

ОПШТИНА ВРБАС

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 44 У ВРБАСУ**

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

Врбас, септембар 2007. године

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 44 У ВРБАСУ**

наручилац:

ОПШТИНА ВРБАС

израђивач:

Ј.П. »ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ « ВРБАС

одговорни урбаниста:

мр ЈОВАНКА ЦОЛОВИЋ, д.и.а

М.П.

директор:

ЉУБОМИР БЈЕЛИЦА, е.ц.ц

М.П.

Одлука СО Врбас о доношењу плана:

Бр.

Председник Општине Врбас:

мр ЖЕЉКО ЛАИНОВИЋ

радни тим:

Урбанизам
и архитектура

**мр ЈОВАНКА ЦОЛОВИЋ, д-р
ДРАГАНА КОСТИЋ, д-р**

Саобраћај

АЛЕКСАНДАР НИКОЛИЋ, д-р

Водовод и
канализација

ГОРАН ДРАГНИЋ, инж.

Електро, ТТ
и КДС инст.

ЖЕЉКО ЗЕЧЕВИЋ, д-р

Маш. инст.

НИКОЛА ВУЈОВИЋ, д-р

Средњорочни програм

МИЛИЦА ВЕСЕЛИНОВИЋ

САДРЖАЈ

А. ОПШТИ ДЕО

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

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Б.1 ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	4
Б.1.1 ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА ОРГАНИЗАЦИЈЕ ПРОСТОРА	4
Б.1.2 СТАТУС ЗЕМЉИШТА	4
Б.1.3 ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	5
1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ОБЈЕКТИ	5
1.1 Планирана изградња објеката јавне намене	6
2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ОБЈЕКТИ	6
2.1 Планирани обим изградње у урбанистичким целинама осталог грађевинског земљишта	7
Б.1.7 ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ	8
Б.1.4 ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА	8
1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	9
1.1 Стационарни саобраћај-паркинг простор	9
2. ПРАВИЛА ОЗЕЛЕЊАВАЊА	10
Б.1.5 ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	11
1. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА	11
1.1 Водовод	11
1.2 Фекална канализација	11
1.3 Атмосферска канализација	11
2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ, ТТ И КДС ИНСТАЛАЦИЈЕ И ОБЈЕКТИ	12
3. ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ И ОБЈЕКТИ	12
Б.2 ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА	14
Б.2.1 УСЛОВИ ЗА НЕОМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА	14
Б.2.2 МЕРЕ ЗА РАЦИОНАЛНО КОРИШЋЕЊЕ ЕНЕРГИЈЕ	14
Б.2.3 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ НЕПОГОДА И УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОНО И ДСЗ	14

Б.2.4	МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	15
Б.2.5	ПРАВИЛА ЗАШТИТЕ ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕДХОДНУ ЗАШТИТУ И АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРЕДНОСТИ	15
Б.3	СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂЕЊА ЗЕМЉИШТА	16
Б.3.1	ТРОШКОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ЦЕЛИНАМА	17
Б.3.2	ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА УРЕЂЕЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА	21
Б.3.3	ПРЕГЛЕД ТРОШКОВА ИЗГРАДЊЕ ПО УРБАНИСТИЧКИМ ЦЕЛИНАМА	21

В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

В.1	ОПШТА ПРАВИЛА	25
В.1.1	ИНЖИЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ И ПРЕПОРУКЕ	25
	1. Сеизмолошке карактеристике	25
	2. Подземне воде	25
В.1.2	ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ.....	25
	1. Положај и приступ парцеле	25
	2. Величина и облик парцеле	26
	3. Формирање грађевинске парцеле.....	26
В.1.3	ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ, ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА.....	26
	1. Општа правила за изградњу, обнову и реконструкцију објекта	26
	2. Правила за изградњу нових објекта	27
	2.1 Спратност или висина објекта	27
	2.2 Положај објекта на парцели	27
	2.3 Испади на објекту	27
	2.4 Растојања објекта	28
	2.5 Одређивање коте приземља	28
	2.6 Кровови и кровне равни	28
	3. Правила за интервенције на постојећим објектима.....	28
	3.1 Надргадња нових етажа	29
	3.2 Изградња крова на објектима са равним кровом без поткровља.....	29
	3.3 Енергетска санација фасаде или крова	29
	3.4 Доградња новог дела објекта	29
	3.5 Правила за пренамену и адаптацију објекта	29

В.2 ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ, ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ЗОНАМА	30
1. КУЛТУРНО-ПРОСВЕТНА ЗОНА – КП	30
2. СТАМБЕНО-ПОСЛОВНО-ТРГОВАЧКА ЗОНА 1, 3, 4, 5	31
3. ПОСЛОВНО-ТРГОВАЧКА ЗОНА 1,2 – ПТ1 и ПТ2.....	33
4. УПРАВНО-АДМИНИСТРАТИВНА ЗОНА – УА2.....	34
5. ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ – СХ2	34
В.7 ОСТАЛЕ ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....	35
В.8 СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	35

Г. ГРАФИЧКИ ПРОЛОЗИ

ЛО1 ГРАНИЦА ИЗМЕЂУ ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА.....	P-1:1000
ЛО2 ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА.....	P-1:1000
ЛО3 РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА АНАЛИТИЧКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ.....	P-1:1000
ЛО4 ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА.....	P-1:1000
ЛО5 ПЛАН САОБРАЋАЈА И УРЕЂЕЊА ЈАВНИХ ПОВРШИНА.....	P-1:1000
ЛО6 ПЛАН ОЗЕЛЕЊАВАЊА.....	P-1:1000
ЛО7 ПЛАН ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	P-1:1000
ЛО8 ПЛАН ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ, ТТ И КДС ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	P-1:1000
ЛО9 ПЛАН ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	P-1:1000
ЛО10 СИНХРОН ПЛАН.....	P-1:1000

Д. ДОКУМЕНТАЦИЈА

A. ОПШТИ ДЕО

A.1 УВОД

Подручије обухвата Плана детаљне регулације (у даљем тексту Плана) обухвата део централног језгра града Врбаса, између улица Маршала Тита (Главне улице), Густава Крклеца (веза са аутобуском станицом), Народног фронта и улице Палих бораца. Номенклатуром из Генералног плана Врбаса (ГП) овај блок је означен бројем »44« .

Блок »44« је подручије које припада општеградском центру, за које је обавезна израда Плана детаљне регулације. Простор блока је у највећој мери изграђен и покривен фондом инфраструктуре и субструктуре различите старости, капацитета и квалитета. Блок »44« је једним делом дефинисан историјском матрицом са дугим узаним парцелама велике површине и због лоше приступачности по дубини парцеле ограниченом могућношћу изградње. Део традиционалне матрице је трансформисан у блок отвореног типа са нерешеним проблемом паркирања и уређења слободних површина. Ту су лоцирани и најважнији градски административни садржаји (Општинска управа, Општински суд, СУП), објекат Гимназије, комерцијални садржаји, као и будући објекат Саборног Храма Српске Православне Цркве, што овај блок издваја као најзначајнију целину у урбаниј матрици Врбаса.

Израдом овог плана треба да се обезбеди боља просторна организација и опремљеност централног блока, чиме би се створили квалитетнији услови живота и дале нове развојне могућности за изградњу и квалитетну трансформацију простора. План треба да омогући допуну постојећих и стварање нових урбаних вредности, усклађеност изградње инфраструктуре и уређења јавног грађевинског земљишта.

A.2 ПРАВНИ ОСНОВ

- Закон о планирању и изградњи (»Сл. гласник Републике Србије«, бр.47/03 и 34/06)
- Скупштина општине Врбас на седници одржаној дана 24. децембра 2003. године донела је Одлуку о усвајању Плана детаљне регулације блока »44«. План није у потпуности реализован, а с обзиром да је прошло 4 године од његовог доношења приступа се провери решења, на основу члана 55, Закона о планирању и изградњи (»Сл. гласник Републике Србије« бр.47/03 и 34/06), који обавезује надлежни орган за доношење плана да изврши проверу решења и утврди потребу да се приступи измени и допуни урбанистичког плана по истеку рока за који се доноси средњорочни програм уређивања грађевинског земљишта.
- На основу члана 49. члана 50. става 1. тачке 8 и члана 93. става 2. Статута општине Врбас (»Сл. лист општине Врбас« број 3/2002, 5/2002, и 10/2004) и Информације Одељења за урбанизам, комунално стамбене послове и заштиту животне средине, Општинске управе Врбас, број 07.2-20/2007-IV/05

од 06.03.2007. године, донет је закључак о покретању поступка измене и допуне Плана детаљне регулације блока »44«.

A.3 ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду измена и допуна Плана је:

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

ПРИЛОГ 01:

ИЗВОД ИЗ ГП-а ВРБАСА – НАМЕНА ПОВРШИНА

P = 1 : 10.000

A.4 СТЕЧЕНА ОБАВЕЗА

- План детаљне регулације блока »44« у Врбасу (»Сл. лист општине Врбас« бр.6/03) ступањем на снагу новог Плана детаљне регулације, претходни план се ставља ван снаге.
- Урбанистички пројекат препарцелације »БАЗАРА« у Врбасу, бр.754-1 од 28.03.2006. године, који је у фази спровођења
- Пројекат геодетског обележавања за парцеле бр. 6337/1, 6337/2 и 6335 к.о. Врбас-град, бр. 2331 од 14.09.2006.

A.5 ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

- Стварање услова за трансформацију постојећег блока тако да се обезбеди боља приступачност, функционалност и економичност грађевинских парцела.
- Уједначене услове изградње постојећих и будућих парцела.
- Урбану обнову постојећих јавних простора, као и дефинисање нових јавних простора – пешачких стаза, трга, уређених зелених површина.
- Саобраћајно решење које искључује приступ возила унутар блока и обезбеђује паркинге у складу са просторним могућностима и заштитом животне средине.

A.6 ОБУХВАТ ПЛАНА

Граница Плана детаљне регулације блока »44« у Врбасу на североистоку је линија регулације ул. Народног Фронта (к.п. 10885-део) према блоку »43« и обухвата раскрсницу са улицом Палих бораца на североистоку и раскрсницу са улицом Густава Крклеца на југоистоку. На југоистоку граница плана је линија регулације ул. Густава Крклеца (к.п. 10887/1- део) према блоку »51«. На југозападу граница је линија регулације ул. Маршала Тита (к.п. 10895-део) према блоку »45« и обухвата раскрснице са ул. Густава Крклеца и са улицом Палих бораца. На северозападу граница плана је линија регулације Ул. Палих бораца (к.п. 10888-део) према блоку »35«.

A.7 ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Предметни план обухвата следеће катастарске парцеле:

Целе к.п. 6302/1, 6302/2, 6302/3, 6303/1, 6303/2, 6304, 6305, 6307/1, 6307/2, 6307/3, 6307/4, 6308/1, 6308/2, 6309/1, 6309/2, 6309/3, 6310, 6311/1, 6312, 6313, 6314, 6315, 6316, 6317, 6319/1, 6319/2, 6321/1, 6321/2, 6322, 6324, 6326, 6329/2, 6331/1, 6331/2, 6332, 6333, 6334/1, 6334/2, 6334/3, 6334/4, 6334/5, 6335/1, 6335/2, 6335/3, 6336, 6337/1, 6337/2, 6337/3, 6337/4, 6338, 6340, 6341, 6342, 6343, 6344, 6345, 6351/1, 6351/2, 6354

Делови к.п. 10885, 10887/1, 10887/2, 10888, 10895, 10819

Напомена:

У случају неусаглашености графичког прилога са пописом катастарских парцела, меродаван је графички прилог Д02:

ПРИЛОГ 02:

ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА P = 1 : 1000

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Б.1 ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Б.1.1 ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА ОРГАНИЗАЦИЈЕ ПРОСТОРА

Основа концепције организације простора је визуелна доминантност и сагледљивост објекта Храма, што је и условило да се вертикална доминанта, купола, налази у симетрали урбанистичке целине »Базара«. Планирано је да објекат Храма буде саставни део амбијента трга. Амбијент трга је уобличен изградњом објеката спратности По+П+2, административног дела у продужетку Суда према Гимназији и реконструкцијом постојећих објеката Управе прихода и Суда у јединствену целину. Урбанистичке целине у потезу од Базара према улици Густава Крклеца формиране су као јединствена структура са грађевинском линијом на регулационој линији, спратности од По+П+2+Пк према улици Густава Крклеца до По+П+3 у главној улици и на углу са улицом Густава Крклеца. У улици Народног фронта формира се низ са грађевинском линијом на регулационој линији где ће објекти бити претежно стамбене намене, спратности По+П+2+Пк и другим пословним објектом оријентисаним према објекту храма, спратности П+1, са повученом грађевинском линијом у односу на регулациону линију према храму.

Б.1.2 СТАТУС ЗЕМЉИШТА

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

ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

У границама обухвата овог Плана јавно грађевинско земљиште је земљиште чији је корисник Општина и/или се користи за неку од јавних намена предвиђених Законом и чине га следеће катастарске парцеле:

6305-ТС, 6306, 6307/1, 6307/2-део, 6308/1, 6308/2-део, 6309/1, 6309/2, 6309/3, 6310, 6311/1, 6311/2, 6312, 6319/2, 6321/2, 6329/2, 6331/2, 6344-део, 6342, 6332-део, 6333-ТС, 6334/2, 6334/4, 6335/2, 6337/3, 6337/4, 6351/1, 6351/2, 6354

Земљиште градских саобраћајница:

к.п. 10885-део (улица Народног фронта), 10887/1, 10887/2 (улица Густава Крклеца), 10888-део (улица Палих бораца)

Земљиште које треба прибавити у складу са Планом и које чине следеће катастарске парцеле: **к.п. 6313, 6314, 6341, 6343**

Планом је предвиђено да се у оквиру јавног земљишта, осим јединствене јавне површине, формирају и четири функционално и морфолошки дефинисане урбанистичке целине.

Урбанистичке целине у оквиру јавног земљишта су:

- урбанистичка целина Гимназије (КП)
- Урбанистичка целина у којој се налази објекат општинске управе (УА-1)
- урбанистичка целина у којој се налази Суд и Управа прихода (УА-2)
- урбанистичка целина МУП-а (УА-3)

ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Урбанистичке целине у оквиру осталог грађевинског земљишта имају мешовите садржаје:

- стамбено-пословно-трговачке (СПТ-1, 2, 3, 4 и 5)
- пословно-трговачке (ПТ-1 и ПТ-2)
- верске (СХ-1 и СХ-2)

ЛИСТ 01:

ГРАНИЦА ИЗМЕЂУ ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Р = 1 : 1000

Б.1.3 ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ОБЈЕКТИ

Јавне површине:

Трг, пешачке улице и озелењене површине: к.п.6308/1, 6343, 6341, 6344, 6319/2, 6321/2, 6329/2, 6331/2, 6334/2 и делови к.п. 10888, 6306/1, 6308/2, 6309/1, 6311/1, 6307/2, 6316, 6322, 6324, 6326, 6342

Јавни паркинг: к.п.6351/1, 6351/2 и делови к.п.6341,6307/2

Интерна саобраћајница: к.п. 6334/4, 6335/2, 6337/3, 6337/4

Градске улице:

Улица Палих бораца: део к.п. 10888

Улица Народног фронта: део к.п. 10885

Улица Густава Крклеца: к.п. 10887/1 и 10887/2

Културно просветни садржаји:

Објекат Гимназије „Жарко Зрењанин“: већи део к.п.6309/1, 6309/2 и део к.п.6311/1, к.п.6309/3, 6310 и 6312

Управно-административни садржаји:

Суд: к.п.6306, 6313, 6314 и делови к.п. 6311/1 и 6315
Муп Републике Србије: к.п.6345, 6354
Општина Врбас: к.п.6307/1

1.1 Планирана изградња објеката јавне намене

У оквиру урбанистичких целина јавног грађевинског земљишта предвиђена је изградња објеката од општег интереса:

- у оквиру комплекса Гимназије (КП) објекта за кабинетску наставу, спратности По+П+1 и спортске сале, која је димензионисана за рукометно игралиште.
- У оквиру комплекса Управе прихода (Б1) и Суда (Б2) планирана је реконструкција постојећих објеката до спратности П+2 и изградња нових објеката компатибилних намена, спратности По+П+2.

2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ОБЈЕКТИ

Стамбено-пословни садржаји:

У зони према ул. Палих бораца и Маршала Тита: к.п. 6302,6303, 6304, 6307/1 и делови к.п. 6307/2 и 6308/2

У зони према ул. Густава Крклеца и Маршала Тита: к.п. 6334/3, 6335, 6337/1, 6337/2, 6338, 6340, 6336, 6335/3

У зони према ул. Народног Фронта: к.п. 6324, 6326, 6322, 6318, 6315

Доминантна намена је становање, док се делатности, које не угрожавају основну намену становања, првенствено налазе у приземљима објеката. Делатности које су дозвољене у овим зонама су комерцијалне јавне делатности, услужне делатности и занатске делатности које су тихе и чисте.

Пословно-комерцијални садржаји:

Простор »БАЗАРА«: к.п.6318, 6320, 6328, 6330, 6307/4, 6319/1, 6321/1, 6329/1, 6331/1, 6332

Угао ул. Народног фронта и Густава Крклеца: к.п. 6355

У оквиру ових парцела могуће је организовати искључиво пословање без становања. Делатности које су дозвољене на овим парцелама морају бити

прилагођене централним градским садржајима, култура, комерцијални јавни садржаји, услужне делатности.

Верски садржаји:

Објекат Саборног Храма Вазнесења Христовог: к.п.6317

Објекат парохијског дома: к.п.6334/1

У оквиру ове намене подразумевају се и намена становања, образовања и културе, као и садржаји у функцији црквене општине.

**2.1 Планирани обим изградње у урбанистичким целинама
осталог грађевинског земљишта**

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

- У стамбено-пословно-трговачким целинама према улицама Г. Крклеца и М. Тита (СПТ-3, СПТ-4 и СПТ-5) предвиђена је изградња стамбено пословних објеката, преовлађујуће намена становања.
- У простору објекта Базара (ПК-1), предвиђен је завршетак започете изградње.
- Објекта Храма Христовог Вазнесења
- Објекта Парохијског дома

Табела: **БИЛАНС ПОВРШИНА ПО НАМЕНАМА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

	НАМЕНА	ОЗНАКА урбанист. целине	ПОВРШИНА (m ²)
А	ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ		49.400
	ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ		15.400
	ГРАДСКЕ УЛИЦЕ		19.100
	КУЛТУРНО-ПРОСВЕТНА	КП	6.600
	УПРАВНО-АДМИНИСТРАТИВНА	УА	8.500
Б	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ		24.300
	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНО-ТРГОВАЧКА	СПТ	14.700
	ПОСЛОВНО-ТРГОВАЧКА	ПТ	5.100
	ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ	СХ	4.500
	УКУПНО А+Б		73.900

ЛИСТ 02:

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Р = 1 : 1000

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 СА АНАЛИТИЧКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ

P = 1 : 1000

У циљу формирања »фасаде« трга, вертикална регулација фасада објеката према јавним површинама условљена је задатом спратношћу у урбанистичким целинама и уклапањем висина постојећих и планираних објеката.

Правилима за изградњу објеката у приземљу нису дозвољени испусти објеката у јавне површине (осим темеља), а испусти венаца и архитектонских елемената на фасадама могу бити максимално 1,20 м.

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

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.

Б.1.5 ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА

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.

Доминантни пешачки правци и визуре на смеју бити ометани партерним решењем и уличним мобилијаром. Идејно решење сквера као и сви детаљи просторног уређења и уличног мобилијара морају бити у складу са решењем постојећег Трга Николе Пашића и уређења улице Маршала Тита, јер треба да представљају амбијенталну целину.

Приземља објеката који излазе на просторе тргова и пешачких комуникација активирати комерцијалним и угоститељским садржајима.

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

ЛИСТ 04:

ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА P = 1 : 1000

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. Улице предвидети за саобраћај тешких возила у складу са планираним програмом и савременим прописима за изградњу овакве врсте саобраћајница.

Унутар блока, у оквиру јавних површина, није предвиђен проточни моторни саобраћај, већ је предвиђено решење са приступним саобраћајницама до планираних паркинг површина. Приступне саобраћајнице у конструктивном смислу предвидети за одвијање еквивалентног средњег саобраћајног оптерећења.

1.1 Стационарни саобраћај – паркинг простор

Посебно је изражена потреба за паркирањем у коридорима улица. Оцена потребних паркинг места (ПМ) није могућа јер би за њу било потребно израдити студију на бази динамичког модела потреба ширег 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 могући корисници из околних простора. Став обрађивача Плана је да за ову намену максимално треба користити простор у коридору постојећих и планираних приступних саобраћајница.

Посебне паркинг површине су предвиђене за објекат Суда (38 ПМ), објекат МУП-а (28 ПМ) и на јавном простору према улици Густава Крклеца (56 ПМ), првенствено за потребе Храма, као и унутар блока за потребе станара постојећих и будућег објеката колективног становања (46 ПМ) са могућношћу етажирања и удвостручивања капацитета зависно од реалних потреба и захтева. Димензије паркинг простора треба унифицирати на стандардне димензије 4,8x2,4m, са ширинама приступних саобраћајница потребним за двосмерно одвијање саобраћаја од 5,0 до 5,5m. Изградња паркинг простор предвиђен је са вишом опремом пута која подразумева уградњу издигнутих и оборених бетонских ивичњака димензија 18x12cm и изградњу атмосферске канализације за каналисање површинских вода са сливног подручја. Угао паркирања за унутар блоковске површине резервисане за изградњу паркинг простора износи 90°. У оквиру паркинг простора предвидети касете димензија 1,5x1,5m за засад дрвеће.

Саобраћајнице и паркинг простор предвидети за изградњу од савремених асфалтних застора.

У оквиру коридора улица Густава Крклеца предвиђено је приближно 44 ПМ. Планиран је линијски дрворед. Пре израде пројектне документације извршити снимање постојећег дрвећа ради задржавања оног квалитетног, ако је то могуће. Изградњу паркинга ускладити са потребом приступа колским улазима у објекте, где они постоје.

ЛИСТ 05:

ПЛАН САОБРАЋАЈНИЦА И УРЕЂЕЊА ЈАВНИХ ПОВРШИНА P = 1 : 1000

2. ПРАВИЛА ОЗЕЛЕЊАВАЊА

Отварање визура ради несметаног сагледавања и приступа Саборној православној цркви условљава начин обраде зелених површина у тој зони, што значи да оне морају бити у функцији простора у коме се налазе. У циљу истицања специфичности амбијенталне целине, на површинама које воде ка њеном централном делу, Саборној православној цркви, предвиђено је да се цветне партерне површине обраде у класичном стилу. Као инспирацију користити мотиве са камених подова и розета старих манастирских цркава. Због сложености мотива, основне линије урадити од врста шибља које добро подносе резивање а остају зелене и у току зимског периода године. Остале површине у току сезоне вегетације испунити цветницама које карактерише интензивно цветање и одговарајућа боја лишћа.

Ради наглашавања визура ка централном делу пешачке зоне, користити линеарну садњу ниског дрвећа интересантних хабитуса (жалосне и кугласте форме), или врсте дрвећа које добро подносе резивање, како би им се дао жељени облик крошње.

У склопу цветних партера, тачније у њиховом средишњем делу, предвидети фонтане, које представљају један од највреднијих елемената сваке добро осмишљене пешачке зоне. Оне би заједно са воденим површинама око цркве стварале посебне, изузетно вредне визуелне ефекте.

Да би се направила веза са околним зеленим површинама, нарочито са оним у склопу пешачке зоне главне улице, прелазне партије треба обрадити складно укомпонованим елементима класичног и слободног пејзажног стила.

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.

У оквиру пројекта уређења јавних површина треба урадити пројекат озелењавања.

ЛИСТ 06:

ПЛАН ОЗЕЛЕЊАВАЊА

P = 1 : 1000

Б.1.6 ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

1. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

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

Водовод

Решење водоснабдевања блока »44« радити ослањањем на два »примарна« правца водоснабдевања центра града која пролазе ободом блока, тј. Улицама Народног фронта и Г. Крклеца.

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.

Фекална канализација

Планом је предвиђена изградња прикључне канализације унутар блока, са изводима ка ободним улицама, односно градској канализационој мрежи. Капацитет постојеће мреже, градске и делимично унутар блока, задовољава потребе планиране изградње.

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

Атмосферска канализација

Одвођење атмосферских вода из блока решити зацељеном АТ канализацијом ка реципијентима у ул. М. Тита, Г. Крклеца и П. Бораца, или у постојећу атмосферску канализацију унутар блока ако је то могуће.

За потребе одвођења атмосферског талога предвиђена је изградња прикључне атмосферске канализације унутар блока. У ул. Народног фронта, с обзиром на предвиђену реконструкцију уличног коридора, треба изградити зацељену атмосферску канализацију с обе стране улице са реципијентом у ул. Г. Крклеца. За одвођење атмосферских вода са површина улица и тргова, постављају се сливници са таложницима на минималном растојању 50-100 м.

1

ЛИСТ 07:

ПЛАН ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

P = 1 : 1000

2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ, ТТ И КДС ИНСТАЛАЦИЈЕ И ОБЈЕКТИ

Напајање будућих потрошача електричне енергије у »Блоку 44« ће се вршити из постојећих трафостаница 20/0,4 кV. Ради обезбеђења снабдевања потрошача номиналним напоном потребно је у постојеће трафостанице »Позориште«, »Банка« инсталирати по још један трансформатор снаге 630 кVA, са припадајућом опремом. Постојећу трафостаницу »Робна кућа« потребно је изместити и планирани објекат као што је приказано у графичком прилогу. 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.

Будућу мрежу кабловско дистрибутивног система унутар блока извести у облику звезде са центром на објекту где се налазе антене за пријем земаљског и сателитског сигнала. Систем 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.

ЛИСТ 08:

ПЛАН ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ, ТТ И КДС ИНФРАСТРУКТУРЕ

P = 1 : 1000

3. ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ И ОБЈЕКТИ

У концепту термоенергетских решења потребно је водити рачуна о рационалном коришћењу извору 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. У том циљу предвиђа се да се изврши замена постојећих енергената и пређе на употребу гаса. Овим Планом није искључен мазут као енергент, већ је предвиђен као алтернатива са формираним резервама за случај евентуалних поремећаја у испоруци гаса.

Котларница у »десетки« не задовољава техничке услове за потребну трансформацију те је неопходно изградити нови објекат у коме би се лоцирала гасна котларница или котларница сместила у будући објекат предвиђен Планом. Предвиђено је да се прикључним гасоводом средњег притиска, кроз улицу Палих Бораца, споји са дистрибутивним гасоводом средњег притиска који је предвиђен у улици Народног фронта. У оквиру ове зоне (СПТ-1) изградила би се одговарајућа мерно-регулациона станица за потребе котларнице.

Котларница у згради »Војводина промет« је предвиђен да се реконструише у топлотну подстану и прикључним топоводом повеже са котларницом у »десетки«. Након реализације реконструкције створили би се услови за уклањање полуукопаних резервоара за мазут.

Објекат МУП-а је такође предвиђен за прикључење на градски гасоводни систем и да задржи као алтернативни енергент мазут који је тренутно у употреби.

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

Како би се квалитетније вршила испорука топлотне енергије потребно је извршити интервенције на постојећем систему и то онда када се буду реализовали нови објекти који захтевају да буду прикључени на топлификациони систем (кабинети и спортска хала Гимназије, објекти у комплексу управно-административних садржаја (УА-2). Потребно је постојећи топовод заменити са новим одговарајућег капацитета и извршити све потребне реконструкције у котларници.

Овај План не предвиђа индивидуално становање те би се на тај начин елиминисала локална ложипта и комплетан блок би се снабдевао са топлотном енергијом са два места, из две котларнице. На овај начин омогућила би се олакшана регулација и мерење потрошње топлотне енергије а преласком на природни гас као примарно гориво створили би се сви услови за потпуну аутоматизацију рада самих котларница. Поред тога при оваквој ситуацији врло је значајан еколошки моменат јер је природни гас неупоредиво »чистији« енергент у односу на оне који су тренутно у употреби (течно и чврсто гориво).

ЛИСТ 09:

ПЛАН ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

P = 1 : 1000

ЛИСТ 10:

СИНХРОН ПЛАН

P = 1 : 1000

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 централизован 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 25м од габарита објекта
- Објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником за електро-инсталације ниског напона («Сл. лист СРЈ», број 28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења («Сл. лист СРЈ», бр. 11/96)

Б.2.4 МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

- да се загревање објеката врши централизовано (даљински) или из котларнице која би користила гас као гориво
- да се грађевинско-техничким мерама обезбеди добра хидрозолација, термоизолација и заштита од претеране инсолације
- да се уреде све слободне и зелене површине
- да се не обавља делатност која у 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 прегревање возила у летњим месецима.

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

Правила заштите градитељског наслеђа условљена су ГП-ом. Објекат Гимназије, који је сазидан 1809. године, је под предходном заштитом Покрајинског завода за заштиту споменика културе, тако да за њега приликом реконструкције треба добити конзерваторске услове.

Приликом изградње планираних објеката у урбанистичкој целини, с обзиром да се ова врста објеката штити са својим амбијенталним окружјем, прибавити сагласност надлежног Завода.

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 7,39 ха. Површина уличних коридора је 1,91 ха, а нето површина блока 5,48 ха. Програмом уређења је, поред уређења коридора улица, обухваћено опремање простора техничком инфраструктуром и остало уређење јавног грађевинског земљишта, чија површина износи 3,05ха.

ТРОШКОВИ УРЕЂЕЊА ЗЕМЉИШТА УКУПНО (А+Б)

162.928.000 дин

А. ПРИПРЕМАЊЕ ЗЕМЉИШТА	37.479.579 дин
1 припремање подлога и израда планског документа	900.000 дин
2 израда техничке документације за предвиђене радове (3% инвестиционе вредности Б)	3.763.463 дин
3 решавање имовинско правних	25.898.000 дин
4 измештање и уклањање постојећих објеката и инсталација	3.968.200 дин
5 санација и насипање терена	1.102.400 дин
6 пратећи трошкови реализације (6% 3-5)	1.857.516 дин
Б. ОПРЕМАЊЕ ЗЕМЉИШТА	125.448.795 дин
1 изградња и реконструкција саобраћајних површина	35.758.400 дин
2 изградња и реконструкција слободних површина (поплочавање и озелењавање)	48.701.000 дин
3 изградња и реконструкција хидротехничке инфраструктуре	5.971.180 дин
4 изградња и реконструкција електротехничке, ТТ и КДС инфраструктуре и објеката	14.100.000 дин
5 изградња и реконструкција термотехничке инфраструктуре	13.817.340 дин
6 пратећи трошкови реализације (6% 1-5)	7.100.875 дин

Б.3.1 ТРОШКОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ЦЕЛИНАМА

заједнички трошкови

37.900.000 дин

А. ПРИПРЕМНИ РАДОВИ

1.977.655 дин

- припремање подлога и израда планског документа
900.000 дин
- израда техничке документације за предвиђене
радове (3% инвестиционе вредности)
1.077.655 дин

1. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

5.971.180 дин

ВОДОВОД			УКУПНО:	1.470.600 дин
	Ø100	362 м	1.800 дин/м	678.600 дин
	Ø225	330 м	2.400 дин/м	792.000 дин
фекална канализација			УКУПНО:	1.549.720 дин
	Ø200	175 м	3.400 дин/м	595.000 дин
	Ø250	216 м	4.420 дин/м	954.720 дин
кишна канализација			УКУПНО:	2.950.860 дин
	Ø300	581 м	3.060 дин/м	1.777.860 дин
	Ø400	345 м	3.400 дин/м	1.173.000 дин

2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА, ТТ И КДС ИНФРАСТРУКТУРА

14.100.000 дин

- демонтажа постојеће и изградња нове ТС 20/04kV
10.000.000 дин
- израда јавног осветљења (70 канделабра × 25.000 дин)
2.400.000 дин
- полагање н.н. кабла (500 дин/м × 500 м)
300.000 дин
- полагање ТТ (1790 м) и КДС (886 м) каблова × 500 дин/м
1.400.000 дин

3. ТЕРМОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА 13.817.340 ДИН

топловод	530 м	5.600 дин/м	2.968.000 дин
топлотне подстанице	+ водови у котларн.	12 комада	749.340 дин
изгр. гасне котларн.	са прикљ. на гр. гасов		10.100.000дин

4. ПРАТЕЋИ ТРОШКОВИ РЕАЛИЗАЦИЈЕ (6%) 2.033.312 ДИН

посебни трошкови по урб. целинама	125.028.895 ДИН
--	------------------------

5. УЛИЧНИ КОРИДОРИ 39.041.021 ДИН

- укупна површина која се уређује: 17.400 м²

Улица Палих бораца – повр.	3.830 м²	УКУПНО:	9.312.200 ДИН
тротоар-поплочавање	1.520 м ²	3.250 дин/м ²	4.940.000 дин
паркин-растер коцке	1.050 м ²	2.700 дин/м ²	2.835.000 дин
озелењавање	630 м ²	1.400 дин/м ²	882.000 дин
реконструкција коловоза (пресвлачење асфалтом)	639 м ²	1.040 дин/м ²	655.200 дин
Улица Народног фронта – повр.	9.460 м²	УКУПНО:	21.481.000 ДИН
тротоар-поплочавање	1.780 м ²	3.250 дин/м ²	5.785.000 дин
асвалтирање	1.200 м ²	1.040 дин/ м ²	1.248.000 дин
паркин-растер коцке	920 м ²	2.700 дин/м ²	2.484.000 дин
озелењавање	1.760 м ²	1.400 дин/м ²	2.464.000 дин
реконструкција коловоза	3.800 м ²	2.500 дин/м ²	9.500.000 дин
Улица Густава Крклеца – повр.	3.940 м²	УКУПНО:	4.965.200 ДИН
озелењавање	2.410 м ²	1.400 дин/м ²	3.374.000 дин
пресвлачење коловоза	1.530 м ²	1.040 дин/м ²	1.591.200 дин
пратећи трошкови реал. (6%)			2.145.504 ДИН
израда техн. документације (3%)			1.137.117 ДИН

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА »44« У ВРБАСУ

6. ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ **59.362.533 ДИН**

- укупна површина која се уређује **8.200 м²**

припремни радови		УКУПНО:		21.294.753 ДИН
израда техн. докум.	(3%)			1.142.033дин
депоседов. и расељавање	НРГП 958 м ²	17.800 дин/м ²		16.286.000 дин
рушење и укл. пост. обј.	1150 м ²	1.800 дин/м ²		2.070.000 дин
сан. и насипање терена	8.200 м ²	80 дин/м ²		656.000 дин
пратећи трошкови	(6%)			1.140.720 дин
опремање земљишта		УКУПНО:		38.067.780 ДИН
поплочавање	8.200 м ²	3.250 дин/м ²		26.650.000 дин
озелењавање	1.000 м ²	1.400 дин/м ²		1.400.000 дин
паркинг 142 ПМ	1.290 м ²	2.700 дин/м ²		3.483.000 дин
приступне саобраћајнице	1.095 м ²	4.000 дин/м ²		4.380.000 дин
пратећи трошк. реал.	(6%)			2.154.780 дин

7. УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА ГИМНАЗИЈЕ **КП** **7.294.496 ДИН**

- укупна површина **6.530 м²**

припремни радови		УКУПНО:		3.923.696 ДИН
израда техн. докум.	(3%)			101.124 дин
расељавање	НРГП 140 м ²	17.800 дин/м ²		2.492.000 дин
рушење и укл. пост. обј.	579 м ²	1.800 дин/м ²		1.042.200 дин
сан. и насипање терена	900 м ²	80 дин/м ²		72.000 дин
пратећи трошкови (6%).				216.372 дин
опремање земљишта		УКУПНО:		3.370.800 ДИН
поплочавање	440 м ²	3.250 дин/м ²		1.430.000 дин
озелењавање	460 м ²	1.400 дин/м ²		1.750.000 дин
пратећи трошк. реал.	(6%)			190.800 дин

Б.3.2. ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА УРЕЂЕЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

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

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

Укупни трошкови уређивања јавног грађевинског земљишта у границама Плана износе 162.928.374 динара. Трошкови уређивања нето површине блока (без коридора улица који су обухваћени овим Планом) износи 123.887.353 динара.

Заједнички трошкови, који се расподељују на све будуће инвеститоре пропорционално, износе 37.900.000 (односно 1.985 дин/м² БРГП). Будућу изградњу оптерећује и део трошкова уређења уличних коридора.

Највећи посебни трошкови предвиђени су за уређивање јавних површина, које заузимају око 35% нето површине блока, и износе 59.362.533 динара. Извор финансирања уређивања јавних површина, поред накнаде за коришћење је и део накнаде за уређење земљишта које плаћају инвеститори планиране изградње.

Б.3.3. ПРЕГЛЕД ТРОШКОВА ИЗГРАДЊЕ ПО УРБАНИСТИЧКИМ ЦЕЛИНАМА

(нето површина блока)

а) урбанистичке целине јавних намена

- КП - планирана изградња:
 - обј. за кабинетску наставу (А2) БРГП 1200 м² (НРГП 930 м²)
 - спортска сала (А3) БРГП 1000 м² (НРГП 800 м²)

1. трошкови уређења земљ. локације

- припремање земљишта	3.923.696 дин
- опремање земљишта	3.370.800 дин + 1.985/м² БРГП
УКУПНО	11.661.496 дин

2. трошкови грађења

- обј. за каб. наставу (24.000 дин/м² НРГП)	22.320.000 дин
- спортска сала (21.000 дин/м² НРГП)	16.800.000 дин
УКУПНО	39.120.000 дин

ИНВЕСТИЦИОНА ВРЕДНОСТ (1+2)

50.781.500 дин

или 23.082/м² БРГП (односно 29.353 дин/м² НРГП)

- **УА-2** планирана изградња:
 - административни објекти (БЗ) БРГП 1200 м² (НРГП 900 м²)

1. трошкови уређења земљ. локације

- припремање земљишта 8.766.905 дин
- опремање земљишта 6.185.630 дин + 1.985/м² БРГП

УКУПНО 17.334.535 дин

2. трошкови грађења

- админ. објекти (24.000 дин/м² НРГП) 21.600.000 дин

ИНВЕСТИЦИОНА ВРЕДНОСТ (1+2)

38.934.535 дин

или 32.445/м² БРГП (односно 43.260 дин/м² НРГП)

УКУПНИ ПРИХОД НА ОСНОВУ НАКНАДЕ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕМЉИШТА У ЦЕЛИНАМА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

26.914.800 дин

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

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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА »44« У ВРБАСУ

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 34.000 дин/м² корисног простора. Износ трошкова уређења земљишта износи 6.800 дин/м². Тржишна вредност пословног и осталог комерцијалног простора износи око 48.000 дин/м² корисног простора, а износ партиципације, односно накнаде за уређење земљишта је 12.000 дин/м².

СПТ-1 планирана изградња

- укупно	БРГП	2.800 м ²	(НРГП 2.100 м ²)
- становање	БРГП	2.240 м ²	(НРГП 1.720 м ²)
- пословање		560 м ²	(НРГП 430 м ²)

1. трошкови уређења земљ. локације

- становање	11.696.000 дин
- пословање	5.160.000 дин
УКУПНО	21.952.000 дин

2. трошкови грађења

- становање	48.160.000 дин
- пословање	15.480.000 дин
УКУПНО	63.640.000 дин

ИНВЕСТИЦИОНА ВРЕДНОСТ (1+2)

85.592.000 дин

СПТ-3,4, 5 планирана изградња

- укупно	БРГП	14.800 м ²	(НРГП 11.400 м ²)
- становање	БРГП	9.740 м ²	(НРГП 7.500 м ²)
- пословање		5.060 м ²	(3.900 м ²)

1. трошкови уређења земљ. локације

- становање	51.000.000 дин
- пословање	46.800.000 дин
УКУПНО	97.800.000 дин

2. трошкови грађења

- становање	210.000.000 дин
- пословање	140.400.000 дин
УКУПНО	350.400.000 дин

ИНВЕСТИЦИОНА ВРЕДНОСТ (1+2)

448.200.000 дин

• **СХ2 - парохиски дом**

БРГП 1000 м² (НРГП 770 м²)

1. трошкови уређења земљ. локације

накнада за уређење земљишта 12.000 дин/м²НРГП 9.240.000 дин

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

128.992.000 дин

-од тога 45.147.200 дин за заједничке трошкове и 83.844.800 дин за остало уређење.

УКУПНИ ПРИХОД ОД НАКНАДЕ ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА (а + б)

155.906.800 дин

Што износи 95% уређења простора у подручју обухвата плана, односно 100% трошкова рачунајући само уређење нето површине блока.

В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

В.1 ОПШТА ПРАВИЛА

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.

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. 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.

В.1.2 ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

1. 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 које имају непосредан приступ на јавну саобраћајну

површину морају имати обезбеђен колски приступ у парцелу минималне ширине 2,5 м.

Формирање парцела јавних намена вршиће се урбанистичким пројектима.

2. Величина и облик парцеле

Грађевинске парцеле јавног грађевинског земљишта утврђене су планом аналитички у графичком прилогу.

Грађевинске парцеле јавног грађевинског земљишта могу се укрупњавати спајањем парцела или делова парцела јавне намене.

За грађевинске парцеле осталог грађевинског земљишта минимална величина парцеле је 300 м², мање парцеле се не сматрају грађевинским и могуће је њихово укрупњавање са суседним грађевинским парцелама.

3. Формирање грађевинске парцеле

Свака катастарска парцела која испуњава услове план може бити грађевинска парцела. Грађевинска парцела може да се формира **препарцелацијом** од две или више катастарских парцела, од целих и делова катастарских парцела у складу са условима плана:

- новонастале парцеле морају имати приступ на јавну површину према општем правилу парцелације
- поделом се не могу формирати парцеле које су субстандардне у погледу величине, облика и начина градње у односу на окружење

Спајање две или више парцела ради формирања једне парцеле се врши:

- у оквиру граница парцела које се спајају
- тако да се у оквиру парцела важећа правила изградње за планирану намену и урбанистичку целину не мењају

В.1.3 ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ, ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

1. Општа правила за изградњу, обнову и реконструкцију објекта

1. Планом је допуштена изградња искључиво за планиране намене грађевинског земљишта дефинисане графичким прилогом.
2. Сви **легални** постојећи објекти се могу задржати у постојећој намени и постојећим габаритима до привођења грађевинског земљишта планираниј намени.
3. 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, услове паркирања, услове озелењавања.

4. Изградња доградња и реконструкција објеката врши се према дефинисаним грађевинским линијама и урбанистичким параметрима у оквиру зона градње
5. У простору обухвата плана није дозвољена изградња помоћних објеката, гаража, остава и сл. Такве садржаје планирати у оквирима објеката.
6. Где је могуће задржати постојећи квалитетни фонд зеленила на парцелама. Неуређене зелене површине уредити и озеленити. Задржати постојећа квалитетна стабла и формирати уређени зелени појас око објеката, као део уређене окућнице, засадима високе и ниске вегетације висококвалитетне биолошке и естетске вредности.

2. Правила за изградњу нових објеката

2.1 Спратност или висина објеката

- Спратност објеката је тачно дефинисана по урбанистичким целинама у графичком прилогу
- Висина надзетка за поткровља износи максимум 1,60 м

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.
- На месту контакта новог и постојећег објекта у непрекидном 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

- Испади на објектима (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова и сл.) чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом могу прелазити регулациону линију:
 - максимално **0,60 м** од регулационе линије, ако је тротоар мањи од **3,50 м** и то максимално на **40 %** уличне фасаде и на минималној висини од **4,0 м** изнад тротоара
 - максимално **1,20 м** од грађевинске линије, ако је тротоар већи од **3,50 м** и то максимално на **50 %** уличне фасаде и на минималној висини од **4,0 м** изнад тротоара
 - линија олука, односно крова не сме прећи линију венца

- Нису дозвољени испусти, осим фасадне пластике, ван грађевинске линије на делу објекта према суседним објектима
- Код објекта на регулацији могуће је повлачење приземља за максимално **2,0 м** са формирањем колонада или аркада. Уколико се оне спајају код више објекта у низу, пожељно је да имају исту ширину и висину

2.4 Растојања објекта

- Објекти на парцели могу бити постављени као слободностојећи објекти, објекти у непрекидном низу и објекти у прекинутом низу
- Код парцела које имају одговарајући положај волумен објекта дефинише главни-улични део објекта и дворишни део објекта или крило.
- Изградња објекта на граници са суседном парцелом могућа је у зонама условљеним планом

2.5 Одређивање коте приземља

- Кота пода приземља код новопројектованих објекта без сутерена износи **0,20 м** у односу на коту терена, код објекта који у приземљу имају нестамбене садржаје
- Кота пода приземља код новопројектованих објекта који имају сутерен може бити максимум **0,90 м** у односу на коту терена, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта

2.6 Кровови и кровне равни

- За новопројектоване објекте 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 поткровље
- Максимална висина надзетка за тавански простор поткровне етаже износи **1,6 м**
- Даје се могућност формирања галерије у простору поткровља уколико то геометрија крова дозвољава. Минимална висина простора који се користи као галерија је **2,20 м**.

3. Правила за интервенције на постојећим објектима

Радови на постојећем објекту, што важи и за изградњу нових објекта:

- не смеју угрозити начин коришћења предметног и суседног објекта
- не смеју угрозити стабилност објекта не којем се изводе радови, као ни суседних објекта, са аспекта геотехничких, геолошких и

сеизмолошких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта , у свему према прописима за изградњу објеката

- не смеју угрозити животну средину, природна и културна добра

3.1 Надргадња нових етажа

Надргадња нових етажа постојећих објеката могућа је у оквиру планираних висина за одређене зоне. Надргадња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинга за нове капацитете. Надргадња објеката је могућа само на нивоу целих објеката, не и делова објеката.

3.2 Изградња крова на објектима са равним кровом без поткровља

Постојећи објекти са равним кровом за које по правилима зоне није могућа изградња поткровља, као и други 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.

В.2 ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ЗОНАМА

1. КУЛТУРНО-ПРОСВЕТНА ЗОНА – КП

У овој зони планирана је доградња објекта Гинмазије. Планирана је доградња дела објекта за кабинетску наставу и физкултурна сала.

ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ		
1.	Грађевинска линија:	1. За објекат физкултурне сале на регулационој линији улице Народни Фронт 2. За објекат кабинетске наставе 23,00 м од регулационе линије улице Народни фронт - У свему према графичком прилогу
2.	Дозвољена спратност:	1. За објекат физкултурне сале: П+0 2. За објекат кабинетске наставе: По+П+1
3.	Степен заузетости и коефицијент искоришћености:	- Одређује се на основу грађевинске линије и спратности дефинисане у графичком прилогу бр.2: РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН
4.	Растојање основног габарита од суседних катастарских парцела:	- Минимум 5,0 м за објекат физкултурне сале. - У свему према графичком прилогу
5.	Паркирање:	- Није дозвољено паркирање на парцели.
6.	Ограђивање парцеле:	- Дозвољено је ограђивање транспарентном оградом до максималне висине 1,40 м , са максималном висином зиданог парапета до 0,50 м или заштитном живом оградом до максималне висине 1,40 м , према простору трга. Спортске терене дозвољено је оградити зиданом оградом до 1,10 м и транспарентном оградом до максималне висине 2,20 м .
7.	Остало:	- Пре добијања одобрења за изградњу ради реконструкције, адаптације или санације као и уз пријаву градње за инвестиционо или текуће одржавање објекта биће потребно прибавити сагласност „Завода за заштиту споменика културе Војводине“ из Новог Сада.

2. СТАМБЕНО-ПОСЛОВНО-ТРГОВАЧКЕ ЗОНЕ - СПТ1, 2, 3, 4 И 5

ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ		
1.	Грађевинска линија:	<p>1. На регулационој линији контактне површине трга, за зону СПТ1</p> <ul style="list-style-type: none"> - У свему према графичком прилогу <p>2. На уличној регулацији, за зоне СПТ3, 4 и 5. У непрекидном низу, на месту контакта новог и постојећег објекта грађевинска линија треба да буде континуална</p> <ul style="list-style-type: none"> - У свему према графичком прилогу <p>3. У урбанистичкој зони СПТ3, на катастарским парцелама бр. 6316, 6322, 6324 и 6326 дозвољена је изградња другог пословног објекта на парцели који ће бити оријентисан према објекту Саборног православног храма, за који је грађевинска линија 8,0 м повучена у однос у на линију регулације контактне пешачке стазе према објекту Храма и 4,0 м у односу на границу парцеле суда (к.п. 6316)</p> <ul style="list-style-type: none"> - У свему према графичком прилогу
2.	Дубина тракта објекта:	<ul style="list-style-type: none"> - За објекте према регулацијама улица Народног фронта, Густава Крклеца и Маршала Тита максимална дубина тракта је 14,00 м - За пословне објекте у урбанистичкој целини СПТ3 максимална дубина тракта је 8,00 м према објекту храма и 7,00 м према објекту МУП-а (к.п.6326) - За делове објеката у урбанистичкој целини СПТ3 који гравитирају према јавним пешачким површинама, максимална дубина тракта је 10,00 м
3.	Дозвољена спратност:	<p>1. За стамбено-пословни објекат:</p> <ul style="list-style-type: none"> -По+П+2+Пк – у улици Народног фронта и Густава Крклеца, за зоне СПТ3 и СПТ4 -По+П+3 – у улици Маршала Тита и Густава Крклеца, за зону СПТ5 -По+П+4 – за објекат у зони СПТ1 <p>2. За пословни објекат у зони СПТ3: П+1</p>
4.	Висина надзетка за поткровне етажe:	-Максимум 1,60 м

ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА »44« У ВРБАСУ

5.	Степен заузетости и коефицијент искоришћености:	- Одређује се по појединачној парцели на основу грађевинске линије и спратности дефинисане у графичком прилогу бр.2: РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН
6.	Тип крова:	- Кос кров са нагибом кровних равни према улици
7.	Паркирање:	- По стандарду: 1 стан/ 1 ПМ 100 м² БРГП/ 1 ПМ
8.	Приступ парцели:	- За парцеле које немају слободан излаз на саобраћајну површину обавезано је оставити колски прилаз минималне ширине 2,50 м . За објекте у низу препоручује се ајнфорт пролаз.
9.	Ограђивање парцеле:	- Дозвољено је ограђивање транспарентном оградом до максималне висине 1,60 м , са максималном висином зиданог парапета до 0,50 м или заштитном живом оградом до максималне висине 1,60 м , за зоне СПТЗ, 4, 5 - Ограђивање парцеле није дозвољено у урбанистичкој зони СПТ1 и СПТЗ на деловима парцела испред пословних објеката према Храму.
10.	Остало:	- За урбанистичке целине СПТЗ, СПТ4, и СПТ5 није дозвољена доградња, надрградња и измена геометрије постојећег крова ради формирања поткровља на постојећим објектима, већ само изградња новог објекта по урбанистичким параметрима за одређењу зону, по правилима за изградњу нових објеката. На постојећим објектима могућа је пренамена и адаптација објекта у оквиру постојећих габарита. - Изузетак од овог правила чини објекат у урбанистичкој целини СПТЗ , на катастарској парцели бр. 6315 , који планом није предвиђен за рушење и изградњу новог објекта, већ је могућа адаптација, доградња и надрградња постојећег објекта. - Уколико у овим зонама дође до препарцелације две или више парцела ради изградње, обавезна је израда Урбанистичког пројекта за изградњу јер постоји могућност промене геометрије објеката и дубина тракта у одређеним зонама и на одређеним катастарским парцелама. Свака промена мора бити у складу са општим правилима регулације и изградње и посебним правилима за зону у погледу намене, максималне дубине тракта објекта према улицама Народног фронта, Густава Крклеца и Маршала Тита и спратности објеката где нису дозвољена одступања. Урбанистички пројекат се доставља Комисији за планове на увид. - За зону СПТ1 обавезна је израда Урбанистичког пројекта за изградњу , јер је у питању блок отвореног типа.

3. ПОСЛОВНО-ТРГОВАЧКА ЗОНА – ПТ1 и ПТ2

ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ		
1.	Грађевинска линија:	1. За урбанистичку зону ПТ1 , тачно према графичком прилогу 2. За урбанистичку зону ПТ2 на регулационим линијама улица Народног фронта и Густава Крклеца - У свему према графичком прилогу
2.	Дубина тракта објекта:	- За објекат у урбанистичкој целини ПТ2 , дубина тракта објекта је максимум 9,00 м
3.	Дозвољена спратност објеката:	<u>1. За урбанистичку зону ПТ1: П+0 <u>2. За урбанистичку зону ПТ2: П+1</u></u>
4.	Степен заузетости и коефицијент искоришћености:	- Одређује се по појединачној парцели на основу грађевинске линије и спратности дефинисане у графичком прилогу бр.2: РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН
5.	Тип крова:	-Кос кров
6.	Паркирање:	- Користити јавне паркинге
7.	Ограђивање парцеле:	- Није дозвољено
8.	Остало:	- За зону ПТ2 није дозвољена доградња, надрградња и измена геометрије постојећег крова ради формирања поткровља на постојећем објекту, већ само изградња новог објекта по урбанистичким параметрима за ову зону. На постојећем објекту могућа је адаптација и санација објекта у оквиру постојећег габарита.

4. УПРАВНО-АДМИНИСТРАТИВНА ЗОНА – УА2

ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ		
1.	Грађевинска линија:	- Постојећа грађевинска линија објекта суда - У свему према графичком прилогу
2.	Дозвољена спратност објеката:	- По+П+2
3.	Степен заузетости и коефицијент искоришћености:	- Одређује се на основу грађевинске линије и спратности дефинисане у графичком прилогу бр.2: РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН
4.	Тип крова:	- Кос кров
5.	Паркирање:	- Користити јавне паркинге
6.	Ограђивање парцеле:	- Није дозвољено

5. ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ – СХ2

ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ		
1.	Грађевинска линија:	- На регулационој линији контактне површине трга - У свему према графичком прилогу
2.	Дубина тракта објекта:	- Максимално 10,00 м
3.	Дозвољена спратност објеката:	- По+П+2
4.	Степен заузетости и коефицијент искоришћености:	- Одређује се на основу грађевинске линије и спратности дефинисане у графичком прилогу бр.2: РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН
5.	Тип крова:	- Кос кров
6.	Паркирање:	- На својој парцели
7.	Ограђивање парцеле:	- Дозвољено је ограђивање транспарентном оградом до максималне висине 1,60 м , са максималном висином зиданог парапета до 0,50 м или заштитном живом оградом до максималне висине 1,60 м

За урбанистичке зоне стамбено-пословно-трговачку 2 (СПТ2) и управно административну 1 и 3 (УА1, 3) није планирана изградња нових објеката па се за те зоне примењују правила за интервенцију на постојећим објектима.

В.7 ОСТАЛЕ ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Урбанистичке дозволе и урбанистичке сагласности, односно урбанистички услови, Акт о урбанистичким условима и Одобрење за изградњу издати до ступања на снагу ових Измена и допуна плана могу се реализовати до истека рока важности означеног у самим условима као основ за издавање одобрења за изградњу, односно пријаве радова.

Услови на основу којег није исходована остала документација могу се допунити у складу са овим изменама и допунама Плана.

В.8 СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овај план ће се након усвајања спроводити издавањем Извода из плана на основу којег се прибавља одобрење за изградњу.

Извод из плана за изградњу и реконструкцију на осталом грађевинском земљишту треба да садржи:

- **текстуални део:**
 - правила градње која важе за све и правила за конкретне целине из текстуалног дела овог плана и јасно обележена правила за предметну зону.
- **графички део:**
 1. Положај предметне парцеле у блоку
 2. План претежне намене за зону у којој се налази парцела
 3. Регулационо-нивелациони план за зону у којој се налази парцела са детаљном аналитиком
 4. Синхрон план мрежа и објеката инфраструктуре

Извод из плана за изградњу и реконструкцију на јавном грађевинском земљишту треба да садржи:

- **текстуални део:**
 - одговарајућа правила уређења из текстуалног дела овог плана
- **графички део:**
 1. Положај предметне парцеле у блоку
 2. Регулационо-нивелациони план за зону у којој се налази парцела са детаљном аналитиком
 3. Саобраћајно решење са уређењем јавних површина
 4. Синхрон план мрежа и објеката инфраструктуре

ИДЕЈНИ ПРОЈЕКТИ на које ће се добијати сагласност, на основу којих ће се исходовати сва остала потребна документација за исходовање 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
