блока је 6,11 ха.

Укупан простор осталог грађевинског земљишта у оквиру урбанистичке целине подељен је на **зоне** за које важе иста правила уређења и грађења. Зоне су, у складу са одредницама ГП-а, постојећим начином коришћења земљишта и могућностима трансформације урбаног ткива предвиђене за:

- (М) -Мешовиту намену: М2 -вишепородично стамбено-пословна намена;
- (ВС) -Вишепородично становање;
- (П) -Пословање;
- (ВЗ) -Верску заједницу.

Табела 1: Биланс површина
по намени грађевинског земљишта

НАМЕНА	ОЗНАКА ЗОНЕ	ПОВРШИНА (м²)	(%)
1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ		11-88-19	65,68
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ - УЛИЦЕ		06-55-09	36,21
СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ <ul style="list-style-type: none"> • Површина за јавну (заједничку) употребу у функцији становања • Зелена парковска површина 	парк	04-11-69 04-02-30 00-09-39	22,76
ЈАВНИ ОБЈЕКТИ <ul style="list-style-type: none"> • Медицински центар • Јавне службе • Бензинска пумпа 	мц фонд бп	01-17-55 00-94-92 00-18-72 00-03-91	6,50
КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ <ul style="list-style-type: none"> • Трафо станица • Гасно мерно-регулациона станица 	тс мрс	00-03-86 00-02-15 00-01-71	0,21
2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ		06-20-81	34,32
МЕШОВИТА НАМЕНА <ul style="list-style-type: none"> • породично стамбено-пословна намена • вишепородично стамбено-пословна намена 	М1 М2	05-01-09 01-28-87 03-72-22	27,70
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	ВС	00-40-42	2,24
ПОСЛОВАЊЕ	П	00-59-60	3,29
ВЕРСКА ЗАЈЕДНИЦА	В3	00-19-70	1,09
ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА		18-09-00	100

2.1. Планирани обим изградње у урбанистичким целинама осталог грађевинског земљишта

Планом је предвиђен обим изградње у урбанистичким целинама осталог грађевинског земљишта:

- У стамбено-пословним зонама (мешовита намена) према улицама С. Ковачевића, Иве Лоле Рибара и у оквиру површина за јавно коришћење (М1 и М2) предвиђена је изградња стамбено пословних објеката, преовлађујуће намене становања.
- У пословним зонама (П), предвиђена је нова изградња и/или доградња,
- У зони верске заједнице (В3) предвиђена је доградња парохијског дома.

Табела 1: Урбанистички показатељи

Урбанистичка целина Б27 П= 7,08 ха бруто П=5,39 ха нето	Површина постојеће/планиране намене (м ²)	Планирана спратност	Степен заузетости (постојеће/планирано) (%)	Просечан индекс изграђености (постојеће/планирано)	Површина објеката (постојеће/планирано) -бруто- (м ²)	Развијена површина (постојеће/планирано) -бруто- (м ²)
Стамбено-пословни објекти: - породично становање - вишепородично становање	12.887/0 792/21.822	П+Т (Пк) По+П+2+Пк По+П+4+Пк	32/ + без ограничења 100/48	0,48/ + без ограничења 5,50/2,32	4.106/+2.500 792/10.540	6.159/+3.750 4.356/50.683
Гараже	у оквиру становања	П+0	у оквиру становања	у оквиру становања	0/952	0/952
Вишепородични објекти	1.978/0	По+П+3 По+П+5	100	5,04	1.978/0	9.979/0
Пословни објекти	1.402/0	П+0	45	0,45	634/0	634/0
Урбанистичка целина Б36 П=7,85 ха бруто П=6,11 ха нето	Површина постојеће/планиране намене (м ²)	Планирана спратност	Степен заузетости (постојеће/планирано) (%)	Просечан индекс изграђености (постојеће/планирано)	Површина објеката (постојеће/планирано) -бруто- (м ²)	Развијена површина (постојеће/планирано) -бруто- (м ²)
Стамбено-пословни објекти: - вишепородично становање	3.710/11.219	По+П+3+Пк	59/42	2,65/1,86	2.184/4.653	9.828/20.939
Гараже	у оквиру становања	П+0	у оквиру становања	у оквиру становања	0/860	0/860
Вишепородични објекти	2.064/0	По+П+3+Пк По+П+5+Пк	100	5,66	2.064/0	11.681/0
Пословни објекти	4.558/0	П+Пк	56	0,83	2.286/+233	3.429/+350
Црквени објекти	1.970/0	П+Пк	67	1,00	1.026/+295	1.539/+443

Табела 2: Показатељи планираних намена и капацитети изградње

- Површина у оквиру границе плана.....	18,09 ха
- Површина нето.....	11,50 ха
- Укупан број станова.....	1.150
- Укупан број паркинг места и гаража на парцели.....	324
- Број паркинга у јавној регулацији.....	646
- Укупан број становника.....	3.450
- Просечан степен заузетости земљишта.....	49 %
- Просечан индекс изграђености земљишта.....	2.09
- Просечна нето густина насељености на парцели.....	542/ха

- Бруто густина насељености.....231/ха
- Нето густина насељености.....300/ха
- Укупан степен заузетости границе плана (нето површина)32 %

Б.1.4. ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

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

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

Лист 03: РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН

Р = 1 : 1000

Простор који је обухваћен овим Планом је изграђено грађевинско земљиште. Сва нова градња уклапа се у постојећи терен и нивелете изграђених саобраћајница.

У циљу формирања „кулисе“ улица, вертикална регулација фасада објеката према јавним површинама, условљена је нивелетом венца над приземљем објеката, нивелетом кровног венца и слемена.

Кота пода подрума је условљена нивоом подземних вода и препоручена је максимално од 1,80 до 2,20 м испод коте терена.

Б.1.5. ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА

1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Подручје обухваћено регулационим планом ограничено је са: североистока Улицом Маршала Тита, са југоистока Улицом Палих Бораца, са југозапада Улицом Саве Ковачевића и са северозапада Улицом Буде Томовића.

Наведене саобраћајнице део су примарне саобраћајне мреже Врбаса, преко које територија коју обухвата овај регулациони план има непосредни контакт са осталим насељским подручјима, што је са саобраћајног аспекта изузетно атрактивно.

Поред тога овај део насеља је комунално опремљен, што још значајније утиче на његов урбани квалитет.

Лист 04: ПЛАН САОБРАЋАЈНИЦА И УРЕЂЕЊА ЈАВНИХ ПОВРШИНА

Р = 1 : 1000

Регулационим планом се предвиђа да ће на овом подручју живети око 3 500 становника, који ће према саобраћајној мобилности од 2,8 путовања на дан (по становнику) обавити у току дана око 9 800 путовања. Према расподели 50% ће се одвијати пешачким (око 4.900), 20% бицикличким (око 1.960) и 30% путничким аутомобилима (око 2.940). Ови резултати показују да саобраћајно техничке карактеристике (коловози и тротоари) који данас постоје могу задовољавати захтеве и у будућности. У највећем броју улица треба извршити реконструкцију коловоза и тротоара, а одводњавање саобраћајних површина извести преко затвореног канализационог система чиме ће се обезбедити квалитет живота и повећати безбедност у одвијању саобраћаја.

Површина саобраћајница у односу на укупну бруто површину блокова износи око 28% што је са аспекта коришћења грађевинског земљишта веома рационално. Овоме доприноси и предлог отварања нових улица у унутрашњости блокова, чиме ће се стећи услови за изградњу стамбених објеката и утицати на повољније коришћење земљишта.

У складу са тим предвиђено је следеће:

Блок 27

- пробијање унутарблоковске улице из Ул. И. Л. Рибара да би се омогућило опслуживање планираних садржаја, а самим тим би се повећала приступачност и атрактивност локације,
- повезивање постојећих и планираних унутарблоковских саобраћајница,
- изградња паркиралишта дуж коловоза где год то услови дозвољавају,
- изградња једностране бицикличке стазе дуж Улице И. Л. Рибара.

Блок 36

- изградња приступне саобраћајнице Медицинског центра и повезивање са постојећом унутарблоковском саобраћајницом,
- изградња паркиралишта дуж коловоза где год то услови дозвољавају.

У графичким приказима дати су попречни профили улица у којима су дефинисани геометријски елементи саобраћајних површина:

- У највећем броју улица се задржавају постојеће регулације, као и саобраћајне површине у оквиру њих,
- Најмања ширина коловоза која је регулационим планом предвиђена је 5,00 м.
- Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 м, осим унутарблоковских саобраћајница где могу износити и 4 м.
- Тротоари су минималне ширине 1,50 м.
- Уздужни нагиби планираних саобраћајница крећу се од 0,20 до 0,83%, а попречни 2%.

У графичком прилогу приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница. Колски пролази морају бити минималне ширине 3,50 м и висине 4,00 м.

Тротоаре и паркинге израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Исто тако, поред обликовног и визуелног ефекта, има

практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Колске и бицикличке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

1.1. Стационарни саобраћај-паркинг простор и гараже

Приликом пројектовања саобраћајних колских и пешачких површина применити одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник Републике Србије“, бр. 18/97). У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила особа са инвалидитетом, у складу са стандардом ЈУС У.А9.204.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи од 2,50 м, а дужина од 4,60 до 5,00 м. За паркирање под углом од 30° ширина износи од 2,20 м, а дужина од 4,30 м. За подужно паркирање, ширина паркинга је од 2,00 м, а дужина од 5,50 м. 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.

Приликом израде пројекта гаража за путничке аутомобиле обавезно применити „Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије“ („Службени лист Србије и Црне Горе“, бр. 31/2005).

2. ПРАВИЛА ОЗЕЛЕЊАВАЊА

Зелене и слободне уређене површине

Градско зеленило чини целокупна вегетација града намењена јавном и слободном коришћењу за задовољавање основних животних потреба становништва. Треба га оријентисати ка повећању и уређењу постојећих и формирању нових специфичних парковских површина, повезивању зеленила у целовит систем, најчешће зеленилом саобраћајница и заштитним зеленилом уз границу грађевинског реона.

Паркови у блоковима „27“ и „36“ нису предвиђени Генералним планом.

Улично зеленило је од великог значаја, свака улица је озелењена како би обезбедила повезивање свих зелених површина у јединствен целовит систем. Потребна је реконструкција постојећих дрвореда и подизање нових, што се нарочито односи на улице са широком регулацијом, где се формирају и двоструки дрвореди. Улице ужих профила садржаће дрвеће мањих и ужих крошњих, или пак шибље обликовано као високостаблашице.

Функција зеленила стамбених блокова очитује се у стварању свих повољних микроклиматских услова, као и омогућавању игре деце предшколског узраста и пасиван одмор старијих. Унутар блока плански се подижу повезане зелене површине, а са

периферних делова обезбеђене, изолационе, веће групе зеленила у циљу заштите становања од саобраћаја и других загађивача. Високој вегетацији је дат приоритет, дрво је пажљиво одабрано и постављено тако да заштити и обликује простор.

Број становника и њихове потребе условљавају подизање зелених површина као неопходног чиниоца урбане структуре. Планом се обезбеђује површина од цца 60,00 м² по једном становнику уређених зелених површина градског зеленила различитих категорија.

Постојећу квалитетну вегетацију потребно је задржати и обезбедити техничко технолошким мерама заштите од планиране изградње (објеката, саобраћајница и паркинга).

Због обезбеђења паркинг простора на парцели, нема већег слободног простора за зеленило, али се садња дрвећа планира у одређеним отворима на бетону.

Декоративност ће се постићи поставком жардињера са цвећем и зимзеленим шибљем, уз неопходне елементе партерног уређења и урбаног мобилијара, што ће се показати у Идејном пројекту.

Разноврсне намене и видови становања захтевају и одговарајуће обликовне хортикултурне захтеве.

Б.1.6. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Лист 06: СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ P = 1 : 1000

1. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Лист 06а: ПЛАН ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ P = 1 : 1000

Хоризонтално растојање између водоводних и канализационих цеви и зграда, дрвореда и других затечених објеката не сме бити мање од 2,50 м. Минимално растојање ближе ивице цеви до темеља објекта не сме бити мање од 1,50 м. Минимална дубина укопавања цеви водовода и канализације је 1,00 м од врха цеви до коте терена.

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

1.1. Водовод и улични хидранти

Решење водоснабдевања блока 27 и 36 радити ослањањем на постојеће правце водоснабдевања центра града која пролазе ободом блокова, тј. улицама М. Тита, С.

Ковачевић, Б. Томовића, И. Л. Рибара и Палих бораца, као и једним делом водоводном мрежом унутар самих блокова надоградњом исте.

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

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

Планирано проширење водоводне мреже приказано је на графичком прилогу „План хидротехничке инфраструктуре“ у Р=1:1000.

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ВОДОВОДНУ МРЕЖУ

- Прикључење објекта на уличну водоводну мрежу предвиђа се једним прикључком.
- Уколико је објекат са више улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода.
- За мање објекте у којима није могуће обезбедити адекватну просторију може се предвидети постављање водомера у одговарајући шахт.
- Водомерни шахт предвидети на удаљености највише 0,50 м од регулационе линије.
- Уколико су предвиђени пасажии на објектима вишепородичног становања потребно је обезбедити одговарајући прилаз интерветног возила.
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП „Стандард“ из Врбаса.

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ УЛИЧНИХ ХИДРАНТА

Постојећу уличну водоводну мрежу у Улици Маршала Тита проширити и прикључити са планираном мрежом из улица С. Ковачевића, Б. Томовића, И. Лоле Рибара и Палих Бораца. Улични вод планиран је од ПВЦ цеви пречника 100 мм и притиска 2.0 до 3.0 бара. Обзиром да је потребан притисак у мрежи већи од расположивог неопходна је уградња уређаја за повишење притиска. Уређај за повишење притиска- хидрант, монтирати у шахти водоводне мреже (или просторији) по условима које прописује ЈКП „Стандард“ из Врбаса.

Објекти пословања морају да имају унутрашњи развод хидрантске мреже према важећим стандардима, нормама и Законским одредбама.

1.2. Фекална канализација

Планом је предвиђена доградња прикључне канализације унутар блока 27, са изводима ка ободним улицама, односно градској канализационој мрежи.

Капацитете постојеће мреже, градске и делимично унутар блока, проширити потребама планиране изградње. Предвиђена је изградња канализационе мреже у улици Саве Ковачевића и доградња у ул. И. Л. Рибара.

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

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ

- Прикључење објекта на планирану канализацију предвиђа се једним прикључком.
- Прикључни канализациони шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,50 м од регулационе линије.
- Канализациони шахт предвидети са гравитационим прикључењем.
- Прикључење сутеренских и подрумских просторија није могуће уколико се не обезбеди аутономни систем за препумпавање.
- Уколико су предвиђени пасажии на објектима вишепородичног становања потребно је обезбедити одговарајући прилаз интерветног возила.
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП „Стандард“ из Врбаса.

1.3. Атмосферска канализација

Одвођење атмосферских вода из блока решити зацевљеном АТ канализацијом ка реципијентима у ул. М. Тита, Б. Томовића и П. Бораца. Предвиђена је изградња атмосферске канализације у улици С. Ковачевића и И. Л. Рибара гашењем постојећих отворених канала и замењивање истих цевоводима одговарајућег пречника ка главном реципијенту преко улице Маршала Тита. Извршити раздвајање атмосферских и фекалних вода и АТ канализацију искључиво прикључивати на наведене реципијенте.

Одвођење атмосферских вода са објекта усмерити преко поплочаних ка зеленој површини у регулацији улица и заједничких (јавних) блоковских површина, а све по условима које прописује ЈКП „Стандард“ из Врбаса.

2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ, ТТ И КДС ИНСТАЛАЦИЈЕ И ОБЈЕКТИ

Лист 066: ПЛАН ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ, ТТ И КДС ИНФРАСТРУКТУРЕ
Р = 1 : 1000

Да би планирани садржаји имали квалитетно решено снабдевање електричном енергијом потребно је поред постојећих трансформаторских станица изградити три нове дистрибутивне 10 (20)/0,4 кV трансформаторске станице: једне у блоку 27 на делу катастарске парцеле број 6075 К.О. Врбас-град и две у блоку 36 на делу катастарске парцеле број 6296 К.О. Врбас-град и 6274/2 К.О. Врбас-град. Предвиђена локација за

трансформаторску станицу у блоку 27 је у центру будуће потрошње, али је могућа и њена изградња на најближој локацији која се у тренутку изградње може обезбедити. Планирати и измештање кабловског високонапонског вода на парцели 6279 на којој су планирани будући објекти, као и измештање кабловског нисконапонског вода који пролази испод локације будуће трафостанице на парцели 6274/2.

Тачан положај планиране електроенергетске мреже 20 (10) кV и трансформаторских станица биће одређен приликом издавања урбанистичких услова, а на основу инвестиционог програма ЈП „Електродистрибуција“ Сомбор и услова у складу са Пројектима, важећим стандардима и нормама Електровојводине и Законским одредбама. Сва постојећа електродистрибутивна мрежа у процесу реконструкције као и планирани електрични водови биће каблирани.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКУ МРЕЖУ

- **Објекти породичног становања**

Снабдевање објеката породичног становања електричном енергијом решити прикључењем на постојећу или планирану електроенергетску мрежу. Прикључак извести преко кабловске прикључне кутије. Прикључни ормар поставити на фасаду објекта или у специјалним случајевима на другим местима. У случају прикључења на подземну мрежу, ако је објекат повучен унутар регулационе линије могуће је у огради поставити самостојећи разводни ормар, у складу са електроенергетским условима ЈП „Електродистрибуција“ Сомбор.

- **Објекти вишепородичног становања**

Прикључење објекта вишепородичног становања на електроенергетску мрежу решити повезивањем на постојећу или планирану дистрибутивну трансформаторску станицу или уградњом још једног трансформатора у постојећу трансформаторску станицу, у зависности од броја стамбених јединица. Прикључни ормар поставити на фасаду објекта или у специјалним случајевима на другим местима. Прикључак извести кабловским нисконапонским водом преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенергетским условима ЈП „Електродистрибуција“ Сомбор.

- **Пословни објекти**

Прикључење пословних објеката или комплекса 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“ Сомбор.

Планиране су трасе подземних ТТ каблова од постојећих траса каблова до будућих улица и објеката. Потребно је планирати постављање цеви испод бетонских и асвалтних површина на трасама каблова.

За постојећи број инсталираних телефонских бројева, планирано је проширење до 40 нових прикључака (1000 телефонских бројева).

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНУ МРЕЖУ

- У случају прикључења на подземну мрежу, прикључак извести преко типског ТТ прикључка на приступачном месту на фасади објекта, а у случају прикључења на надземну мрежу преко одговарајуће прикључне кутије на таванском делу објекта.

У кабловско-дистрибутивном систему треба приступити изради идејних пројеката базираних на Генералном урбанистичком плану Врбаса, односно пројекцији развоја функција насеља и околине. Планирано је паралелно вођење трасе КДС-а са ТТ мрежом по условима које прописују надлежна предузећа и у складу са Пројектима, важећим стандардима, нормама и Законским одредбама.

3. ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ И ОБЈЕКТИ

Лист Обв: ПЛАН ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ Р = 1 : 1000

Основно одређење у снабдевању топлотном енергијом је за породично становање прикључење на гас, а за вишепородично становање и пословање прикључење на топлификациони систем. Ова подела не мора бити одређујућа за прикључење планираних потрошача на ове системе. Уколико постоје техничке могућности, у зависности од одређења Инвеститора, биће могуће прикључење на један, или на оба система.

У случају надоградње објекта када не постоји могућност (код грејања објекта на гас), изградња котларнице у габаритима објекта, котларница се може градити ван објекта с тим да је максимална површина оваквог објекта 15,00 м².

Тачан положај нових топлификационих водова биће одређен приликом израде Урбанистичких услова.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ТОПЛОВОДНУ МРЕЖУ

- Овај начин снабдевања топлотном енергијом се у већој мери користи за снабдевање објеката вишепородичног становања, стамбено-пословних и пословних објеката. Да би објекат овог типа имали решено снабдевање топлотном енергијом потребно је на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објеката изградити топлотну подстанцију. Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег или планираног вреловода до подстанице на најпогоднији начин, а све у складу са условима ЈКП „Стандард“ Врбас.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ГАСОВОДНУ МРЕЖУ

Постојећи дистрибутивни гасовод средњег и ниског притиска су таквих карактеристика да могу да задовоље потребе за гасом као енергетом све Планом предвиђене објекте.

У блоку „36“ у непосредној близини постојећег против-пожарног шахта неопходно је оформити парцелу за смештај будуће мерно регулационе станице са заштитном оградом око ње, величина парцеле цца 10 x 10 м.

При укрштању дистрибутивног гасовода ниског притиска са подземним водовима минимално светло растојање износи 20 цм. Ако се електрични каблови постављају испод гасоводне цеви, на месту укрштања поставити и заштиту каблова (гал штитник или опеку). При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 40 цм. Приликом ископа рова за планиране инсталације строго водити рачуна да се не оштети дистрибутивни гасовод ниског притиска који је на дубини од 90 цм као и цеви за телеметрију које су на дубини од 60 цм.

Гасовод средњег притиска је изведен од челичних цеви и пролази кроз улицу Саве Ковачевића. При паралелном вођењу гасовода средњег притиска са подземним инсталацијама, минимално светло растојање износи 50 цм. При укрштању гасовода средњег притиска са подземним инсталацијама, минимално светло растојање износи 30 цм.

Прикључење стамбеног објекта (простора) врши се на следећи начин:

- Снабдевање објекта топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу. Прикључак и положај КМРС (кућни мерно-регулациони сет-станица) испројектовати и изградити према условима које прописује Предузеће „Врбас-гас“ из Врбаса. Прикључење објекта на уличну дистрибутивну гасну мрежу предвиђа се једним прикључком.
- Уколико је објекат са више улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке. У објекту са више стамбених јединица извести један заједнички мерно-регулациони сет од кога се разводи инсталација до сваке стамбене јединице (стана) испред које се поставља контролни сет.

Прикључење пословног објекта (простора) врши се на следећи начин:

- Пословне објекте прикључити на дистрибутивни гасовод у складу са условима одређених од стране локалног дистрибутера с тим да се за сваки пословни објекат који је у саставу стамбено-пословног објекта обезбеди посебан контролни сет, до кога се разводи инсталација са заједничког мерно регулационог сета.

Дистрибутивна гасна мрежа се полаже у зелени појас. Ако се код извођења гасне мреже установи да је расположиви зелени појас заузет и да се због прописаних одстојања код паралелног вођења на појединим местима гасна мрежа не може поставити у исти, онда ће се у таквим случајевима прећи на друге положаје вођења гасовода испод тротоара, ригола, коловоза, али уз примену одговарајућих заштитних мера.

Дужина трасе уличне гасне мреже је цца 250 м а дужина кућних гасних прикључака би била цца 750 м.

Б.2. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

Б.2.1. УСЛОВИ ЗА НЕОМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

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

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

Б.2.2. МЕРЕ ЗА РАЦИОНАЛНО КОРИШЋЕЊЕ ЕНЕРГИЈЕ

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

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

Б.2.3. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ НЕПОГОДА И УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОНО И ДСЗ

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

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

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

- Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу;
- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, по којима најудаљенија тачка коловоза није даља од 25,00 м 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).

Б.2.4. МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Одвијање планираних активности на простору Плана подразумева спречавање настајања свих видова загађења, сагледавање утицаја и промена које ће се испољити на простору Плана и заштиту животне средине од загађивања.

У оквиру постојећих и планираних намена, ради оптималног функционисања целокупног простора, сагледани су утицаји и промене и утврђене мере за обезбеђивање оптималног функционисања садржаја у простору. На простору Плана нису лоцирани објекти који својим радом негативно утичу на животну средину.

Праћење аерозагађења у наредном периоду треба реализовати према посебном програму и дефинисаним местима, као и параметрима контроле (аероседимент, чађ, сумпордиоксид, угљенмоноксид и азотни оксиди) а према Правилнику о граничним вредностима, методама мерења имисије, критеријума за успостављање мерних места и евиденцији података („Службени гласник РС“, бр. 54/92 и 30/99).

У обезбеђивању квалитета ваздуха концентрација загађујућих материја не сме да буде већа од оне која је, с обзиром на намену простора, дозвољена.

Потербно је одређивање загађености ваздуха (имисија) од саобраћаја (линијских извора загађивања ваздуха).

Активности за обезбеђење задовољавајућег квалитета ваздуха у наредном периоду одвијаће се побољшањем паркирања.

Простори за контејнере за комунални чврст отпад треба да су доступни возилима комуналног предузећа. Величина и положај ових простора зависи од броја корисника и саме намене. Могу се лоцирати дуж саобраћајница, у посебним боксовима (надземно или подземно) или у објектима становања ако је предвиђен посебан простор за ову намену. У идејном пројекту мора се показати простор за смештај контејнера за смеће.

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

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

Б.2.5. ПРАВИЛА ЗАШТИТЕ ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕДХОДНУ ЗАШТИТУ И АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРЕДНОСТИ

ОПШТЕ СМЕРНИЦЕ ЗА ПРИМЕНУ УСЛОВА ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

- Свака врста интервенције на појединачним објектима мора се темељити на конзерваторским смерницама;
- Истиче се потреба и нужност обраћања Заводу за заштиту споменика културе при захватима и интервенцијама на непокретним културним добрима и евидентираним непокретностима;

- Уколико постоје услови за обнављање старог грађевинског фонда, искључити сваку могућност девастације и рушења.

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

Услови заштите непокретног културног наслеђа односе се на опште одреднице, на евидентиране карактеристике-специфичности насеља и посебне услове очувања, одржавања и коришћења што подразумева очување свих карактеристика на основу којих је утврђено споменичко својство. Услови заштите односе се на све категорије добра.

- **Сакрална архитектура**

Намена споменичке целине и објекта мора бити оригинална и строго у складу са њиховом споменичком вредношћу;

Споменичкој целини и објектима, мора се обавезно обезбедити одговарајућа контактна зона као простор у којем се врши усклађивање и прелаз урбанистичких и архитектонских облика;

Очување карактеристичних елемената архитектуре, габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера;

Забрана радова који могу угрозити статичку стабилност објекта;

За сваку интервенцију је потребно консултовати надлежни Завод за заштиту споменика културе и упутити захтев за издавање мера техничке заштите (Не дозвољава се обнављање сакралних објекта без учествовања конзерваторске службе.).

- **Профана архитектура**

Чување изгледа, конструктивних и декоративних елемената, традиционалних грађевинских материјала као и других карактеристичних елемената које поседују поједини објекти, а који ће се детаљно утврдити путем мера техничке заштите;

Забрана извођења радова који могу угрозити статичку стабилност споменика културе;

У случају девастираних објекта извршити рехабилитацију на основу сачуваних обликовних елемената и података;

Евидентирани објекти су под заштитом надлежне службе за заштиту споменика културе која за њих формира одговарајуће конзерваторске услове и прати њихову реализацију;

Могућа је само конзервација или рестаурација споменичких делова према датим конзерваторским условима, односно изграђеном главном архитектонско грађевинском пројекту.

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ НАСЛЕЂА У ЗОНИ ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ

Подразумева примену општих регулационих мера заштите у просторном појасу могућих новоградњи непосредно уз границу заштите. Издавање услова за ову зону обухватало би утврђивање принципа и начина груписања објекта, утврђивање плана парцелације, регулационих и грађевинских линија, одређивање спратности, примену основних материјала архитектонског изражавања и облика кровова.

Мере заштите заштићене околине непокретних добара и евидентираних добара под претходном заштитом су:

- Дозвољено урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање;

- Завраба извођења радова који могу угрозиати статичку стабилност објекта;
- Завраба подизања објеката који архитектуром, габаритом или наменом могу угрозиати споменик културе.

Б.3. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂЕЊА ЗЕМЉИШТА

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

Укупна, бруто, површина обухваћена Планом износи 18,09 ха. Површина уличних коридора је 6,55 ха, а нето површина блокова 11,50 ха. Програмом уређења је, поред уређења коридора улица, обухваћено опремање простора техничком инфраструктуром и остало уређење јавног грађевинског земљишта унутар блокова, чија површина износи 4,15 ха.

ТРОШКОВИ УРЕЂЕЊА УКУПНО (А+Б)	82.959.869 дин
--------------------------------------	-----------------------

А. ПРИПРЕМАЊЕ ЗЕМЉИШТА.....	16.566.000 дин
1. припремање подлога и израда планског документа.....	2.290.000 дин
2. израда техничке документације.....	1.450.000 дин
3. припремни радови блокови 27 и 36.....	12.826.000 дин
Б. ОПРЕМАЊЕ ЗЕМЉИШТА.....	66.393.869 дин
1. изградња хидротехничке инфраструктуре.....	12.980.000 дин
2. изградња електротехничке, ТТ и КДС инфраструктуре.....	21.225.000 дин
3. изградња термотехничке инфраструктуре.....	7.300.000 дин
4. изградња саобраћајних површина.....	20.877.725 дин
5. озелењавање.....	253.000 дин
6. пратећи трошкови реализације.....	3.758.144 дин

ТРОШКОВИ ОПРЕМАЊА И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА
ПО УРБАНИСТИЧКИМ ЦЕЛИНАМА

ПРИПРЕМНИ РАДОВИ БЛОКОВИ 27 и 36	12.826.000 дин
- депоседовање земљишта.....	4.900.000 дин
- експропријација објеката.....	6.000.000 дин
- санација и насипање терена.....	1.200.000 дин
- пратећи трошкови 6%.....	726.000 дин
ОПРЕМАЊЕ УКУПНО БЛОКОВИ 27 и 36	66.393.869 дин

* паритет 1,00 € = 77,50 дин

Б27	30.459.074 дин
1. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА	5.250.000 дин
1.1. в о д о в о д и улични хидранти.....	1.250.000 дин
1.2. фекална канализација.....	1.500.000 дин
1.3. атмосферска канализација.....	2.500.000 дин
2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА, ТТ и КДС ИНФРАСТРУКТУРА	8.325.000 дин
2.1. изградња трафо станице (1 ком).....	5.000.000 дин
2.2. израда јавног осветљења (34 канделабера).....	1.325.000 дин
2.3. полагање н.н. кабловске мреже.....	1.000.000 дин
2.4. полагање ТТ и КДС каблова.....	1.000.000 дин
3. ТЕРМОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА	1.100.000 дин
3.1. полагање мреже гасовода ниског притиска.....	1.100.000 дин
4. ИЗГРАДЊА САОБРАЋАЈНИЦА	13.894.975 дин
4.1. изградња саобраћајница и бицикличких стаза.....	7.024.600 дин
4.2. изградња пешачких стаза.....	2.034.375 дин
4.3. изградња отвореног паркиралишта.....	4.836.000 дин
5. ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ	165.000 дин
ПРАТЕЋИ ТРОШКОВИ РЕАЛИЗАЦИЈЕ 6%	1.724.099 дин

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 27 И 36 У ВРБАСУ

* паритет 1,00 € = 77,50 дин

Б36	35.934.795 дин
1. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА	7.730.000 дин
1.1. в о д о в о д и улични хидранти.....	280.000 дин
1.2. фекална канализација.....	1.800.000 дин
1.3. атмосферска канализација.....	5.650.000 дин
2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА, ТТ и КДС ИНФРАСТРУКТУРА	12.900.000 дин
2.1. изградња трафо станице (2 ком).....	10.000.000 дин
2.2. израда јавног осветљења (32 канделабера).....	1.250.000 дин
2.3. полагање н.н. кабловске мреже.....	750.000 дин
2.4. полагање ТТ и КДС каблова.....	900.000 дин
3. ТЕРМОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА	6.200.000 дин
3.1. изградња мерно регулационе станице.....	6.200.000 дин
4. ИЗГРАДЊА САОБРАЋАЈНИЦА	6.982.750 дин
4.1. изградња саобраћајница и бицикличких стаза.....	2.170.000 дин
4.2. изградња пешачких стаза.....	1.627.500 дин
4.3. изградња отвореног паркиралишта.....	3.185.250 дин
5. ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ	88.000 дин
ПРАТЕЋИ ТРОШКОВИ РЕАЛИЗАЦИЈЕ 6%	2.034.045 дин

* паритет 1,00 € = 77,50 дин

Б.3.1. ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА УРЕЂЕЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Рокови извршења радова на уређењу јавног грађевинског земљишта утврђују се годишњим и средњорочним програмима уређивања јавног грађевинског земљишта.

Приоритетни радови на уређењу јавног грађевинског земљишта које треба реализовати у средњорочном периоду су:

- експропријација објекта и земљишта за продорну саобраћајницу у блоку бр. 27 из Ул. И. Л. Рибара,
- изградња површина за паркирање,
- изградња атмосферске и фекалне канализације у Ул. С. Ковачевића и И. Л. Рибара,
- изградња хидрантске мреже,
- санација уличне расвете,
- санација и уређење нових зелених површина и дрвореда.

Финансирање планираних радова на уређењу јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из следећих извора:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта;
- закупнине за грађевинско земљиште;
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта;
- других извора у складу са Законом.

В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

В.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

В.1.1. ИНЖИЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ И ПРЕПОРУКЕ

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

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

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

Сеизмолошке карактеристике

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

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

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

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 1,50 - 2,00 м. Приликом изградње објеката треба ограничити дубину укопавања објеката и предузети одговарајуће мере заштите објеката од подземних вода у екстремним ситуацијама.

В.1.2. ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА

1. ОПШТА ПРАВИЛА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Положај и приступ парцеле

Положај парцеле дефинисан је регулационом линијом контактне јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама. Грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину.

Парцеле су подељење у групе по положају у блоку на следећи начин:

- Низови грађевинских парцела – сматрају се две или више грађевинских парцела намењених изградњи објекта исте спратности. Изградњеност парцела у низу дефинише се према спратности планиране изградње. Зона изградње уличног тракта је до 14,00 м од регулационе линије, а могу се формирати крила дужине према графичком прилогу, ширине 50% ширине парцеле (макс. 8,00 м), у зони додира са трактом. Положај и облик крила није условљен и утврдиће се урбанистичким условима. Минимално растојање крила од бочних међа је 4,00 м. Дозвољава се изградња приземних гаража у дворишту. Сваком стану се мора обезбедити паркинг место или гаража на парцели или у објекту.
- Појединачне грађевинске парцеле – се сматрају парцеле које за суседну/е парцеле имају: парцелу на којој је изграђен објекат; парцелу на којој је изградња утврђена условима по претходном плану и угаону парцелу. Изградњеност ових парцела дефинише се у односу на забате на међама и изградњеност на суседним парцелама.
 1. Уколико су дужине забата на бочним границама парцела (међама) једнаке дужине зона изградње (дубина тракта и дужина крила) дефинише се према дужини тракта суседног објекта (усвојити већу), а дужина крила дефинише се грађевинском линијом постављеном према дужини крила (већој) суседног објекта. Ширина крила је 50% ширине парцеле мерене на додиру са крилом максимално 8,00 м. Растојање крила од бочне међе је минимално 4,00 м.
 2. Уколико су дужине забата на бочним границама парцела (међа) различите, зона изградње дефинише се дужином суседних забата тако да се на свакој уздужној половини парцеле утврђује зона изградње према забату суседа. Дозвољава се формирање крила сем у случају када је разлика дужина забата већа или једнака дужини краћег суседног забата. Зона изградње ће се формирати према графичком прилогу.

У случајевима где се спајање парцела не условљава већ препоручује, услови за спајање парцеле важе и ако се парцеле не споје.

- Угаоне грађевинске парцеле – се сматрају парцеле на раскрсницама улица. Парцеле уз улицу и колско-пешачке пролазе, које спајају постојеће улице и нове саобраћајнице унутар блокова овом поделом нису убројане у угаоне парцеле. Угаоне парцеле разврстане су у типове по начину одређивања зоне изградње.
 1. Грађевинске парцеле на којима је планирана изградња утврђеног објекта, зона изградње дефинисаће се у ширини зоне изградње на суседним парцелама (без обзира да ли су објекти планирани или изграђени).
 - Ако тако формирана зона изградње дефинише површину већу од 60% површине парцеле тј, $i > 60\%$, зона изградње се сужава на 12,00 м, 10,00 м или 8,00 м док зона изградње не постане једнака или мања од 75% површине парцеле.
 - Ако је формирана зона изградње мања од 60% површине парцеле важи максимална зона изградње из графичког прилога.

2. Ако је на међи између парцела намењених вишепородичном становању планирана изградња гаража, растојање између објеката мора бити 15,00 м, а ако на међи није планирана изградња гаража растојање између објеката не сме бити мање од 8,00 м.
3. За грађевинске парцеле које се граниче са површинама нестамбене намене (јавне површине од општег интереса, јавне површине за заједничко коришћење и површине за пословање) утврђују се услови:
 - Ако је суседна парцела јавна, површина за јавно (заједничко) коришћење, улица или површина за пословање, грађевинска линија поставља се на заједничку међу. Забат се, уколико нема објекта на међи суседне парцеле формира као улична фасада.
 - Уколико је суседна парцела намењена за јавне службе грађевинска линија се поставља на растојању од минимално 4,00 м од заједничке међе, да би се спољни зид обликовао као улична фасада.

Сви објекти који су планирани за изградњу на сопственој грађевинској парцели морају имати колско-пешачки прилаз (пасаж). Положај и димензије пасажа утврдиће се урбанистичким условима осим у случајевима кад је пасаж намењен за јавно (заједничко) коришћење.

Величина и облик парцеле

Грађевинске парцеле јавног грађевинског земљишта утврђене су Планом аналитички у графичком прилогу „План парцелације са планом јавних површина“.

За постојеће и затечене грађевинске парцеле на којима је започета трансформација осталог грађевинског земљишта минимална величина парцеле је 300,00 м² (мање парцеле се не сматрају грађевинским). У овом случају се рачунају сви параметри као за парцелу од 420,00 м², а могуће је њихово укрупњавање са суседним грађевинским парцелама.

Формирање грађевинске парцеле

У зависности од облика, површине и ширине уличног фронта постојећих катастарских парцела, грађевинске парцеле формирају се на један од следећих начина:

ЗАДРЖАВАЊЕ ПОСТОЈЕЋЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Овај начин формирања грађевинске парцеле примењује се у случајевима када постојећа катастарска парцела својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољава критеријуме и услове за изградњу и функционисање планираног објекта.

ОБАВЕЗНИМ ПРИПАЈАЊЕМ ДВЕ ИЛИ ВИШЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Овај начин формирања грађевинске парцеле примењује се у два случаја:

- када постојећа катастарска парцела својим обликом, површином и ширином уличног фронта не задовољава критеријуме и услове за изградњу планираног објекта;
- када се постојећа катастарска парцела налази у средишту блока, односно када нема улични фронт, па се из тих разлога мора припојити

једној од парцела које је окружују, а које својим фронтом излазе на једну од улица.

ОБАВЕЗНОМ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈОМ ПОСТОЈЕЋИХ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Обавезна препарцелација спроводи се у случајевима формирања регулационих ширина улица и у случајевима када није могућ другачији начин формирања грађевинске парцеле (на пример: пробијање нових улица унутар блокова или формирање површина за разне намене, јавне или пословне, такође унутар блокова).

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

2. ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Подручје обухваћеном регулационим планом налази се у К.О. Врбас-град.

Планом парцелације јавне површине су разграничене од површина друге (остале) намене. Од целих парцела и делова постојећих парцела обједињавањем образоване су парцеле јавне површине.

Блок 27

ГП1.0. - ПОВРШИНА ЗА ЈАВНО КОРИШЋЕЊЕ УНУТАР БЛОКА

се формира спајањем следећих катастарских парцела број: 6095, 6120 и делова катастарских парцела број: 6072, 6073/2, 6075, 6078, 6080, 6096, 6089, 6114/2, 6116, 6117/1 и 6119.

ГП2.1.* – ПАРЦЕЛА ПЛАНИРАНЕ ТРАФО СТАНИЦЕ

се формира од дела катастарске парцеле број 6075.

ГП3.0. - ПАРЦЕЛА ПОСТОЈЕЋЕ ГАСНО МЕРНО-РЕГУЛАЦИОНЕ СТАНИЦЕ

се формира од дела катастарске парцеле број 6089.

Блок 36

ГП1.0. - ПОВРШИНА ЗА ЈАВНО КОРИШЋЕЊЕ УНУТАР БЛОКА

се формира спајањем следећих катастарских парцела број: 6285, 6286, 6300 и делова катастарских парцела број: 6266, 6267, 6272, 6274/2, 6276, 6278/2, 6280, 6281, 6282, 6283, 6284, 6296 и 6297.

ГП2.0. – ПАРЦЕЛА ПОСТОЈЕЋЕ ТРАФО СТАНИЦЕ

- (1) се формира од дела катастарске парцеле број 6266,
- (2) се формира од дела катастарске парцеле број 6296,
- (3) се формира од дела катастарске парцеле број 6280,
- (4) се формира од делова катастарских парцела број 6272 и 6274/2.

ГП2.1.* – ПАРЦЕЛА ПЛАНИРАНЕ ТРАФО СТАНИЦЕ

- (а) се формира од дела катастарске парцеле број 6274/2,
- (б) се формира од дела катастарске парцеле број 6296.

ГПЗ.1. - ПАРЦЕЛА ПЛАНИРАНЕ ГАСНО МЕРНО-РЕГУЛАЦИОНЕ СТАНИЦЕ се формира од дела катастарске парцеле број 6296.

* Могуће формирање парцеле и изградња објекта ТС-е на јавној (заједничкој) блоковској површини утврђеним урбанистичким условима.

ГП-мц – ПАРЦЕЛА МЕДИЦИНСКОГ ЦЕНТРА

- (1) парцела под објектом се формира од катастарске парцеле број 6293 и дела катастарске парцеле број 6296,
- (2) парцела уз објекат се формира од дела катастарске парцеле број 6296.

За остале јавне површине од општег интереса и површине за јавно коришћење унутар блокова водило се рачуна да обухватају постојеће целе катастарске парцеле („фонд“, „парк“, „бп“ и „тс“).

План са координатама темених тачака, котираним ширинама регулационих линија, одстојањима од постојећих парцела и осталим елементима који су неопходни за израду урбанистичких услова дат је на графичком прилогу „План препарцелације јавног грађевинског земљишта са планираним границама јавног и осталог грађ. земљишта“ у Р=1:1000.

Неопходна деоба и спајање катастарских парцела, начин препарцелације дат је на графичком прилогу „План препарцелације јавног грађевинског земљишта са планираним границама јавног и осталог грађ. земљишта“ у Р=1:1000. У случају неусаглашености графичког прилога са пописом катастарских парцела, меродаван је графички прилог.

В.1.3. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ, ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

1. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ, ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

- Планом је допуштена изградња искључиво за планиране намене грађевинског земљишта дефинисане графичким прилогом „Регулационо-нивелациони план“ у Р=1:1000.
- Сви легални постојећи објекти се могу задржати у постојећој намени и постојећим габаритима до привођења грађевинског земљишта планираној намени.
- Правила изградње важе за све објекте у границама плана и садрже услове за одређивање положаја објекта на парцели, хоризонталне регулације, услове за одређивање вертикалне регулације и сл.
- Услови паркирања: потребан паркинг простор обезбедити унутар грађевинске парцеле, 1ПМ/1СТАН (односно 1ПМ/70 м² БРГП), а за објекте у оквиру заједничке блоковске површине обезбедити на јавној површини.
- Услови озелењавања (препоручено): минимални степен заузетости зелених површина у зони становања је 30%, а у зони пословања је 20%.
- Услови ограђивања: објекти се не ограђују према јавној површини, тј. улици.

- Изградња, доградња и реконструкција објеката врши се према дефинисаним грађевинским линијама и урбанистичким параметрима у оквиру зона градње.
- Дозвољена је фазна изградња.

2. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ НОВИХ ОБЈЕКТА

Површина за становање - М1, М2 и ВС

(А) Породично становање –блок 27

Постојећа изградња уз Ул. М. Тита мора се задржати са могућношћу адаптације таванског простора без повећања типске површине приземља објекта (поштујући конзерваторске смернице). Могућа је доградња ових објеката са компатибилним садржајем којима би се омогућио пешачки прилаз и/или пролаз са јавне (заједничке) површине у блоку. Максимална спратност је П+Пк, а при архитектонској обради мора се успоставити однос континуитета, типолошка сличност и међусобни визуелни склад са традицијом. Максимални степен искоришћености није условљен.

Уз нову продорну саобраћајницу, могу се градити породични објекти са максимално четири стамбене јединице поштујући следеће:

Табела 1: Условљени урбанистички параметри

Минимална ширина грађ. парцеле	12,00 м (препоручено 15,00 м)
Минимална површина грађ. парцеле	420,00 м ² (М1- 500,00 м ²)
Максималан степен искоришћености	- није условљен за објекте у зони општеградског центра - 50% за парцеле у низу - 60% за угаоне парцеле
Максимална спратност	П+2+Пк
Минимално озелењених површина	30%

(Б) Вишепородично становање на грађевинској парцели

Планирана изградња вишепородичних стамбених објеката на парцели има обележја режима завршавања започетих целина, тоталне реконструкције и хомогенизације постојеће хетерогене физичке структуре.

У том смислу утврђују се следећа правила, услови и ограничења за изградњу и уређење простора за вишепородично становање на грађевинској парцели:

- Грађевинске линије се поклапају са регулационим линијама. У случајевима где су постојећи или планирани објекти својим положајем условили положај планираних објеката, грађевинска линија повучена је од регулационе линије.
- Постављањем грађевинских линија и унутар грађевинске парцеле разграничена је зона изградње од неизграђене површине која се намењује

за уређење зеленила, паркинга, места за постављање контејнера за смеће и других садржаја потребних корисницима парцеле.

Сви планирани објекти по ободу блокова постављају се на грађевинску линију целом својом ширином у непрекинутом низу. Низови се прекидају на местима где низ грађевинских парцела прекидају јавне површине било да су од општег интереса или за јавно (заједничко) коришћење чиме се прекидају и низови планираних и постојећих објеката по ободу парцела.

Максималан број станова лимитиран је планским стандардом да је просечна бруто површина стана 85,00 м².

Изградња гаража дозвољена је као независни зидани објекат или као отворени објекат (без преграда) на металним лаконосивим стубовима покривеним лимом. Максимална спратност гараже је П+0, условљена је изградња косих кровова са максималном висином венца до 2,20 м и нагибом кровних равни од 10-15°. Одводњавање усмерити према дворишту парцеле.

Дозвољена је изградња вишепородичних објеката у оквиру других намена предвиђених Планом. Парцела у целости се намењује као вишепородично становање са обавезујућом применом урбанистичких параметара зоне у којој се објекат гради.

Табела 1: Условљени урбанистички параметри

Минимална ширина грађ. парцеле	15,00 м (препоручено 20,00 м)
Минимална површина грађ. парцеле	600,00 м ² (М2- 500,00 м ²)
Максималан степен искоришћености	- није условљен за објекте у зони општеградског центра - 50% за парцеле у низу - 60% за угаоне парцеле
Максимална спратност	По+П+4+Пк
Минимално озелењених површина	30%

Површина за пословање – П, М1 и М2

У оквиру граница регулационог плана, поред преовлађујуће намене становања, заступљена је и намена: пословање, као посебне површине, у оквиру других намена и у склопу парцела и објеката намењених становању.

Табела 1: Условљени урбанистички параметри

Минимална ширина грађ. парцеле	15,00 м (препоручено 20,00 м)
Минимална површина грађ. парцеле	600,00 м ² (М1 и М2- 500,00 м ²)
Максималан степен искоришћености	- није условљен за објекте у зони општеградског центра - 50% за парцеле у низу - 60% за угаоне парцеле
Максимална спратност	По+П+1+Пк (у зони пословања) По+П+4+Пк (пословање у зонама М1 и М2)
Минимално озелењених површина	20%

(А) Пословни комплекс у улици М. Тита бр. 80 –блок 36

Улични објекат спратности П+0 припада површини намењеној за општеградски центар и проглашен је као евидентирано културно добро које се мора чувати у интегралном изгледу. Допушта се привођење тавана намени пословним садржајима, одн. канцеларијском пословању. Реконструкција и доградња дворишних крила је могућа, али тако да не ремете функцију и висину уличног тракта. Објединити простор планираном доградњом макс. спратности П+1+Пк, а степен заузетости није условљен. Приступ планираним објектима је у оквиру површина за јавно коришћење. Површина парцеле је 871,00 м².

(Б) Пословни објекти као посебне површине –блок 27 и 36

Постојећи пословни комплекси уз Улицу М. Тита се задржавају у оквиру парцеле коју заузимају. Могу се адаптирати без повећања изграђености. Максимална спратност објеката је П+1+Пк.

(В) Пословни објекти као посебне површине у оквиру других намена – блок 27 и 36

У оквиру породичне и вишепородичне намене могу да постоје садржаји пословне намене, намењује се за пословање. На парцели намена пословање може бити као независна изграђена целина са мин. једном стамбеном јединицом у оквиру парцеле. У оквиру планиране намене планира се изградња пословних објеката спратности од По+П+2+Пк до По+П+4+Пк. Делови парцела који нису намењени за пословање намењују се за становање. Приступ објектима планиран је са јавне (заједничке) површине.

(Г) Пословање у оквиру објеката намењених за становање – блок 27 и 36

У оквиру породичне и вишепородичне намене, у приземљима планираних објеката могу да постоје садржаји пословне намене (локали), парцела у целости се намењује за мешовиту намену. Приступ објектима планиран је из Главних Улица или са јавне (заједничке) површине.

У односу на све наведене нумеричке вредности за оба вида становања, пословања и мешовиту намену, изузетно је дозвољено одступање од 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.

Површина за верску заједницу - В3

У оквиру парцеле парохијског дома (к.п. 6292 к.о. Врбас-град) могућа је доградња постојећег објекта до максималног степена заузетости парцеле од 60% и максималне спратности до П+Пк. Пошто је постојећи објекат евидентирано културно добро које се мора чувати у интегралном изгледу, нови дограђени објекат мора успоставити однос континуитета, типолошку сличност и међусобни визуелни склад са традицијом.

Потребно спајање и/или цепање постојећих парцела за нову изградњу на осталом земљишту вршиће се Урбанистичким пројектом уз захтев Наручиоца.

2.1. Спратност и висина објеката

Висина објекта дефинисана је бројем надземних етажа и једном независном етажом у поткровљу са могућим дуплексом уколико дубина габарита то омогућује.

Подрум или сутерен може се градити у објектима спратности до П+3+Пк ако Инвеститор има интерес и ако постоје техничке могућности. У објектима спратности од П+4 до П+4+Пк изградња паркинг гараже у подруму или сутерену је обавезна, јер се за сваки стан мора обезбедити једно паркинг место у оквиру парцеле. На планираним угаоним грађевинским парцелама у објектима спратности до П+2+Пк такође је обавезна изградња гараже у сутерену.

Табела 1: Условљени урбанистички параметри

максимална спратност	висина венца	висина слемена
По+П+1+Пк (По+П+2)	10,50 м	13,00 м
По+П+2+Пк (По+П+3)	13,50 м	16,00 м
По+П+3+Пк (По+П+4)	16,50 м	18,00 м
По+П+4+Пк (По+П+5)	19,50 м	22,00 м

У графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план“ у Р=1:1000 приказана је максимална дозвољена спратност.

2.2. Положај објеката на парцели

- Положај објекта на парцели дефинисан је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела.
- Положај грађевинске линије је дефинисан у графичком делу елабората, а објекти се граде у границама своје грађевинске парцеле.
- У зависности од облика, величине и положаја парцеле, ширине уличног фронта и суседних објеката хоризонтални габарит може бити правоугаон, у облику слова Т, П или Г или сложен, а утврдиће се урбанистичким условима.
- На месту контакта новог и постојећег објекта у непрекинутом низу грађевинска линија мора да буде континуална према уличном фронту.
- Грађевинска линија подземних етажа не сме да прелази границе парцеле.

2.3. Испади на објекту

Грађевински елементи, препусти изнад приземне етаже могу прећи грађевинску линију максимално 1,20 м рачунајући растојање од грађевинске линије до хоризонталне пројекције елемената који је препуштен. Максимална површина ових елемената, односно њихова вертикална пројекција не сме бити већа од 50% површине фасаде не рачунајући приземље. Колики ће препуст бити дозвољен и у којим случајевима дефинисаће се урбанистичким условима.

2.4. Растојања објеката

Регулационим планом се не утврђују габарити објекта, већ грађевинске линије, спратност, намена и зона изградње (геометријско место, или максимална површина намењена изградњи).

2.5. Одређивање коте приземља

- Кота пода приземља код новопројектованих објеката без сутерена износи 0,20 м у односу на коту терена, код објеката који у приземљу имају нестамбене садржаје.
- Кота пода приземља код новопројектованих објеката може бити максимум 1,20 м. Висинска разлика се решава денивелацијом унутар објекта.
- Уз улицу М. Тита у објектима мешовите намене где се приземље намењује пословању кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара. Предвиђено је приземље повећане висине које омогућује формирање галерије у оквиру пословног простора. Уколико се не пројектује галерија, минимална висина приземне етаже мора бити 4,00 м.
- Кота венца приземља код планираних објеката је 4,50 м. Архитектонским облицима ускладити венац приземља планираних и постојећих објеката.

2.6. Кровови и кровне равни

- За новопројектоване објекте становања условљена је изградња косих кровних равни (класични коси кровови и лучни кровови).
- Максималан нагиб кровних равни је 35°.
- Простор испод кровне конструкције може бити тавански простор и/или поткровље.
- Поткровна етажа формира се у два основна облика:

Тип 1: Хоризонтални габарит поткровља једнак је габариту објекта, а вертикални габарит одређен је надзитком максималне грађевинске висине 1,60 м и кровном конструкцијом постављеном на надзидак. Нагиб кровних равни одређује се на око 30°.

Тип 2: Хоризонтални габарит поткровља смањен је у односу на габарит објекта. Формира се као повучена етажа и исте је спратне висине као и стандардне етаже. Ширина габарита повучене етаже, односно њено повлачење добија се у пресеку кровних равни класичног поткровља и међуспратне конструкције изнад повучене етаже. Покрива се косом кровном конструкцијом без вертикалног надзитета са нагибом кровних равни око 35° и двоводним или једноводним са надзитком према улици и нагибом, од око 10-15°, према дворишту.

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

За осветљење поткровне етаже користити искључиво косе кровне прозоре осим када је поткровна етажа увучена и има вертикалну фасадну раван у целој спратној висини, кад се могу користити вертикални прозори. Начин формирања поткровне етаже објекта дефинисаће се у сваком конкретном случају урбанистичким условима уз обавезу

успостављања односа континуитета и/или типолошке сличности и визуелног склада између нових и постојећих објеката.

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

3. ПРАВИЛА ЗА ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА

3.1. Надградња нових етажа

Вишепородично становање

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

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

Задржавање постојеће спратности односи се на објекте у блоку 27 и 36 спратности По+П+3 и По+П+4 у делу са мансардним кровом, а подразумева и могућност реконструкције дела крова до висине постојећег надзетка без могућности повећања спратности или нових корисних површина.

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

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

Тип 2: Објекти са плитким косим кровом без тавана и објекти са равним кровом могу се надоградити једном пуном етажом са плитким косим кровом или реконструкцијом постојећег проходног крова са излазом на кров. Плитки

косо кров дефинисати у сваком појединачном случају коначним урбанистичко-техничким условима на основу прихваћеног решења дефинисаног према претходним урбанистичко-техничким условима.

- Тип 3: Објекти са плитким косим кровом без тавана и објекти са равним кровом могу се надоградити једном поткровном етажом, поткровљем. Кровну конструкцију нагиба 30° поставити на надзидак максималне висине 1,60 м. Уколико постоје задовољавајући технички услови поткровна етажа може се формирати као двоетажна (дуплекс). Не дозвољава се формирање више од једне независне етаже у поткровљу, и вертикалних кровних прозора „баца“.
- Тип 4: Објекти са плитким косим кровом без тавана и објекти са равним кровом могу се надоградити једном поткровном етажом, мансардом. Конструкцију постављену над последњом стамбеном етажом извести у облику мансардног крова. Не дозвољава се формирање више од једне независне етаже у поткровљу, и вертикалних кровних прозора „баца“.
- Тип 5: Објекти у којима постоји таван који није намењен за становање може променити намену. Промена намене подразумева могућност адаптације простора, постављање косих кровних прозора и реконструкцију крова без промене висине надзитета и нагиба кровних равни. Не дозвољава се постављање вертикалних кровних прозора „баца“.
- Тип 6: Површине које су саставни део објекта, а нису покривене и нису планиране за надоградњу могу се застаклити (оградити и покрити само стаклом) и користити као зимска башта.

3.2. Изградња крова на објектима са равним кровом без поткровља

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

3.3. Енергетска санација фасаде или крова

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

3.4. Доградња новог дела објекта

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

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

3.5. Правила за пренамену и адаптацију објеката

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

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

В.2. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

По поступку који је прописан *Законом о планирању и изградњи* неопходно је решити имовинско-правне односе и прибавити парцеле и делове парцела планираних за уређење заједничке блоковске површине, срушити нелегално саграђене објекте и објекте предвиђене за продорну саобраћајницу, 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 извода из урбанистичког плана као и за израду урбанистичких пројеката за просторе за које они представљају услов за приступање изградњи.

Идејни архитектонско-грађевински пројекти на које ће се добијати сагласност, и на основу којих ће се исходovati сва остала потребна документација за добијање дозволе за изградњу, достављаће се *Комисији за планове* ради стручне контроле решења и на основу позитивног мишљења Комисије добијаће се сагласност на пројекат.

Г. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

Д. ДОКУМЕНТАЦИЈА
