

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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 35 У ВРБАСУ

Врбас, јун 2005. године

Јавно предузеће за грађевинско земљиште, изградњу и путеве «Дирекција за изградњу», 21460
Врбас, Улица Маршала Тита 80
Тел. (+381) 021/707-299, 707-255 (факс), 707-195, 706-599

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 35 У ВРБАСУ

Рег. Број 1761/2005

наручилац:

СО ВРБАС

израђивач:

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

одговорни урбаниста:

мр ЈОВАНКА ЦОЛОВИЋ, диа

директор:

ЉУБОМИР БЈЕЛИЦА, ецц

председник општине Врбас:

мр ЖЕЉКО ЛАИНОВИЋ, дп

радни тим:

*руководилац
службе
урбанизама*

ВОЈО КУЗМАНОСКИ, диа

*Урбанизам
и архитектура*

мр ЈОВАНКА ЦОЛОВИЋ, диа
СВЕТЛАНА ЈАНКОВИЋ, диа
СМИЉАНА ТОМАШЕВИЋ, диа
СПАСОЈЕ АЛАРГИЋ, игд
АЛЕКСАНДАР НИКОЛИЋ, дис

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

ГОРАН ДРАГНИЋ, их
КАРЛО ЖЕРЖЕНКА, дие
ЖЕЉКО ЗЕЧЕВИЋ, дие
НИКОЛА ВУЈОВИЋ, дим
РАДИСЛАВ БЈЕЛИЦА, дп
ВЈЕРА МИШЧЕВИЋ, ат
МИЛИЦА ВЕСЕЛИНОВИЋ, гт

сарадници

ЈАСМИНА ЂУРОВИЋ, гт
ПРЕДРАГ ЂУКАНОВИЋ, ет

садржај

А.	ОПШТИ ДЕО	
1.	УВОД -----	5
2.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ -----	5
3.	ГРАНИЦЕ ПЛАНА -----	6
4.	ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА -----	6
	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	
	Извод из ГП-а Врбаса: НАМЕНА ПОВРШИНА са саобраћајем на подручју обухваћеном Планом	
ДО	ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА P = 1 : 1000	
Б.	ИЗВОД ИЗ ПРОГРАМА ИЗРАДЕ ПЛАНА	
1.	ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ЛОКАЦИЈЕ -----	7
2.	АНАЛИЗА И ОЦЕНА СТАЊА -----	7
3.	ПРОГРАМСКЕ ПРЕТПОСТАВКЕ -----	10
	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	
ДО1	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА	P=1:1000
ДО2	ВАЛОРИЗАЦИЈА ПОСТОЈЕЋЕ ФИЗИЧКЕ СТРУКТУРЕ	P=1:1000
В.	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	
1.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА -----	12
	ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА ОРГАНИЗАЦИЈЕ	
	ПРОСТОРА -----	12
1.2.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА -----	13
1.3.	ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ -----	15
1.4.	ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА -----	15
	1.5.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ -----	16
	1.5.2. ПРАВИЛА ОЗЕЛЕЊАВАЊА -----	17
1.5.	ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ -----	18
	1.6.1. ХИДРОТЕХНИЧКА ИН ФРАСТРУКТУРА ----	18
	1.6.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА, ТТ И КДС ИНФРАСТРУКТУРА -----	19
	1.6.3. ТЕРМОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА ----	20
1.6.	ПРАВИЛА ЗАШТИТЕ ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕДХОДНУ ЗАШТИТУ И АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРЕДНОСТИ -----	21
1.7.	ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА -----	21
1.8.	СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂЕЊА ЗЕМЉИШТА -----	22

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА -----	31
2.1. ИНЖИЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ И ПРЕПОРУКЕ -----	31
2.2. УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ -----	31
2.3. ПРАВИЛА ЗА ПЛАНИРАНУ НАМЕНУ ОБЈЕКТА -----	32
2.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА -----	32
2.5. ПРАВИЛА ЗА ОБЈЕКТЕ КОЈИ СЕ РЕКОНСТРУИШУ -----	32
СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА -----	33

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ЛО1	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА P = 1 : 1000
ЛО2	РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА АНАЛИТИЧКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ P = 1 : 1000
ЛО3	ПЛАН САОБРАЋАЈНИЦА И УРЕЂЕЊА ЈАВНИХ ПОВРШИНА P = 1 : 1000
ЛО4	ПЛАН ОЗЕЛЕЊАВАЊА P = 1 : 1000
ЛО5	СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ P = 1 : 1000
ЛО5А	ПЛАН ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ P = 1 : 1000
ЛО5Б	ПЛАН ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ, Т Т И К Д С ИНФРАСТРУКТУРЕ P = 1 : 1000
ЛО5В	ПЛАН ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ P = 1 : 1000

Г. ДОКУМЕНТАЦИЈА

ИЗВЕШТАЈ
ОДЛУКЕ
ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРЕДУЗЕЋА

A. ОПШТИ ДЕО

Увод, правни и плански основ, границе плана, попис катастарских парцела, графички прилози

1. УВОД

Подручје за које је предвиђена израда Плана детаљне регулације обухвата део централног језгра града Врбаса (БЛОК 35), између улица Маршала Тита (Главне улице) Народног фронта, улице Палих бораца и Иве Лоле Рибара.

<i>Прилог1</i>	<i>ИЗВОД ИЗ ГП-а ВРБАСА - НАМЕНА ПОВРШИНА СА САОБРАЋАЈНИМ РЕШЕЊЕМ</i>	<i>P = 1 : 10.000</i>
----------------	---	-----------------------

Циљ израде овог планског акта је да се створе просторно-програмске претпоставке реконструкције простора блока, утврде границе јавног грађевинског земљишта, регулациони, нивелациони, технички, урбанистички и други услови за уређење улица и других јавних површина и правила за изградњу планираних објеката.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

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

- *Закону о планирању и изградњи* („Сл. гласник РС”, бр 47/2003), чланови 39-44;
- *Одлука* СО Врбас број 06-1-217/2005-1/02 од 13.04.2005. године, о изради Плана детаљне регулације блока «35» у Врбасу
- *Одлука* СО Врбас о стратешкој процени утицаја на животну средину за блок број «35» у Врбасу, број 06-1-201/2005-1/02 од 07.04.2005., да се не приступа изради Процене.

Плански основ за израду овог плана су:

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

3. ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Граница Регулационог плана на североистоку је регулациона линија к.п. 10885-део (Улица Народног Фронта) према блоку "34" и обухвата раскрсницу са Улицом Иво Лоле Рибара. На југоистоку граница Плана је регулациона линија к.п. 10888-део (Ул. Палих бораца) према блоку «35». На југозападу граница је регулациона линија к.п. 10895-део (ул. Маршала Тита - део) према блоку "35". На северозападу граница регулационог плана је регулациона линија к.п. 10903-део (Улица Иво Лоле Рибара – део) према блоку "26".

4. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Предметни План детаљне регулације обухвата следеће катастарске парцеле:
к.п. 10885-део (улица Народног фронта), 10903-део (улица Иве Лоле Рибара).
6226/1, 6226/2, 6227, 6228, 6229, 6230, 6231, 6232, 6233, 6234, 6238, 6239, 6240,
6241, 6242, 6243, 6244, 6245, 6246, 6247, 6248, 6249/1, 6249/2, 6250/1, 6250/2,
6250/3, 6251/1, 6251/2, 6252, 6253, 6254, 6255, 6256/1, 6256/2, 6257, 6258/1,
6258/2, 6259, 6260/1 и 6260/2.

Б. ИЗВОД ИЗ ПРОГРАМА ИЗРАДЕ ПЛАНА

Природне карактеристике локације, анализа и оцена стања, програмски основ, графички прилози

Укупна, бруто површина простора обухваћеног планом износи 6,43 ха, од тога површина припадајућих саобраћајних коридора износи 1,39 ха, а нето површина 5,04ха. Под објектима је 1,27 ха тако да је проценат заузетости простора 23,56 % нето површине простора. Укупна бруто развијена грађевинска површина објеката БРГП (без помоћних објеката) је 25.528,00 м². Индекс изграђености "и" је 0,51.

1. 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 блока је релативно раван, а висинске коте се крећу од 82,65 до 83,37 м НЈМ.

На територији града Врбаса могући су потреси до 7⁰МЦС, према карти макросеизмичке рејонизације (Сл. лист САП Војводине бр.20/79).

У току нормалне хидролошке године, ниво подземне воде је најчешће на дубини од 3-4 м испод коте терена. Ток подземне воде је ка каналу Врбас – Бечеј.

2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА СТАЊА

2.1. СТАТУС ЗЕМЉИШТА И ДЕЛОВА ЗЕМЉИШТА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА

Грађевинско земљиште обухваћено овим планом, ГП-а из 2003. године је предвиђено за централне градске функције и колективно становање.

Земљиште чији је корисник на основу катастарских података општина Врбас, поред градских улица чији су делови обухваћени овим планом, су катастарске парцеле објеката Дома културе, галерије, Радничког универзитета и дечје установе, катастарске парцеле на којима се налазе објекти стамбено пословних садржаја и катастарске парцеле унутар блока које се воде као неизграђено земљиште.

Корисници катастарских парцела према улици Народног фронта су приватна лица.

Земљиште чији су корисници правна лица је или земљиште под габаритом појединачних објеката или су то катастарске парцеле које поред објеката садрже и дворишни простор.

2.2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА

Простор блока је изграђен објектима различите намене, старости, квалитета и спратности и стандардно опремљен потребним комуналним инсталацијама.

Карактеристично за овај простор је да је изграђен на регулацијама улица, а да је остао неизграђен и неуређен у средишњем делу иако је његово уређење планирано предходним планским актима. У унутрашњости блока налазе се или баште уз објекте индивидуалног становања или дерутни приземни објекти остава и гаража.

ОБЈЕКТИ

Објекти мешовитих намена налазе се у зонама према ул. Иво Лоле Рибара, М. Тита и Палих бораца. Спратност ових објеката је од П до П+3 (један објекат у ул. Палих бораца има спратност П+4, а дворишни анекси два објекта у ул. Маршала Тита имају спратност П+3+Пк). Новији, вишеспратни објекти обично у приземљу имају продајни, а на спратним етажама стамбени простор.

На углу улица Маршала Тита и Палих бораца налази се објекат Дома културе у изградњи, спратности П+1. У ул. Иво Лоле Рибара је предшколска установа. У пасажу из ул. М. Тита налазе се биоскоп и мањи тржни центар. У приземном објекту лошег бонитета у главној улици налази се и градска галерија.

У зони према улици Народног фронта налазе се приземни стамбени објекти карактеристични за ово подручје: „на лист“ и „лакат“ са „амфор капијама“, зидани од опеке или набоја.

Прилог Д02 :ВАЛОРИЗАЦИЈА ПОСТОЈЕЋЕ ФИЗИЧКЕ СТРУКТУРЕ Р = 1 : 1000

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Саобраћајне површине обухваћене у разматрању Плана чини коридор улице Народног фронта, потес између улица Палих бораца и И.Л.Рибара, као и коридор улице Иве Лоле Рибара, потес између улица Маршала Тита и Народног фронта.

За улицу Народног фронта, карактеристично је да се између коловоза ширине 7,0m и тротоара, чија је ширина око 2,0 m, налазе дренажни јаркови за каналисање атмосферских вода. Постојећа коловозна конструкција је са савременим коловозним застором, док су тротоарске стазе изведене изливањем у бетону. Остали део површине је неуређен.

Улица Иво Лоле Рибара, поред коловоза ширине 5,0 m има и изграђени простор за обострано косо паркирање под углом од 45°. Паркинг простор је поплочан префабрикованим бетонским елементима растерског типа бетон-трава. Постојеће тротоарске стазе ширине су 2,0 m.

КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Хидротехничка инфраструктура

Водовод

Постојеће стање изграђености око блока са водоводном инфраструктуром можемо сматрати задовољавајућим.

Пречници водовода у «прстену» ободом око блока «35», су од АЦ цеви \varnothing 100 мм, док унутар блока не постоји развод водоводне мреже. Сви објекти у блоку предвиђени су да се снабдевају водом из градског водоводног система са довољним притиском, квалитетом и количином за пожарну и пијаћу воду. Планирана је реконструкција постојеће водоводне мреже АЦ \varnothing 100 у ул. Н.Фронта са непарне стране са ПЕ \varnothing 280.

Фекална канализација

Ободом Блока «35» постоји канализациона инфраструктура довољног капацитета како за постојеће тако и за будуће стање изграђености блока.

Одвод санитарних вода из и око блока се врши гравитационим цевоводима фекалне канализације пречника од \varnothing 200 до \varnothing 300, не укључујући прикључне инсталације које су мањих пречника, као прикључака дворишних постојећих објеката.

Атмосферска канализација

Стање одвођења атмосферских вода унутар блока «35» може се рећи да не постоји, тј. предвиђено је зацевљени одвод атмосферских вода из блока у постојеће реципијенте.

Постојећи реципијенти атмосферских вода налазе се у ул. И.Л.Рибара, М. Тита и П. Бораца са пречницима од \varnothing 250 до \varnothing 500. У улици Н. Фронта не постоји ат. канализација већ се атмосферски талог одводи у упојне јаркове. Дуж целе улице Н.Фронта приликом израде паркинга предвиђа се зацевљење и одвођење атмосферских вода у оближње реципијенте у улицама И.Л.Рибара и П.Бораца.

Електротехничка и ТТ мрежа и објекти

Постојећа инфраструктура око и унутар блока је у задовољавајућем стању. У блоку се налазе две ТС 630 kVA, «Позориште» и «Фонтана», које су међусобно повезане.

Јавна расвета око блока је у задовољавајућем стању, док је унутар блока потребно изградити нову.

Центар кабловско дистрибутивног система налази се у блоку 44. а чије се трасе налазе у коридорима гасне мреже где је то могуће. Остале инсталације КДС су подземне у окитен цевима \varnothing 80.

Потребно је проширење постојеће телефонске мреже ради задовољења капацитета будућих прикључака.

Термотехничке инсталације и објекти

Блок "35" нема развијен топлификациони систем. Од објеката који су прикључени на топловод издваја се зграда библиотеке и објекта Дома културе за који је урађена и топлотна подстананица али није у функцији (објекат је у фази изградње).

Сви остали објекти за загревање користе индивидуална ложишта на чврсто гориво, струју или гас с обзиром да је у улицама Иве Лоле Рибара и Народног фронта постављен улични дистрибутивни гасовод.

3. ПРОГРАМСКЕ ПРЕТПОСТАВКЕ

ИЗВОДИ ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА ВРБАСА

Генералним планом Врбаса (ГП) из 2003. године («Правила и услови за уређење и изградњу простора»), овај простор је намењен за развој централних градских функција и колективног становања. ГП-ом је задржана постојећа намена – дечја установа:

ОПШТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ

- преовлађујућа намена ванстамбена, уз обавезно учешће становања до 30%
- максимална спратност објеката у блоковима 26, 27, 35, 36, 44, и 45 је П+4, а у осталим блоковима П+2
- препоручује се организација и изградња објеката на јединственој блоковској површини, а могуће је и формирање грађевинске парцеле, без условљавања процента заузетости
- обавезан услов за реализацију садржаја у овој намени је израда РП-а
- доминантни садржаји су у домену јавних служби (култура, наука...), пословања, трговине, угоститељства и слично.

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Планом дефинисане зоне представљају преовлађујући намену, унутар које је могућа и пожељна изградња ванстамбених пословних садржаја, у функцији центра (административних, пословних, трговачких, занатских, културних и сл. који не ремете услове за одвијање функције основне намене). Пожељан однос становања и осталих функција је 70:30 за просторне целине (блок, улица, подручје...)

- максимална спратност вишепородичних стамбених објеката је П+4+Пк, а усклађује се са окружењем
- у зонама где је преовлађујућа намена породично становање, могућа је изградња вишепородичних објеката спратности П+1+Пк
- реализацији објеката у намени вишепородичног становања треба да предходи разрада кроз план детаљне регулације
- препоручује се код изградње вишепородичних објеката обједињавање слободних површина у заједнички блоковски простор.
- у случају реализације објеката на јавној блоковској површини, максимални степен заузетости је 30%, у случају реализације на парцелама 40-50%, а за угаоне објекте 60%

- минимална површина вишепородичне парцеле (ако се објекат реализује на парцели) је 600м², а ширина уличног фронта 15 (20)м.

Планом би требало задржати постојеће индивидуално становање према Улици Народног фронта и правила грађења на к.п. на којима се налазе дотрајали објекти прилагодити постојећим традиционалним објектима које треба задржати уз услове за реконструкцију објеката у постојећим габаритима.

ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА

У општини Врбас констатован је велики недостатак слободних површина у оквиру комплекса дечијих установа, док је корисна површина у просеку задовољавајућа.

- Повећање слободне површине је неопходно за обданиште у улици Лоле Рибара.
- Повећање корисне површине се планира за објекат у улици Лоле Рибара 10.
- Све слободне површине у оквиру комплекса дечијих установа треба адекватно уредити и опремити.

ОБЈЕКТИ КУЛТУРЕ

Према ГП-у у Врбасу се планира развој постојећих и формирање нових садржаја културе.

Потребно је обезбедити просторе одговарајуће површине за *Народни музеј* и за проширење *Народне библиотеке* у оквиру кога би се омогућио развој ових институција. Локацију треба тражити у централној градској зони.

Будући да је зграда *Дома културе* у изградњи планирани садржаји сценско-музичке делатности (позориште, концертна дворана,...) би обезбедили потребе општине.

Постојећем биоскопу је потребно повећати капацитет. То подразумева адаптацију тако да величином и нивоом услуга задовољи потребе града.

В. ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Основна концепција уређења простора, правила уређења, правила грађења, графички прилози

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Постојећем биоскопу је потребно повећати капацитет. То подразумева адаптацију тако да величином и нивоом услуга задовољи потребе града.

1.1. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Постојећи начин коришћења простора блока, намена овог простора предвиђена ГП-ом, започета изградња на основу предходних планова или пројеката су условили планирану организацију простора.

Потреба да се омогући отварање унутрашњег дела блока и обогати садржајем су претпоставка формирања централног јавног простора унутар блока. Несметан приступ из околних улица и квалитетно визуелно и садржинско окружење условило је планирану организацију простора, односно формирање континуалног јавног простора као везе јавних садржаја и објеката који се налазе у простору плана или гравитирају њему.

У контексту планираног решења уведена је двосмерна саобраћајна комуникација, чији је главни улаз-излаз из улице Иво Лоле Рибара, а повезана је и са улицом Палих бораца.

ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА ПЛАНИРАНИХ САДРЖАЈА

Неуређеност простора у блоку који се налази у самом градском језгру, недостатак квалитетних садржаја и недовољна комуникација ободних објеката са унутрашњим делом, условили су да се понуди радикалан приступ уређењу овог простора у односу на урбанизам «модерне». Вредновање простора је извршено по принципима који су историји урбанизма присутни код организације енглеског «сквера», где је унутрашњи простор вреднован као заједнички полујавни простор, који поред приступне саобраћајнице садржи и уређену, затворену, парковску површину у функцији становника гравитирајућих објеката. Уређивање овог простора омогућава и визуелно отварање задње фасаде Дома културе.

Постојећи објекти стамбено-пословно-комерцијалне намене, спратности до П+4, према ул. Палих бораца се задржавају а постојећи помоћни објекти са наменом оставе и гараже се руше и уређује се слободни простор. Фасаде на објектима са средњим бонитетом је потребно адаптирати.

Планирана саобраћајна комуникација из правца ул. И. Л. Рибара према ул. Палих бораца, дели постојећи блок на две јасно дефинисане програмске целине. Објекти који излазе на ул. М. Тита и на новопланирану саобраћајницу образују целину централних градских садржаја у оквиру отвореног градског блока: постојећи Дом културе са библиотеком, биоскоп и Раднички универзитет и нови објекти галерије, као и нови објекти мешовите намене (стамбено-пословно--трговачки), спратности до П+4. Остварена је пешачка комуникација из ул. М. Тита према простору између објеката и

средишту блока. У другом делу, целини породичног становања, према улици Н.Фронта, планирана је изградња другог реда објеката спратности П+2 према унутрашњем заједничком простору.

Решење проблема мирујућег саобраћаја у градском језгру планирано је увођењем саобраћаја унутар блока. Обезбеђивање потребног броја паркинг места треба решити у оквиру јавних површина (минимално 30% укупног потребног броја) и у оквиру осталог земљишта предвиђеног за изградњу планираних садржаја.

1.2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

СТАТУС ЗЕМЉИШТА

Лист 01: ПЛАНИРАНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА Р = 1 : 1000

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

Јавно грађевинско земљиште, укупне површине 31.420 м², у границама обухвата овог Плана је земљиште чији је корисник Општина и/или се користи за неку од намена предвиђених Законом и чине га следеће катастарске парцеле

Дечји вртић к.п. 6247-део

Дом културе к.п. 6258/2, 6260/1 и 6260/2

Јавну површину унутар блока

к.п. 6242, 6250/3, 6255 и 6258/1 и делови к.п. 6228, 6230, 6232, 6234, 6236, 6238, 6241, 6243, 6244, 6245, 6247-део, 6248, 6249/2, 6250/1, 6251/2, 6252, 6254, 6256/2 и 6257

земљиште градских саобраћајница:

к.п. 10885-део (улица Народног фронта) и 10903-део (Улица Ивп Лоле Рибара)

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

Планом су предвиђене површине за следеће намене:

ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ЗОНЕ СА ИСТИМ ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Укупан простор осталог грађевинског земљишта је подељен на ЗОНЕ за које важе иста правила уређења и грађења. Урбанистичке целине су делови блока који имају посебне морфолошке или функционалне карактеристике.

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

- породично становање са комерцијалним садржајима (*ознака ИК*)
- колективно становање са комерцијалним садржајима (*ознака КК*)
- пословно стамбени садржаје (*ознака ПС*)
- културно-просветне садржаје (*ознака КИ*)

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

ЗЕМЉИШТЕ	НАМЕНА	ОЗНАКА ЗОНЕ	ПОВРШИНА (m ²)
А(ЈАВНО)			31420
	ГРАДСКЕ УЛИЦЕ		13880
	Улица Народног фронта - део		8550
	Улица Иво Лоле Рибара - део		5330
	ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ УНУТАР БЛОКА		12830
	Приступна саобраћајница		5870
	«Сквер»		3490
	Уређене пешачке и зелене површине		3470
	ОСТАЛЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		4710
	Дом културе	ДК	2940
	Дечја установа	ДВ	1770
Б(ОСТАЛО)			32860
	Колект стан. са комерцијалним садрж.	КК	14790
	Пород. стан. са комерцијалним садрж.	ИК	12540
	Пословно-стамбени садржаји	ПС	4630
	Културно-просветни садржаји	КП	900
	УКУПНО (m²):		64280

Табела 2 - ГРАНИЧНЕ ВРЕДНОСТИ УРБАНИСТ. ПАРАМЕТАРА– планирано стање

УСЛОВЉЕНИ ПАРАМЕТРИ	ЗОНЕ СА ИСТИМ ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА			
	КК	ИК	ПС	КП
МИН. ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ (m ²)	-	400	600	600
Мин. ширина (m)	-	12	15	15
Мин. дубина (m)	-	30	30	30
МАКС. СТЕПЕН АУЗЕТОСТИ «З»	30	40	50	75
МАКС. СПРАТНОСТ	П+4	П+2	П+2	П+3
МАКС. ВИСИНА ОБЈЕКТА (m)				
Венац	15,30(12,60)	10,80	10,80	13,50
Слеме	18	13,50	13,50	16,20
МИНИМ. ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА (%)	30	30	20	20

Табела 3 - ПОВРШИНА ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА У ЗОНАМА И УРБАНИСТИЧКИМ ЦЕЛИНАМА СА ИСТИМ ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА– планирано стање

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Површина (m ²)	однос становање/делатн.	становање	остало	УКУПНО БРГП (m ²)
зона КК	14790		15300	6500	21800
КК-1	5110	преко 70%/до 30%	5000	2000	7000
КК-2	7300	преко 70%/до 30%	7000	3000	10000
КК-3	2380	преко 70%/до 30%	3300	1500	4800
зона ИК	12540		10600	4500	15100
ИК-1	8070	преко 70%/до 30%	6800	2900	9700
ИК-2	4470	преко 70%/до 30%	3800	1600	5400
зона ПС	4630		3550	3550	7100
ПС-1	2650	до 50%/преко 50%	2000	2000	4000
ПС-2	830	до 50%/преко 50%	650	650	650
ПС-3	1150	до 50%/преко 50%	900	900	1800
зона КП	900			1800	1800
УКУПНО	32860		28550	19250	47800

*ПЛАНИРАНИ ОБИМ ИЗГРАДЊЕ У УРБАНИСТИЧКИМ ЦЕЛИНАМА ОСТАЛОГ
ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА*

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

1.3. ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

Регулисање односа у простору је извршено аналитичким дефинисањем положаја 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 (зоне)

Лист 02: РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА АНАЛИТИЧКИМ
ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ Р = 1 : 1000

У циљу формирања «фасаде» сквера, вертикална регулација фасада објеката према јавним површинама, условљена је нивелетом венца над приземљем објекта и нивелетом кровног венца. Код објеката спратности П+2 нивелета венца над приземљем износи 4,50 м, односно кровног венца 10,80 м. Код објеката спратности П+3 нивелета венца над приземљем износи 4,50 м, односно кровног венца 13,50 м. Код објеката спратности П+4, који се налазе у потезу главне улице, нивелет венца над приземљем објекта износи 5,40 м, а нивелета кровног венца је 15,30 м или се усклађује са постојећим објектима у главној улици.

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

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

1.4. ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА

Лист 03: ПЛАН САОБРАЋАЈНИЦА И УРЕЂЕЊА ЈАВНИХ ПОВРШИНА
Р = 1 : 1000

Класична композиција третмана уређења јавних површина, која је проистекла колико из функције овог простора у градском простору толико и из започете реализације простора Базара и главног пројекта уређења Главне улице (арх. Р. Анђелковић), заснива се на модуларности, правилним и симетричним формама, уређеном односу поплочаних и зелених површина, наглашавању значајних садржаја, увођењу воде (фонтане итд) и цветних аранжмана. Денивелације у простору су предвиђене само код објекта Суда и Саборног храма.

Приликом изградње јавних поплочаних и зелених површина обавезно извршити дренажу терена да би се повећала могућност апсорпције атмосферских вода.

1.4.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Планом је предвиђено да се изврши реконструкција коридора саобраћајница, тако да се оне прилагоде новим захтевима проистеклим из трансформације простора и објеката који гравитирају овим улицама, потреби реконструкције простора блока и прилагођавања планираним наменама.

Саобраћајницу у улици Народног фронта планирати за тешко саобраћајно оптерећење, са изградњом зацењене атмосферске канализације. Саобраћајницу у улици Иве Лоле Рибара предвидети за проширење на планираних 6,0 м, са савременим коловозним застором, и оивичењима од прегазивих бетонских елемената. Коловозну конструкцију планирати за средње саобраћајно оптерећење, док у геометријском смислу све елементе прилагодити возилу комуналног типа. Одвођење атмосферских вода предвидети зацењеном канализационом мрежом.

У коридору улице Иво Лоле Рибара, у складу са Генералним планом Врбаса, планирати бицикличке стазе, одвојене за сваки смер вожње. Ширина бицикличких стаза треба да износи минимално 1,5 м. У складу са програмским претпоставкама планирати је за лако саобраћајно оптерећење са завршним слојевима од савремених асфалтних застора.

Унутар блоковске саобраћајнице планирати са ширинама од минимум 5,0 м и од 3,5 м са могућношћу манипулисања комуналног возила као меродавног возила. Интерну саобраћајну мрежу претпоставити за лако саобраћајно оптерећење. Атмосферске воде планирати са одводом преко зацењене канализационе мреже.

МИРУЈУЋИ САОБРАЋАЈ

У складу са самом организацијом простора као и израженом потребом за паркирањем на овим просторним потесима, планирана је изградња паркинг простора у коридорима улица. Оцена потребног броја паркинг места (ПМ), у тренутку израде плана, није реално могућа јер би за њу било неопходно израдити студију на бази динамичког модела потреба простора градског центра, с обзиром да је у питању зона са централним градским функцијама и да самом простору који је предмет овог плана гравитирају и корисници из околних градских и приградских целина. Став обрађивача Плана је да за ову намену треба рационално користити простор у коридору постојећих саобраћајница, водећи рачуна пре свега о постојећим колским прилазима као и о постојећем дрвећу. У Складу са тиме у улици Народног фронта и Иве Лоле Рибара планирати двострано паркирање са углом паркурања од 90°, док унутар блоковских површина обезбедити паркирање под углом од 90°, уз саобраћајницу ширине 5,0 м и паркирање под углом од 45° уз саобраћајницу ширине 3,5 м.

Како је у коридорима улица планиран линијски дрворед, код управног паркирања за дрвеће предвидети касете, на сваких 3-4 паркинг места. Пре израде пројектне документације извршити снимање постојећег дрвенастог засад ради задржавања оног „здравог“ и „квалитетног“, уколико је то могуће. Изградњу паркинга ускладити са потребом приступа колским улазима у објекте, где они постоје.

Димензија једног ПМ је 2,50 м × 5,0 м. Спој паркинг површина и постојећих саобраћајница планирати од префабрикованих бетонских елемената прегазивог типа док спој са зеленим или пешачким површинама планирати са непрегазивим ивичњацима. Паркинге градити са застором од бетонског растера, уз обавезну дренажу терена, јер је нужно да што већи део атмосферских вода буде апсорбован и

да се смањи оптерећење атмосферске канализације, нарочито у екстремним ситуацијама, и са констуркцијом димензионисаном за путничко возило.

1.4.2. ПРАВИЛА ОЗЕЛЕЊАВАЊА

Лист 04:

ПЛАН ОЗЕЛЕЊАВАЊА

P = 1 : 1000

Начин обраде зелених површина као и избор биљног материјала треба да буду у функцији амбијенталних целина у којима се налазе.

Средишњи део простора блока у коме је планирана изградња «сквера» треба пројектовати као класичну композицију избалансираних односа зелених површина (беспрекорни травњаци, цветни партери и дрвореди од ниског и средње-високог дрвећа велике декоративне вредности) и квалитетно поплочаних пешачких површина. Да би се, физички и визуелно, одвојио од околних саобраћајница и паркинга, овај простор треба оградити ниском живом или зиданом оградом. Живу ограду треба формирати од четинара или лишћара који добро подносе резивање.

У простору према Дому културе планирано је формирање мање амбијенталне целине са чесмом и елементима за седење.

Кружни простор унутар «сквера» треба нагласити цветном композицијом, декоративним осветљењем и, евентуално, постављањем скулптуре. Дуж пешачких стаза треба поставити декоративно осветљење и клупе за седење.

У оквиру зона колективног становања са пратећим садржајима које имају третман отвореног блока и где је предвиђена израда урбанистичких пројеката којима би се детаљно уредили односи у овим просторима, а у оквиру правила овог Плана, потребно је предвидети рекреативне површине за децу различитог узраста и просторе за одмор одраслог становништва гравитирајућих објеката.

Приликом пројектовања и уређивања простора отвореног блока поштовати минималне стандарде за дечја игралишта и спортске површине у зони колективног становања:

- Игралишта за децу од 3-6 година 0,40 м²/становнику
- Игралишта за децу од 6-11 година 0,60 м²/становнику
- Игралишта за децу од 11-14 година 1,0 м²/становнику
- Игралишта за децу изнад 14 година 4 м²/становнику

Ако се због задржавања постојећих објеката укаже потреба, може се користити корективно зеленило тамо где друге мере нису могуће. За корекцију архитектонских недостатака постојећих зграда ова мера је прихватљива и препоручује се.

Дуж саобраћајница и паркинга могу се формирати дрвореди од врста дрвећа које имају густу крошњу, која у време великих летњих жега обезбеђују добру засену. Овако озелењени паркинзи својим површинама не улазе у обрачун зелених површина.

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

Минимална одстојања од стабла до објекта и ивице рова инсталација:

- | | |
|------------------------|-----------|
| - Објекат-високоградња | 5,0 м |
| - Водовод | 1,5 м |
| - Гасовод | 2,0-2,5 м |
| - Канализација | 2,5-3,5 м |
| - ПТТ | 1,5 м |
| - Електроинсталације | 1,5 м |

- Топловод 2,0 м
- ТТ инсталације 1,0-2,0 м

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

Због тенденција да се за заливање не користи технички обрађена пијаћа вода из водовода, алтернативно решење је коришћење техничке воде из бунара – што би могло бити право решење, како за заливање тако и за предвиђене водене површине и фонтане. Поред тога, ова вода би могла да се користи и за прање пешачких стаза и тргова.

У оквиру пројекта уређења јавних површина треба урадити пројекат озелењавања.

1.5. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Лист 05: СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ Р = 1 : 1000

1.5.1. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Лист 05А: ПЛАН ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ Р = 1 : 1000

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

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

Водовод

Концепцију решења водоснабдевања блока «35» градити ослањањем на два правца која пролазе ободом блока, а диктирани су излазима из блока, тј. улицама Палих Бораца и Народног Фронта.

Приликом формирања мреже унутар блока узети у обзир намене и спратност, укључујући пожарну воду у објектима као и у уличном делу. Водоводну инфраструктуру у блоку искључиво водити у зеленом појасу или испод «сегментних» пешачких стаза и плочника, водећи рачуна о приступности хидрантској мрежи и чворним местима. Тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих цеви, а испод електричних каблова при укрштању. Минимално растојање ближе ивице цеви до темеља објекта је 1,50 м.

Прикључке објеката извести са УГ гарнитурама и ЛГ капом на приступним местима, по техничким условима надлежне организације за водоснабдевање. Уколико се хидрантска мрежа напаја водом из водоводне мреже чији притисак недовољан (мин. 2,5 бар), предвиђају се *уређаји за повишење притиска*. Уређај се поставља у

објекат који се штити од пожара или у посебно изграђен објекат, у складу са прописима из ове области.

Пројекте градског водовода и прикључке радити у сарадњи са надлежном комуналном организацијом.

Фекална канализација

Регулационим планом планирана је изградња прикључне канализације унутар блока, са изводима ка ободним улицама где је изграђена канализациона мрежа. Капацитет постојеће канализационе мреже, по ободима и делом у блоку, задовољава будуће потребе изградње и намене предвиђених објеката.

Планиране објекте прикључити на предвиђену секундарну канализациону мрежу или унутар блока на постојећу где је то могуће. Минималан пречник кућног прикључка је $\varnothing 160$. Хоризонтално растојање између водоводних и канализационих цеви и зграда, дрвореда и других затечених објеката не сме бити мањи од 2,5 м

Прикључке и пројектну документацију за планирану изградњу канализационе мреже радити у складу са условима са надлежног комуналног предузећа.

Атмосферска канализација

Одвођење атмосферских вода из блока решити зацевљеном АТ канализацијом ка реципијентима у ул. И.Л.Рибара и П. Бораца.

За потребе одвођења атмосферског талога предвиђена је изградња «прикључне» атмосферске канализације унутар блока. За одвођење атмосферских вода са кровних равни, платоа и фонтана, предвиђа се изградња атмосферске канализације, због сепарационог система канализације, а део атмосферског талога са плочника и тротоарских површина усмерити у зелени појас. Не дозвољава се мешање отпадних и атмосферских вода. У ул. Н. Фронта планирати изградњу зацевљене атмосферске канализације са обе стране улице са реципијентима у улицама И.Л.Рибара и П.Бораца.

Пројектну документацију израдити у сарадњи и по техничким условима надлежног комуналног предузећа.

1.5.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ, ТТ И КДС ИНСТАЛАЦИЈЕ И ОБЈЕКТИ

Лист 05Б: ПЛАН ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ, ТТ И КДС ИНФРАСТРУКТУРЕ
Р = 1 : 1000

Напајање будућих потрошача електричне енергије у «Блоку 35» ће се вршити из постојећих трафостаница 20/0,4 кV. Ради обезбеђења снабдевања потрошача номиналним напоном потребно је у постојеће трафостанице «Позориште» и «Фонтана», инсталирати по још један трансформатор снаге 630 кVA, са припадајућом опремом. Нисконапонска мрежа мора бити изведена у прстену, тако да омогући сигурно напајање електричном енергијом и обезбеди потребну снагу. Мерење утрошка електричне енергије и максималне снаге ће бити изведено индивидуално на објектима, а у складу са ангажованом снагом.

Извођење јавне расвете у блоку ће се извести по трасама које су дате у графичком прилогу. Расвета мора пратити тротоар, а кабловски вод и канделабери

морају бити смештени на јавном грађевинском земљишту. Тип канделабера ће одредити сам пројектант.

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

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

1.5.3. ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ И ОБЈЕКТИ

Лист 05В: ПЛАН ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ Р = 1 : 1000

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.

Планирана термоенергетска инфраструктура овог подручја базирала би се на опредељењу изнетом у Просторном плану Републике Србије, да се земни гас користи као основни енергент у широкој потрошњи.

Планом се предвиђа изградња топловода од будуће гасне котларнице у блоку "44". На овај топловод би било могуће прикључити све објекте колективног становања као и пословне објекте. Повезивање суседних објеката остварити кроз подрумски или други заједнички простор.

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

Приликом изградње топловода неопходно је извршити замену топловодног крака од котларнице ка објекту Дома културе и извести раздвајање на посебни крак за Дом Културе а посебно за остатак блока. Раздвајање извести у топловодној шахти.

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.

Препорука за пројектовање је да се повољном оријентациом и распоредом отвора на објекту смање топлотни губици на самом објекту.

1.6. ПРАВИЛА ЗАШТИТЕ ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕХОДНУ ЗАШТИТУ И АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРЕДНОСТИ

У простору Плана нема евидентираних добара која уживају предходну заштиту нити простора чију амбијенталну вредност коју треба сачувати.

Овим Планом се условљава заштита објекта у коме се налази кафана «Каиро» (М. Тита бр. 67), чије рушење није дозвољено, уз обавезу израде конзерваторских услова Покрајинског завода за заштиту споменика културе приликом реконструкције објекта.

1.7. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

1.7.1. УСЛОВИ ЗА НЕОМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

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

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

1.7.2. 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.

1.7.3. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОНО И ДСЗ

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

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

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

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

1.7.4. МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

1.8. 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 6,43 ха. Површина уличних коридора је 1,39 ха, а нето површина блока 5,04 ха. Програмом уређења је, поред уређења коридора улица, обухваћено опремање простора техничком инфраструктуром и остало уређење јавног грађевинског земљишта, чија површина износи 1,28 ха.

ТРОШКОВИ УРЕЂЕЊА ЗЕМЉИШТА УКУПНО (А+Б)		116.178.000 дин¹
А. ПРИПРЕМАЊЕ ЗЕМЉИШТА		13.507.000 дин
1	припремање подлога и израда планског документа	800.000 дин
2	израда техничке документације за предвиђене радове (3% инвестиционе вредности Б)	3.080.130 дин
3	решавање имовинско правних односа	2.610.000 дин
4	измештање и уклањање постојећих објеката и инсталација	5.445.100 дин
5	санација и насипање терена	1.026.400 дин
6	пратећи трошкови реализације (6% 3-5)	544.890 дин
Б. ОПРЕМАЊЕ ЗЕМЉИШТА		102.671.000 дин
1	изградња и реконструкција саобраћајних површина	25.123.200 дин
2	изградња и реконструкција слободних површина (попличавање и озелењавање)	51.871.312 дин

¹ ПАРИТЕТ (април 2005. године) 1€ = 82 ДИН

3	изградња и реконструкција хидротехничке инфраструктуре	7.282.440 дин
4	изградња и реконструкција електротехничке, ТТ и КДС инфраструктуре и објеката	3.985.000 дин
5	изградња и реконструкција термотехничке инфраструктуре	8.597.000 дин
6	пратећи трошкови реализације (6% 1-5)	5.811.537 дин

ТРОШКОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ЦЕЛИНАМА

заједнички трошкови		22.453.000 дин	
ПРИПРЕМНИ РАДОВИ		1.396.000 дин	
	- припремање подлога и израда планског документа	800.000 дин	
	- израда техничке документације за предвиђене радове (3% инвестиционе вредности)	596.000 дин	
1. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА		7.282.440 дин	
водовод		2.071.900 дин	
	Ø100	509 м	2.100 дин/м
	Ø280	295 м	3.400 дин/м
фекална канализација		1.788.500 дин	
	Ø200	327 м	3.500 дин/м
	Ø250	140 м	4.600 дин/м
кишна канализација		3.422.040 дин	
	Ø300	774 м	3.460 дин/м
	Ø250	240 м	3.100 дин/м
2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА, ТТ И КДС ИНФРАСТРУКТУРА		3.985.000 дин	
	израда јавног осветљења (80 канделабра × 31.000 дин)	2.480.000 дин	
	полагање н.н. кабла (620 дин/м × 1310 м)	812.000 дин	
	полагање ТТ (632 м) и КДС (486 м) каблова × 620 дин/м	693.000 дин	
3. ТЕРМОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА		8.597.000 дин	
	топловод	1358 м	5207 дин/м
	топлотне подстанице + прикључни водови	5 комада	
	Реконструкција постојеће котларнице и подстанице	250.000 дин	
4. ПРАТЕЋИ ТРОШКОВИ РЕАЛИЗАЦИЈЕ (6%)		1.192.000 дин	

посебни трошкови по урб. целинама**102.500.240 дин****УЛИЧНИ КОРИДОРИ****25.123.200 дин**

укупна површина која се уређује	13.880 м ²		
Улица Иво Лоле Рибара.	5.330 м ²	УКУПНО:	10.209.000 дин
тротоар - бетонирање	920 м ²	1.900 дин/м ²	1.748.000 дин
паркин-растер коцке	1.300 м ²	2.600 дин/м ²	3.380.000 дин
озелењавање	1.060 м ²	1.500 дин/м ²	1.590.000 дин
реконструкција коловоза	1.360 м ²	1.400 дин/м ²	1.904.000 дин
бицикличка стаза	690 м ²	2.300 дин/м ²	1.587.000 дин
Улица Народног фронта – повр.	8.550 м ²	УКУПНО:	14.914.200 дин
тротоар-бетонирање	1.590 м ²	1.900 дин/м ²	3.021.000 дин
паркин-растер коцке	1.512 м ²	2.600 дин/м ²	3.931.200 дин
озелењавање	3.348 м ²	1.500 дин/м ²	5.022.000 дин
реконструкција коловоза	2.100 м ²	1.400 дин/м ²	2.940.000 дин

ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ**77.377.040 дин**

укупна површина која се уређује	12.830 м ²		
припремни радови			11.626.390 дин
израда техн. докum.	(3%)	УКУПНО:	2.000.000 дин
депоседовање обј. и расељавање	НРГП 145 м ²	18.000 дин/м ²	2.610.000 дин
руш. и уклањ. пост. обј.	3.203 м ²	1.700 дин/м ²	5.445.100 дин
сан. и насипање терена	12.830 м ²	80 дин/м ²	1.026.400 дин
пратећи трошкови	(6%)	УКУПНО:	544.890 дин
опремање земљишта			51.871.312. дин
Приступна саобраћајница			
паркинг			13.093.700 дин
- 103 ПМ	1.287 м ²	2.600 дин/м ²	3.346.200 дин
- коловоз.	2.785 м ²	3.500 дин/м ²	9.747.500 дин
- тротоар			
«сквер»			
попловавање	8.795 м ²	3.100 дин/м ²	27.264.500 дин
озелењавање	5.718 м ²	1.500 дин/м ²	8.577.000 дин
пратећи трошк. реал.	(6%)	УКУПНО:	2.936.112 дин

ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА УРЕЂЕЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

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

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

Укупни трошкови уређивања јавног грађевинског земљишта у границама Плана износе 116.178.000 динара. Трошкови уређивања нето површине блока (без коридора улица који су обухваћени овим Планом) износи 91.054.800 динара.

Заједнички трошкови, који се расподељују на све будуће инвеститоре пропорционално, износе 22.453.000 (односно 780,00 дин/м² БРГП). Будућу изградњу оптерећује и део трошкова уређења уличних коридора.

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

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

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

Тржишна вредност стамбеног простора у новим објектима колективног становања у Врбасу износи око 45.000 дин/м² корисног простора. Износ трошкова уређења земљишта износи 9.000 дин/м². Тржишна вредност пословног и осталог комерцијалног простора износи око 52.000 дин/м² корисног простора, а износ партиципације, односно накнаде за уређење земљишта је 13.000 дин/м²

Калкулативна вредност грађења стамбеног простора је 24.000 динара, а пословног простора је 28.000 динара.

КК-1 *планирана изградња (однос стамбеног и осталог простора 70:30)*

БРГП 2600 м² (НРГП 2000 м²)

- становање БРГП 1820 м² (НРГП 1400 м²)

- пословање БРГП 780 м² (НРГП 600 м²)

1. трошкови уређења земљ. локације	
- становање	12.600.000 дин
- пословање	7.800.000 дин
УКУПНО	20.400.000 дин
2. трошкови грађења	
- становање	33.600.000 дин
- пословање	16.800.000 дин
УКУПНО	50.400.000 дин
ИНВЕСТИЦИОНА ВРЕДНОСТ (1+2)	70.800.000 дин

КК-2 *планирана изградња* (однос стамбеног и осталог простора 70:30)

БРГП 5600 м² (НРГП 4300 м²)

- становање БРГП 3920 м² (НРГП 3300 м²)
- пословање БРГП 1680 м² (НРГП 1000 м²)

1. трошкови уређења земљ. локације	
- становање	29.700.000 дин
- пословање	13.000.000 дин
УКУПНО	42.700.000 дин
2. трошкови грађења	
- становање	79.200.000 дин
- пословање	28.000.000 дин
УКУПНО	107.860.000 дин
ИНВЕСТИЦИОНА ВРЕДНОСТ (1+2)	107.200.000 дин

КК-3 *планирана изградња* (однос стамбеног и осталог простора 70:30)

БРГП 1900 м² (НРГП 1460 м²)

- становање БРГП 1330 м² (НРГП 1000 м²)
- пословање БРГП 570 м² (НРГП 460 м²)

1. трошкови уређења земљ. локације	
- становање	9.000.000 дин
- пословање	5.980.000 дин
УКУПНО	14.980.000 дин

2. трошкови грађења		
-	становање	24.000.000 дин
-	пословање	12.880.000 дин
	УКУПНО	36.880.000 дин
ИНВЕСТИЦИОНА ВРЕДНОСТ (1+2)		51.860.000 дин

ИК-1 *планирана изградња* (однос стамбеног и осталог простора 70:30)

БРГП 9130 м² (НРГП 7300 м²)

- стanovaње БРГП 6400 м² (НРГП 5000 м²)
- пословање БРГП 2730 м² (НРГП 2300 м²)

1. трошкови уређења земљ. локације		
-	становање	45.000.000 дин
-	пословање	29.900.000 дин
	УКУПНО	74.900.000 дин

2. трошкови грађења		
-	становање	120.000.000 дин
-	пословање	64.400.000 дин
	УКУПНО	184.400.000 дин
ИНВЕСТИЦИОНА ВРЕДНОСТ (1+2)		259.300.000 дин

ИК-2 *планирана изградња* (однос стамбеног и осталог простора 70:30)

БРГП 4460 м² (НРГП 3600 м²)

- стanovaње БРГП 3100 м² (НРГП 2480 м²)
- пословање БРГП 1360 м² (НРГП 1120 м²)

1. трошкови уређења земљ. локације		
-	становање	22.320.000 дин
-	пословање	14.560.000 дин
	УКУПНО	36.880.000 дин

2. трошкови грађења		
-	становање	59.520.000 дин
-	пословање	31.360.000 дин
	УКУПНО	90.880.000 дин
ИНВЕСТИЦИОНА ВРЕДНОСТ (1+2)		127.760.000 дин

ПС-1 *планирана изградња* (однос стамбеног и осталог простора 50:50)

БРГП 4000 м² (НРГП 3200 м²)

- становање БРГП 2000 м² (НРГП 1600 м²)
- пословање БРГП 2000 м² (НРГП 1600 м²)

1. трошкови уређења земљ. локације

- становање	14.400.000 дин
- пословање	20.800.000 дин
УКУПНО	35.200.000 дин

2. трошкови грађења

- становање	38.400.000 дин
- пословање	44.800.000 дин
УКУПНО	83.200.000 дин

ИНВЕСТИЦИОНА ВРЕДНОСТ (1+2) 118.400.000 дин

ПС-2 *планирана изградња* (однос стамбеног и осталог простора 50:50)

БРГП 400 м² (НРГП 320 м²)

- становање БРГП 200 м² (НРГП 160 м²)
- пословање БРГП 200 м² (НРГП 160 м²)

1. трошкови уређења земљ. локације

- становање	1.440.000 дин
- пословање	2.080.000 дин
УКУПНО	3.520.000 дин

2. трошкови грађења

- становање	3.840.000 дин
- пословање	4.480.000 дин
УКУПНО	8.320.000 дин

ИНВЕСТИЦИОНА ВРЕДНОСТ (1+2) 11.840.000 дин

ПС-3 - *није планирана нова градња*

КП *планирана изградња*
БРГП 800 м² (НРГП 600 м²)

1. трошкови уређења земљ. локације

- пословање 7.800.000 дин

УКУПНО 7.800.000 дин

2. трошкови грађења

- пословање 16.800.000 дин

УКУПНО 16.800.000 дин

ИНВЕСТИЦИОНА ВРЕДНОСТ (1 + 2) 24.600.000 дин

УКУПНИ ПРИХОД НА ОСНОВУ НАКНАДЕ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕМЉИШТА У ЦЕЛИНАМА
ОСТАЛОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА 228.587.800 дин

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. 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.

2.1.1. СЕИЗМОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

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

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

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

2.1.2. ПОДЗЕМНЕ ВОДЕ

Нису вршена ажурна детаљна истраживања нивоа подземних вода, тако да се не зна њихов максимални могући ниво. На основу података из просторног плана Општине, изградњом каналске мреже хидросистема ДТД смањен је ниво подземних вода на свим деловима територије Општине, у границама за максималне водостаје од 1,5 - 2,0 м.

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

2.2. УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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

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

Минимална површина новоформиране грађевинске парцеле за зоне породичног становања са комерцијалним садржајима је 400 м². Ако је површина постојеће катастарске парцеле породичног становања мања од минималне планиране грађевинске парцеле до 10%, а задовољава остала правила предвиђена овим Планом, на њој је дозвољена изградња новог објекта. Минимални ширина планиране грађевинске парцеле према улици за зоне ИК је 12,0 м.

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

Образовање грађевинских парцела се врши у складу са Законом.

2.3. ПРАВИЛА ЗА ПЛАНИРАНУ НАМЕНУ ОБЈЕКТА

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

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

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

2.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Положај објекта на грађевинској парцели одређен је регулационом линијом, границом урбанистичке целине, ако се објекат налази на овој линији, и/или грађевинском линијом.

Спратност објекта условљена је местом објекта у простору: објекти који гравитирају унутрашњој јавној површини ограничени су на спратност Су+П+2 за Зоне према Улици Народног Фронта, односно Су+П+3 за зоне према улици М.Тита (последња етажа може бити и поткровље). Висина венца изнад приземља је на коти од 4,50 м, а висина кровног венца на коти 10,80 м у зонама према Ул. Н. Фронта, односно 12,60 м у зонама према Ул. М. Тита.

Објекти у целинама које гравитирају главној улици поштују правила која постоје – спратност до П+4, нивелета венца изнад приземља 5,40, нивелета венца на приближно 15,30м на фасадама које гледају према јавним површинама. У приземљима

објекта према јавним површинама нису дозвољени испусти, а испусти венаца и архитектонских елемената на фасадама спратних етажа могу бити максимално 0.60 м.

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

- Излози локала највише 0,30 м по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,0 м – испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу
- Транспарентне браварске конзолне надстрешнице, маркизе (по целој ширини објекта) и сл. које се налазе на висини већој од 2,5 м, могу прећи грађевинску (регулациону) линију до 1,2 м
- Платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом највише до 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини већој од 2,5м.
- Конзоле реклама за највише 1,20 м на висини већој од 2,5 м.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу прећи грађевинску (регулациону) линију, рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) 1,2 м уз услов да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде, односно 30% стражње фасаде изнад приземља.

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

Кота пода сутерена је, због могућег повишеног нивоа подземних вода, максимално 1,80 м испод коте терена. Из истог разлога посебно обратити пажњу на обезбеђивање објекта од високог нивоа подземних вода.

Објекте, с обзиром на значај овог простора за град, треба градити од квалитетних и постојаних материјала. Кровове предвидети двоводне или вишеводне, са кровним покривачем од црепа, а висину слемена ограничити висином околних објеката.

Код изградње нових објеката предвидети вертикалне техничке шахтове за инсталације, који су и предходни услов за гасификацију свих корисника, односно становање и остале намене.

Приликом извођења радова на изградњи нових објеката треба заштитити постојеће објекте у складу са одговарајућим Прописима. Приликом радова испод нивоа терена обавезно је постојеће суседне објекте заштитити АБ дијафрагмама.

Постојећи објекти који се задржавају могу се реконструисати у оквиру својих габарита и на основу правила грађења, општинских или предвиђених за поједине зоне

Објекти који су предвиђени за рушење могу се реконструисати у оквиру својих габарита до привођења простора намени.

2.5. ПРАВИЛА ЗА ОБЈЕКТЕ КОЈИ СЕ РЕКОНСТРУИШУ

Поред правила за реконструкцију објекта која подразумевају:

- санацију дотрајалих конструктивних делова објекта
- адаптацију објекта у смислу промене намене дела објекта
- поделу или спајање појединих функционалних делова објекта
- замену инсталација, уређаја, постројења и опреме
- пренамену постојећих таванских простора и помоћних простора у објекту адаптирањем у корисни стамбени простор

... дозвољена је доградња и надградња на свим објектима у оквиру планираног регулативног оквира до граничних вредности параметара коришћења земљишта уз предходну статичку проверу стабилности објекта.

Није дозвољено појединачно застакљивање балкона, тераса и лођа на стамбеним зградама као ни друге грађевинске интервенције на фасадама изузев координираних заједничких акција свих станара уз сагласност надлежних органа.

Објекти који су предвиђени за рушење могу се реконструисати у оквиру својих габарита до привођења простора намени.

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овај план детаљне регулације представља правни и плански основ за:

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

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

За објекте који се граде у зонама КК-1,2,3, које су планиране као отворени градски блок, обавезна је израда урбанистичког пројекта. За остале објекте је обавезна верификација идејног пројекта Комисије за планове

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

Графички прилози

Г. ДОКУМЕНТАЦИЈА

*Извештај, Одлуке, оверена геодетска подлога, документација
предузећа*