

# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

## ОПШТИНЕ ВРБАС

---

---

**БРОЈ 18. ВРБАС 17. НОВЕМБАР 2015. ГОДИНА XLIX**

---

---

87.

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-испр. 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014) и члана 16, 30. и 93. Статута општине Врбас („Службени лист општине Врбас“, број 3/2002, 5/2002, 10/2004, 11/2008. 21/2009, 15/2010, 16/2013 и 2/2014), Скупштина општине Врбас, на седници одржаној дана 17. новембра 2015. године, донела је

### О Д Л У К У О Д О Н О Ш Е Њ У П Л А Н А Д Е Т А Љ Н Е Р Е Г У Л А Ц И Ј Е Б Л О К А Б Р О Ј "26" У В Р Б А С У

#### Члан 1.

Овом Одлуком доноси се План Детаљне регулације блока број „26“ у Врбасу (у даљем тексту: План) који је израђен од стране Јавног предузећа за грађевинско земљиште, изградњу и путеве „Дирекција за изградњу“ Врбас, под бројем 1640-4 од августа месеца 2015. године а који је саставни део ове Одлуке.

#### Члан 2.

План се састоји из текстуалног дела и графичког дела.  
Текстуални део плана се објављује се у „Службеном листу општине Врбас“ и на интернет страници општине Врбас.

### Члан 3.

Графички део плана садржи:

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

### Члан 4.

План се потписује, оверава и архивира у складу са Законом о планирању и изградњи.

План је израђен у три примерка у аналогном и у четири примерка у дигиталном облику.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у архиви Скупштине општине.

Један примерак донетог потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у Одељењу за урбанизам и комунално стамбене послове.

Један примерак донетог потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у Јавном предузећу „Дирекција за изградњу“ Врбас.

Један примерак донетог потписаног и овереног Плана у дигиталном облику чува се у Покрајинском секретаријату надлежном за послове урбанизма.

### Члан 5.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у “Службеном листу општине Врбас”.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВРБАС  
Број: 011-55/2015-1/01  
Дана: 17. новембра 2015. године  
Врбас

Председник Скупштине општине,  
Марјана Мараш, с.р.

ЈП "Дирекција за изградњу" Врбас  
Број плана: 1640-4  
Врбас, август 2015. године

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
БЛОКА БРОЈ „26“ У ВРБАСУ

С А Д Р Ж А Ј

I. ОПШТИ ДЕО

1. УВОД  
Правни и плански основ  
Смернице за израду Плана које проистичу из плана шире просторне целине
2. ГРАНИЦА ПЛАНА  
Попис катастарских парцела
3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
4. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА  
4.1 Приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета
5. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ  
Регулациони план са елементима за обележавање на геодетској подлози
6. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

II. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ
2. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
  - 2.1. Саобраћајне површине
  - 2.2. Трасе, коридори и капацитети комуналне инфраструктуре
    - а. Услови за изградњу хидротехничке инфраструктуре
    - б. Услови за изградњу енергетске инфраструктуре
    - г. Услови за изградњу телекомуникационе мреже
3. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ  
Мере заштите и унапређење животне средине  
Мере заштите и унапређење природе  
Заштита градитељског наслеђа  
Мере заштите од ратних дејстава  
Заштита од елементарних непогодаи других катастрофа
4. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА НЕОМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА
5. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

### III. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ  
План парцелације за јавно грађевинско земљиште улица НОВА  
План парцелације за остало грађевинско земљиште зона I, II, III
2. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ПО ПОСЕБНИМ ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА  
Природне карактеристике локације
  - 2.1 Зона I - Зона централних садржаја
  - 2.2. Зона II - Зона вишепородичног становања мале густине
  - 2.3. Зона III - Зона вишепородичног становања средње густине
3. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ И АДАПТАЦИЈУ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА
4. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА МРЕЖУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

### IV. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

### V. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

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

## **I. ОПШТИ ДЕО**

### **1. УВОД**

Изради Урбанистичког плана приступило се на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације блока број „26“ („Службени лист општине Врбас“, број 3/14) у циљу формирања планске документације за уређење, опремање и изградњу блока број „26“ (у даљем тексту: План) са циљем да се омогући оптимално решење за уређење простора и изградњу објекта добијено на основу анализе стања и промена у простору, и анализе могућности развоја подручја у складу са смерницама утврђеним Планом генералне регулације за насељено место Врбас („Сл. лист општине Врбас“, бр. 3/11, 11/14 -измена), и у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС и 24/11-измене и допуне, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14).

Планом генералне регулације утврђена је намена простора. Основна намена је вишепородично становање и општи центри. Планом генералне регулације дефинисани су основни услови изградње објекта и уређења грађевинског земљишта, а овим Планом сви задати услови биће прилагођени простору блока број „26“.

#### **Правни и плански основ**

Правни основ за израду Плана детаљне регулације блока „26“ у Врбасу:

- Закон о планирању и изградњи, „Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14.
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, „Службени гласник РС“, бр. 64/2015.
- Одлука СО Врбас број 011-34/2014/I-01 од 6. јуна 2014. године о изради плана детаљне регулације блока број „26“ у Врбасу, „Службени лист општине Врбас“, бр.3/14.

Плански основ за израду Плана детаљне регулације блока број „26“ у Врбасу:

- План генералне регулације за насељено место Врбас, („Службени лист општине Врбас“, бр. 3/11 и 11/14).
- Одлука СО Врбас број 011-35/2014/I-01 од 6. јуна 2014. године о неприступању израде стратешке процене утицаја на животну средину за план детаљне регулације блока број „26“ у Врбасу, („Службени лист општине Врбас“, бр. 03/14).

#### **Смернице за израду Плана које проистичу из плана шире просторне целине**

„...Трансформација делова насеља, која је већ започета, планира се у свим оним блоковима чије су димензије такве да се приликом планираних промена могу формирати парцеле дефинисане као оптималне у условима за реализацију.

Блокови се трансформишу поделом на две или више подцелина, али тако да се поштује основни концепт урбане матрице са претежно ортогоналном схемом..."

„...С обзиром да је традиционална панонска кућа „на бразду“ и „на лакат“ најзаступљенији тип објеката, нарочито у старим деловима насеља, даје се предност овом типу приликом реконструкције стамбеног фонда, али и нове изградње. Кућа се гради на регулацији улице и на једној међи парцеле или незнатно удаљена од ње.

Осим традиционалног, могу бити заступљени и остали стандардни типови становања: слободностојећи објекат на парцели, двојни и у низу..."

„...(а) Општи центри

Општи центри конципирани су на ширем простору на више пунктова у оквиру насеља, чиме би се обезбедила дисперзија садржаја карактеристичних за центар по широј територији. Тиме би се остварили комфорнији услови за подручја становања.

(б) Вишепородично становање

Вишепородично становање је заступљено на свега око 29,72 ha и то највише у централним блоковима. Ипак, иако је заступљено са око 5,9 % у укупној површини намењеној становању својим волуменом и начином организације значајно утиче на стварање амбијента.

Планом дефинисане зоне представљају преовлађујућу намену, унутар које је могућа и пожељна изградња ванстамбених пословних садржаја, у функцији центра (нпр. административни, пословни, трговачки, занатски, културни и слични садржаји) који не ремете услове за одвијање функције основне намене. Пожељан однос између становања и осталих функција је 70:30 за просторне целине (блок, улицу, подручје и др.).

Планира се на просторима који су већ изграђени, у већој или мањој мери, објектима овог вида становања, у циљу завршавања започетих целина. То су централни блокови (блокови број 27, 35, 36, 44, 45), поједини делови простора уз улицу Ивана Милутиновића (блокови 70, 87 и 95), део простора уз болницу (блок број 19), неизграђена површина између спортског центра и старог гробља (блокови број 42 и 49) и низ објеката уз улицу Миливоја Чобанског (у блоку број 81).

Реализација вишепородичног становања у започетим целинама требало би да буде усмерена на морфолошко-функционално дефинисање изграђених структура и јавних површина. Пожељно је што веће учешће пратећих садржаја становања да би се остварила мултифункционалност простора, а јавне површине функционално повезале са садржајима централних функција и осталих у окружењу.

Могуће је градити слободностојеће објекте и објекте у прекинутом или непрекинутом низу. Тип изградње нових објеката ће се, по правилу, ускладити са већ изведеним у окружењу. Код мешовите намене се предвиђа изградња објеката у непрекинутом низу са обавезним колским приступом на парцелу. Неопходно је пажљиво усклађивање са непосредним окружењем приликом реализације, пошто се очекује веома дуг процес трансформације..."

## **2. ГРАНИЦА ПЛАНА**

За почетну тачку обухвата границе Плана одређена је осовинска тачка на северу у пресеку осовине улица Народног фронта и Буде Томовића у катастарској општини Врбас-град. Од ове тачке у правцу североистока граница прати осовину улице Народног фронта до пресека са осовином улице Иве Лоле Рибара, затим скреће у

правцу југоистока, прати осовину улице Иве Лоле Рибара до пресека са улицом Маршала Тита. Даље, граница скреће у правцу југозапада, прати осовину улице Маршала Тита до пресека са осовином улице Буде Томовића, затим скреће у правцу северозапада, прати осовину улице Буде Томовића и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа Плана.

#### Попис катастарских парцела

Предметни План детаљне регулације обухвата следеће катастарске парцеле у грађевинском подручју насеља Врбас: 6126/1, 6126/2, 6126/3, 6127, 6128, 6129, 6130, 6131, 6132, 6133, 6134, 6135, 6136, 6137, 6138, 6139, 6140, 6141, 6142, 6143, 6144, 6145/1, 6145/2, 6146, 6147/1, 6147/2, 6148, 6149, 6150/1, 6150/2, 6151, 6152, 6153/1, 6153/2, 6153/3, 6154, 6155, 6156/1, 6156/2, 6157, 6158, 6159, 6160, 6161, 6162, 6163, 6164, 6165, 6166, 6167, 6168, 6169/1, 6169/2, 6170, 6171, 6172, 6173, 6174, 6175, 6176, 6177, 6178, 6179, 6180 и 6181 све К.О. Врбас-град и делови катастарских парцела број: 10885/1 (Улица Народног фронта), 10889 (Улица Иве Лоле Рибара), 10891 (Улица Буде Томовића) и 10895 (Улица Маршала Тита) све К.О. Врбас-град.

### **3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**

#### **Локација – положај у односу на окружење**

Посматрано подручје у обухвату Плана обухвата земљиште у грађевинском подручју катастарске општине Врбас-град следећих карактеристика:

Блок број „26“ је подручје које припада централним блоковима, 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 број „26“ је једним делом дефинисан историјском матрицом са дугим узаним парцелама велике површине и због лоше приступачности по дубини парцеле ограниченом могућношћу изградње.

#### **Постојеће стање комуналне инфраструктуре**

##### **Водовод:**

Снабдевање водом у подручју обухвата Плана, обавља се преко постојеће водоводне мреже и Улица Народног фронт, Иве Лоле Рибара, Маршала Тита и Буде Томовића. Пречници цеви у предметном подручју износе Ø 100 mm и Ø 150 mm.

##### **Фекална канализација:**

Постојећи канализациони систем употребљених вода прикључен је на основну каналску мрежу. У подручју Плана, пречник цеви износи Ø 250 mm и Ø 200 mm.

##### **Атмосферска канализација:**

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

##### **Електротехничке инсталације и објекти:**

Корисници у обухвату Плана, напајају се из постојећих трафостаница ЗТС 20/0,4 kV, 630 kVA „Напредак“ и МБТС 20/0,4 kV, 2x630 kVA „Тешењи“.

Улицама Народног фронта, Маршала Тита, Буде Томовића и Иве Лола Рибара изграђена је 0,4 kV ваздушна мрежа. Унутар блока број „26“ није изграђена електродистрибутивна мрежа.

Улицом Народног фронта постоји кабловски 20 kV вод. Вод је изведен каблом ЕНР 48 (3x(1x95)) mm<sup>2</sup>. Овај вод чини део извода „Напредак“ са ТС 110/20 kV „Врбас 2“.

**Термотехничке инсталације и објекти:**

Блок број „26“ нема развијен топлификациони систем. Сви постојећи објекти за обезбеђење топлотне енергије користе индивидуална ложишта на чврсто гориво, струју или природни гас с обзиром да је у улицама Народног фронта, Маршала Тита, Буде Томовића и Иве Лоле Рибара изведен улични дистрибутивни гасовод.

**Телекомуникациона мрежа:**

У улицама Народног фронта, Маршала Тита, Буде Томовића и Иве Лоле Рибара постоји подземна телекомуникациона инфраструктура.

#### **4. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА**

Сагледавањем зоне у којој се налази простор омеђен границом регулационог плана на потезу између Улице Маршала Тита и Народног фронта уочавају се значајнији саобраћајни правци који својим положајем и значајем битно утичу на концепцију регулационог плана. Тако се утврђује да уз Улицу Маршала Тита, Народног фронта, Буде Томовића и Иве Лоле Рибара као значајне саобраћајне правце треба планирати изградњу високих објеката са пословним садржајима (трговина, услуге) у приземљу, а на вишим етажама могуће је учешће становања.

У дубини планираног простора у залеђу значајнијих саобраћајница поштујући постојећу и планирану мрежу саобраћајница планирана је изградња приступне саобраћајнице за вишепородично становање са могућим нестамбеним садржајима у приземљу.

Потез уз Улицу Маршала Тита је већим делом изграђен објектима мешовите намене и пословања које подразумева администрацију, услуге, сервисе и комерцијалне садржаје. Постојећи објекти становања који су затечени у оквиру ове намене могу се задржати, а могу се и пренаменити у доминантну функцију. Нова изградња породичног становања у оквиру ове зоне треба да се прилагоди концепцији постојеће изградње. Очувану урбану матрицу, хоризонталну и вертикалну регулацију је потребно планирати да се интерполацијама нових објеката не нарушава постојећи архитектонски израз. Јавне службе приватног сектора могу се реализовати у стамбено-пословним објектима и објектима намењеним пословању.

Намена вишепородичног становања заступљена је највећим делом у граници обухвата плана. У оквиру ове намене доминантна функција је вишепородично становање које подразумева пре свега посебан режим организације и коришћења простора и побољшање квалитета и естетских карактеристика објекта. У стамбеном објекту може се јавити и пословни простор.

У Регистру заштићених културних добара и евиденцији објеката под претходном заштитом на овом простору су следећи објекти:

1. Кућа у Ул. Маршала Тита бр. 55 (к.п. 6135 к.о. Врбас-град) која је конципирана у духу историцизма.

2. Кућа у Ул. Маршала Тита бр. 59 (к.п. 6131 к.о. Врбас-град) која је обликована у духу међуратне модерне архитектуре.
3. Кућа у Ул. Иве Лоле Рибара бр. 16 (к.п. 6126/1 к.о. Врбас-град) која је конципирана у духу историцизма.

Узимајући у обзир динамику промене намене некадашњих стамбених објеката у пословне просторе, готово је немогуће извршити рехабилитацију уличних фасада појединих објеката на основу сачуваних обликовних елемената, али је зато неопходно задржати регулациону линију. Пре адаптације, реконструкције или доградње спољни изглед објекта ускладити са конзерваторским условима.

#### 4.1. Приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета

У наредној табели дати су нумерички показатељи планираних садржаја. Површине по појединим наменама изражене су у хектарима, а исказано је и њихово учешће у односу на укупну бруто површину.

НАМЕНА	ОЗНАКА ЗОНЕ	ПОВРШИНА (m <sup>2</sup> )	(%)
<b>1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ</b>		<b>22,057.00</b>	<b>33.0</b>
Саобраћајне површине – улице		22,057.00	33.0
<b>2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ</b>		<b>44,328.00</b>	<b>67.0</b>
Зона централних садржаја	I	12,938.00	19.5
Зона вишепородичног становања мале густине	II	12,895.00	19.4
Зона вишепородичног становања средње густине	III	18,495.00	28.1
<b>ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА</b>		<b>66,385.00</b>	<b>100.00</b>

Планом је обухваћена површина од 6,64 ha.

Земљиште јавне намене у подручју Плана су саобраћајне површине – улице у површини од 2,205 ha, што представља 33,0% од укупне површине Плана.

Површине остале намене у граници Плана је грађевинско земљиште у грађевинском подручју и у функцији је: вишепородичног становања површине 3,14 ha, што представља 47,5% укупне површине Плана и зона централних садржаја укупне површине 1,29 ha, што представља 19,5% укупне површине Плана.

## 5. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

### Регулациони план са елементима за обележавање на геодетској подлози

Регулисање односа у простору је извршено дефинисањем положаја нових регулационих линија, граница зона и осе саобраћајнице и постављањем регулационих

линија, односно граница зона, у односу на осу саобраћајнице, односно грађевинских линија у односу на: регулациону линију саобраћајнице, регулацију јавних површина и границу зоне.

На основу уличне мреже Планом су утврђене регулационе линије саобраћајница са основним ситуационим и нивелационим елементима. Унутарблоковска саобраћајница, Улица „НОВА“, предвиђа изградњу са приближним нормалним попречним профилем од 20,0 m.

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

У односу на регулационе линије планиране су грађевинске линије. За постојеће објекте који се задржавају и у случају реконструкције, задржавају се постојеће грађевинске линије. За планиране објекте утврђена је нова грађевинска линија, како је приказано у графичком прилогу „План саобраћаја са регулационо-нивелационим решењем површина јавне намене“ у Р 1:1000 где је дат положај планираних регулационих и грађевинских линија које представљају основ за пројектовање садржаја.

**Табела:** Приказ координатних темених преломних тачака осе саобраћајница Тс и бициклистичких стаза Тбс:

ознака	Y	X
Тбс1	7 394 180.42	5 048 782.37
Тбс2	7 394 128.70	5 048 717.91
Тбс3	7 394 036.51	5 048 602.30
Тс1	7 393 907.07	5 048 885.32
Тс2	7 394 071.74	5 048 745.78
Тс3	7 394 108.21	5 048 734.62
Тс4	7 394 137.09	5 048 711.07

### Нивелациони план површина јавне намене

Грађевинско подручје обухваћено Планом је под великим утицајем површинских и подземних вода, па је за потребе коришћења земљишта неопходно формирати систем за одвођење атмосферске воде путем отворених канала до момента завршетка изградње канализационе мреже атмосферских вода.

Коте терена на неизграђеном земљишту крећу се у просеку од 82,50 до 83,00 m надморске висине. То се, пре свега, односи на висину нивелације планиране унутарблоковске саобраћајнице. Просечан подужни нагиб ове саобраћајнице 0,10 %.

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

## **6. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

Планом се прописује обавеза израде Урбанистичког пројекта за следеће површине:

- за парцеле становања веће од 1000 m<sup>2</sup>,
- за комплексе пословања из области трговине, угоститељства, саобраћаја, туризма и услужног занатства
- за парцеле пословања у зони II и III на којима нема становања.

## **II. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

### **1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ**

Укупан простор осталог грађевинског земљишта у урбанистичкој целини - блок „26“ подељен је на зоне за које важе иста правила уређења и грађења. Зоне су, у складу са одредницама планом вишег реда, постојећим начином коришћења земљишта и могућностима трансформације урбаног ткива предвиђене за:

#### **Зона I - Зона централних садржаја**

Преовлађујућа намена је ванстамбена, уз могуће учешће становања, препоручује се пословање у приземљу.

#### **Зона II - Зона вишепородичног становања мале густине**

Зона се налази унутар блока уз планирану нову саобраћајницу, преовлађујућа намена је вишепородично становање.

#### **Зона III - Зона вишепородичног становања средње густине**

Зона која се налази уз постојеће саобраћајнице у улици Народног фронта и дела улица Иве Лоле Рибара и Буде Томовића, преовлађујућа намена је вишепородично становање са препоруком да у приземљу објекта буду ванстамбени садржаји.

### **2. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

Планом се грађевинско земљиште јавне намене разграничава од грађевинског земљишта остале намене на следећи начин:

- Саобраћајне површине обухватају следеће катастарске парцеле: насељске саобраћајнице – Улица Народног фронта на делу катастарске парцеле број 10885/1 К.О. Врбас-град, улица Маршала Тита на делу катастарске парцеле број 10895 К.О. Врбас-град, улица Иве Лола Рибара на делу катастарске парцеле број 10885 К.О. Врбас-град, улица Буде Томовића на делу катастарске парцеле број 10891 К.О. Врбас-град; и Улица „НОВА“ (унутарблоковска саобраћајница) на деловима катастарских парцелама број 6152, 6160, 6162, 6164, 6166, 6168, 6170, 6173, 6130, 6176, 6178 све К.О. Врбас-град.
- комунални објекти су планирани на јавној површини саобраћајнице „НОВА“ и за њих није потребно формирати посебне парцеле.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела у графичком приказу „План саобраћаја са регулационо-нивелационим решењем површина јавне намене“ у Р 1:1000, важи графички приказ.

## **2.1. Саобраћајне површине**

Планира се изградња приступне, унутарблоковске саобраћајнице са регулационом ширином од мин. 20,0 м. Ова саобраћајница би се пројектовала унутар блока, а прикључак у профилу Улица Буде Томовића и Иве Лоле Рибара.

### **Правила за изградњу и реконструкцију саобраћајница**

Положај саобраћајних површина у простору дефинисан је у односу на осовинску мрежу и постојеће и планиране границе парцела и приказани су у прилогу „План саобраћаја са регулационо-нивелационим решењем површина јавне намене“.

### **Профил улице „НОВА“:**

Планирану унутарблоковску саобраћајницу, предвидети за одвијање двосмерног саобраћаја са ширинама саобраћајних трака од 2,75м. Коловозну конструкцију димензионисати за еквивалентно лако саобраћајно оптерећење, са завршним слојевима од савремених асфалтних материјала. Укрштање планиране унутарблоковске саобраћајнице са улицом Иве Лоле Рибара и Буде Томовића, предвидети реконструкцијом исте, са формирањем класичне трокраке раскрснице. У оквиру раскрснице предвидети радијусе скретања за несметано кретање комуналних возила, али не већих од 9,0м. С обзиром да се ради о приступној унутарблоковској саобраћајници, могу се предидјати техничко регулативне мере, на самој саобраћајници или у зонам укрштања са ободним саобраћајницама, којима ће се умирити или успорити саобраћај.

### **Бициклички саобраћај:**

У оквиру регулације улице Иве Лоле Рибара предвиђена је изградња једносмерне бицикличких стаза ширине 1,5м у мешовитом профилу са пешачким стазама који се планирају на новопројектовану ширину од 2,5м. Изградњу пешачких и бицикличких стаза, по могућству планирати за изградњу од префабриковане бетонске галантерије монтажно демотажног типа, са конструкцијом која омогућава одвијање лаког саобраћаја. Могуће је вршити изградњу и од других савремених материјала (асфалт, бетон и др.) када услови за примену бетонске галантерије нису оптимални. Препорука је да се бицикличке стазе попличавају једнообразно у боји (црвена или зелена) са дефинисаним начином одвођења површинских вода како са бицикличке тако и са пешачке стазе. Оставља се могућност денивелације бицикличке стазе у односу на пешачку стазу (не више од 3-4цм) у изведби споја са обореним ивичњацима, обезбеђујући услове за фазну изградњу инфраструктуре. Висинске коте усаглашавати са постојећим тереном и условима за несметано одвођење вода путем отворене или зацевљене атмосферске канализације.

### **Паркирање:**

У потезу обухвата плана не предвиђа се изградња јавних паркинга. Паркирање возила предвиђати искључиво на парцели корисника. За стамбене објекте омогућује се изградња отворених или затворених паркинг гаража. Оставља се могућност изградње паркинг простора за потребе пословних делатности са ограниченим бројем паркинг места у ширини парцеле. Изградња паркинг места условљава се просторним могућностима као и елементима безбедног одвијања саобраћаја, при чему се не утиче негативно на одвијање пешачког и бициклистичког саобраћаја. Паркинг места морају бити димензионисана у габаритима 4,8x2,4м, са коловозном конструкцијом од завршним префабрикованим бетонским елементима монтажано-демонтажног типа. Одвођење површинских вода са паркинг простора мора бити јасно дефинисано са попречним падовима који су орјентисани од осе саобраћајница ка регулационим линијама.

Потребно је предвидети и обезбедити паркинг места за несметано паркирање лица са посебним потребама у простору у складу са важећом регулативом.

### **Тротоари:**

Унутар блока, уз регулационе линије, формирати пешачке стазе минималне ширине 2,0м. Препорука је да се пешачке стазе граде од префабриковане бетонске галантеријукоји могу бити и у боји, све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина, али за потребе уклапања амбијаталних целина могућа је изградња од бетона или завршних асфалтних застора.

## **2.2. Трасе, коридори и капацитети комуналне инфраструктуре**

### **а. Услови за изградњу хидротехничке инфраструктуре**

#### **Водоводна мрежа**

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

Планирана секундарна водоводна мрежа изградиће се дуж планираних саобраћајница где је нема и где планирани садржај то захтева. Профили планиране секундарне водоводне мреже биће  $\varnothing 100$  mm.

Потребе за технолошком водом могуће је решити и преко локалних система у оквиру комплекса са захватањем воде из подземља, бунарима, при том водећи рачуна о условима локалног комуналног предузећа задуженог за водоснабдевање, законској регулативи и при том не реметећи јавно водоснабдевање.

#### **Одвођење отпадних и атмосферских вода**

У блоку број „26“ предвиђен је сепаратни систем канализационе мреже, тј. омогућено је засебно одвођење санитарних и фекалних вода у складу са Одлуком о санитарно техничким условима испуштања отпадних вода у јавну канализацију, коју је донела СО Врбас. Предвиђено је засебно одвођење условно чистих атмосферских вода са кровова, стаза и зелених површина упуштати у јавну атмосферску канализацију, путне јаркове, зелене површине, као и канале са уређеним упустом не залазећи у протицани профил и испуњавајући квалитет II класе вода. Атмосферске

воде са зауљених површина (паркинга, бензинских станица и манипулативних површина), одвести на уређај за третман зауљених отпадних вода (сепаратор уља-таложник), пре упуштања у јавну атмосферску канализациону мрежу. Комплетан слив Блока 26 гравитира према улици Буде Томовића, те је тако и оријентисан отицај атмосферских канала из Блока, тј. ка реципијенту у ул. Б.Томовића. Неопходно је пре изградње атмосферске канализације у блоку реконструисати (ставити у функцију) зацељену атмосферску канализацију у ул. Б.Томовића, која за реципијент има Канал ДТД Бездан-Бечеј.

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

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

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

## **б. Услови за изградњу енергетске инфраструктуре**

### **Снабдевање електричном енергијом**

За напајање корисника електричном енергијом у блоку „26“ није потребно градити нове 20 kV водове нити трафостанице 20/0,4 kV већ ће се њихово снабдевање обезбедити из постојећих трафостаница „Напредак“ и „Тешењи“. Изградити по два кабловска вода: један који ће бити постављен левом страном и десном страном будуће улице. Паралелно положити кабловски вод за јавну расвету. Кабловске водове положити јавном површином, да буду приступачни за људе и механизацију. Такође предвидети и НН ормане за напајање по 4 нова корисника електричне енергије. Поред НН ормана, на јавној површини предвидети ормане мерних места у које ће бити груписана мерења одговарајућег броја корисника електричне енергије.

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

### **Снабдевање топлотном енергијом**

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

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

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

Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи од мин. 0,6 m до 1,0 m. Минимална дубина укопавања при укрштању дистрибутивног гасовода са путевима и улицама износи 1,0 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

При промени правца дистрибутивног гасовода уграђује се цевни лук.

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

На дубини од 30,0 cm од коте терена поставља се изнад гасоводне цеви жута упозоравајућа трака са натписом "Опасност гасовод".

МРС се могу постављати у посебно грађеним зградама, металним орманима на посебним темељима или на отвореном простору (уз обавезно ограђивање). Најмање хоризонтално растојање МРС до објеката износи 10,0 m, до ивице пута 5,0 m, до железничке пруге 10,0 m и до надземних електроенергетских водова 1,5 x Н (висина стуба).

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

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

## **в. Услови за изградњу телекомуникационе мреже**

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

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

- На местима укрштања постојећих телекомуникационих инсталација са пројектованом саобраћајницом, поставити две заштитне ПВЦ цеви Ø 110 mm.

- У случају да се земљани радови изводе на дубини већој од 0,4 m подземне телекомуникационе инсталације морају се заштитити одговарајућим полуцевима.
- Уколико дође до укрштања или паралелног вођења осталих подземних инсталација са телекомуникационим инсталацијама, морају се обезбедити следећа минимална растојања:
- Инвеститор је дужан да предузме за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. поднесе захтев за израду техничког решења заштите постојећих телекомуникационих инсталација и њиховог евентуалног измештања.

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

На подручју обухвата Плана није планирано постављање антене мобилне телефоније.

### **3. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ , ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ**

#### **Мере заштите и унапређење животне средине**

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

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

За решавање угрожености животне средине у зони потребно је квалитативно и квантитативно пратити све негативне појаве да би се обезбедиле адекватне мере са становишта штетности, приоритета и могућности спречавања избацавања штетних материја у околину, у складу са утврђеним законским обавезама.

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

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

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

### **Мере заштите и унапређење природе**

- У циљу заштите квалитета животне средине ширег подручја, поштовати следеће законске захтеве:
- свака активност мора бити планирана и спроведена на начин којим проузрокује најмању могућу промену у животној средини,
- начело предострожности остварује се проценом утицаја на животну средину и коришћењем најбољих расположивих и доступних технологија, техника и опреме,
- природне вредности користе се под условима и на начин којима се обезбеђује очување вредности геодиверзитета, биодиверзитета, заштићених природних добара и предела,
- непостојање пуне научне поузданости не може бити разлог за непредузимање мера спречавања деградације животне средине у случају могућих или постојећих значајних утицаја на животну средину.
- Треба имати у виду члан 99. Закона о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 88/10 и 91/10-исправка), којим је предвиђена обавеза извођача радова/налазача да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, пријави Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

### **Заштита градитељског наслеђа**

За све објекте наведене у списку, као и њихову непосредну околину (припадајуће парцеле) важе одредбе Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", број 52/11-др.закон и 99/11-др.закон). За радове на тим објектима (адаптације, ревитализације, доградње, реконструкције,...), сходно члановима 99-110 Закона о културним добрима, власници-носиоци права коришћења морају прибавити посебне услове – мере техничке заштите од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе, као и да прибаве сагласност на пројектну документацију.

### **Мере заштите од ратних дејстава**

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

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

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

Склонишни капацитети на новим комплексима планирају се за две трећине најбројније смене у ратним условима, уз задовољење принципа лоцирања, односно удаљења од радног места до склоништа. Склоништа су основне намене, отпорности

50 кРа. За мање комплексе, где треба штитити мање од 50 особа, могу се градити и склоништа допунске заштите уз сагласност надлежног органа за послове одбране.

### **Заштита од елементарних непогода и других катастрофа**

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ бр.31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90)

Техничка документација мора да садржи услове заштите од пожара прописане проценом ризика од пожара, у складу са Законом заштите од пожара („Сл. лист РС“, бр. 111/09 и 20/15), прописима донесеним на основу Закона и техничким прописима и стандардима на који се ти прописи позивају.

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

- објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу;
- објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, по којима најудаљенија тачка коловоза није даља од 25,00 m од габарита објекта.

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

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

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

## **4. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА НЕОМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА**

Кретање инвалидних лица омогућити пројектовањем оборених ивичњака на местима пешачких прелаза, као и одговарајућим пројектовањем рампи за повезивање виших и нижих нивоа, одн. од 1:20 (5%) до 1:12 (8%), обезбеђењем довољне ширине (мин. 90 см), безбедних нагиба и одговарајућом обрадом површина.

Кроз израду техничке документације применити одредбе Правилника техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/15).

## **5. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ**

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

Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање

употребне дозволе. Енергетски разред нове зграде, који се исказује енергетским пасошем зграде, мора бити најмање "С" (латинично Ц) или виши. Енергетски разред за постојеће зграде, након извођења радова на реконструкцији, доградњи, обнови, адаптацији, санацији и енергетској санацији, мора бити побољшан најмање за један разред.

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

Техничким захтевима за постизање енергетске ефикасности објекта морају се дефинисати и испоштовати следећи параметри: оријентација и функционални концепт објекта, начин коришћења природног осветљења и осунчања, оптимизација система природне вентилације, оптимизација структуре зграде, коришћење пасивних и активних система у зависности од типа објекта.

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

### **III. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

#### **1. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

Планом се дефинишу елементи парцелације, препарцелације, на катастарским парцелама планиране јавне намене и остале намене грађевинског земљишта. На графичком приказу „План парцелације” у Р 1:1000, дати су елементи парцелације, односно препарцелације за јавно грађевинско земљиште.

##### **План препарцелације за јавно грађевинско земљиште Улица „НОВА“**

План препарцелације спроводи се ради формирања јавне површине – Улица „НОВА“ и формирања њене регулационе ширине. Обједињавањем целе катастарске парцеле број 6178 К.О. Врбас-град и делова катастарских парцела број 6130, 6152, 6160, 6162, 6164, 6166, 6168, 6170, 6173 и 6176 све К.О. Врбас-град образована је парцела јавне површине. План препарцелације приказан је на графичком прилогу „План парцелације” у 1:1000.

##### **План препарцелације за остало грађевинско земљиште Зона I, II и III**

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

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

Правила парцелације и препарцелације за остало грађевинско земљиште су следећа:

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

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле у зонама I, II и III:

- минимална површина парцеле за нову изградњу је  $400 \text{ m}^2$  (оптимално  $600 \text{ m}^2$ ),
- минимална ширина уличног фронта за вишеспратне стамбене и пословне објекте у непрекидном низу је 12 m, а за слободностојеће вишепородичне, пословне и друге објекте компатибилних намена је 15 m.
- максимална површина грађевинске парцеле се не утврђује.

Дозвољено је одступање до 10% од утврђених правила.

## **2. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ПО ПОСЕБНИМ ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА**

### **Природне карактеристике локације**

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

У морфолошком смислу терен у подручју Плана је скоро раван. Са просечном котом терена је 82.50 m н.в.

### **а) Инжињерско-геолошке карактеристике**

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

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

Лесне насlage показују добру вертикалну стабилност. Дозвољено оптерећење је између 15-20 N/cm<sup>2</sup>.

### **б) Сеизмолошке карактеристике**

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

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

### **в) Подземне воде**

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

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

## **2.1. Зона I – Зона централних садржаја**

### **Врста и намена објеката**

Преовлађујућа намена у овој зони је ванстамбена уз могуће учешће становања.

На грађевинској парцели дозвољава се изградња објекта вишепородичног становања и компатибилне намене у оквиру једног објекта и дозвољеног процента изграђености парцеле. Компатибилне намене у оквиру ове зоне могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели. Компатибилна намена у овој зони подразумева пословање, трговину, угоститељство, занатство и услуге, здравство, дечију заштиту, образовање, културу и верске објекте.

Изградња јавне гараже и јавног паркинга, као и економских објеката није дозвољена. У овој зони забрањена је и изградња објеката за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног општинског органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину.

### **Општи услови за изградњу објеката**

- Растојање грађевинске од регулационе линије је 0,00 m.
- Објекти могу бити постављени у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле), као полуатријумски (објекат додирује три линије

грађевинске парцеле) или атријумски (објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле).

- Није условљен индекс заузетости.
- Дозвољена спратност објекта је По+П+4.
- Најмања дозвољена ширина колског прилаза грађевинској парцели која нема директан приступ јавној саобраћајници је 2,5 m.
- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.
- Минимална удаљеност наспрамних крака објекта (за атријумске објекте) по правилу је 5,0 m, а минимум 4,0 m, ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење. За мања растојања не могу се предвидети наспрамни отвори.

### **Изградња других објеката на истој грађевинској парцели**

- Други објекат на парцели може бити пратећи или помоћни објекат за потребе становања до дозвољеног степена заузетости, и то надстрешнице, гараже, оставе, инфраструктурни објекти (трафостанице,) и сл.
- Дозвољена спратност других објеката на парцели је П+0.

### **Паркирање и гаражирање возила**

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и вишепородичних стамбених објеката свих врста, морају обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то једно паркинг место на један стан.

Број потребних паркинг места за компатибилне намене се одређује на основу намене и врсте делатности, и то:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа 1 ПМ/70 m<sup>2</sup> корисног простора,
- пошта 1 ПМ/150 m<sup>2</sup> корисног простора,
- трговина на мало 1 ПМ/100 m<sup>2</sup> корисног простора,
- угоститељски објекти 1 ПМ/корисног простора за осам столица,
- хотелијерска установа 1 ПМ/корисног простора за 10 кревета и
- позориште или биоскоп 1 ПМ/корисног простора за 30 гледалаца.

### **Ограђивање парцеле**

Грађевинске парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката се по правилу не ограђују према регулационој линији. У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, грађевинске парцеле се по правилу, такође, не ограђују према регулационој линији. Грађевинске парцеле за објекте од јавног интереса се не ограђују, осим ако за то не постоји потреба из безбедносних разлога.

Грађевинске парцеле према бочном и задњем суседу могу се ограђивати транспарентном жичаном или дрвеном оградом до висине од 1,8 m. Могу се ограђивати и живом зеленом оградом која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40 m, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

### Архитектонске и грађевинске условљености

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала – 0,30 m по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу,
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже -2,00 m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом – 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m и
- конзолне рекламе 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m.

Грађевински елементи испод коте тротоара-подрумске етаже могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

- стопе темеља и подрумски зидови – 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине 0,50 m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,00 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

При изградњи објеката који се граде у непрекидном низу и као полуатријумски објекат, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

**Табела 2:** Условљена висина објекта до тачке уличног фасадног платна

максимална спратност	висина венца
По+П+0	4,50 m
По+П+0+Пк (По+П+1)	7,50 m
По+П+1+Пк (По+П+2)	10,50 m
По+П+2+Пк (По+П+3)	13,50 m
По+П+3+Пк (По+П+4)	16,50 m
По+П+4+Пк (По+П+5)*	19,50 m

\*напомена: важи само за угаоне парцеле

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским решењем. На угаоним парцелама, према улици могућа је изградња поткровне етаже у целој спратној висини како би се нагласио угао објекта, тј. препоручује се макс. 50% изградње угла у целој спратној висини у оба правца пружања објекта.

У односу на све наведене нумеричке вредности изузетно је дозвољено одступање до 10%. Изузетком се сматрају услови који онемогућавају реализацију према прописаним параметрима због наслеђених карактеристика величине, положаја

и облика парцеле или објеката. Примена коригованих вредности не сме да угрози остале кориснике простора и да их доведе у неповољан положај.

Основ за изградњу је овај План.

### **Посебни услови за изградњу објеката**

#### **Заштита културно историјских споменика**

Спољни изглед објеката у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.

Дозвољена је промена намене и привођење тавана другој намени, на основу овог Плана.

Реконструкцију (доградњу) планирати по парцели. Реконструкција и доградња дворишних крила је могућа, али тако да не ремете функцију и висину основног уличног тракта.

Поред описаног код појединачних објеката за које се утврди током издавања услова за реконструкцију, промену намене, да су репрезентативни примери градитељске баштине, применити исти режим као за објекте у заштићеној амбијенталној целини.

## **2.2. Зона II – Зона вишепородичног становања мале густине**

### **Врста и намена објеката**

Преовлађајућа намена у овој зони је вишепородично становање.

На грађевинској парцели дозвољава се и изградња компатибилне намене у оквиру објекта и дозвољеног процента изграђености парцеле. Компатибилне намене у оквиру ове зоне могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели. Компатибилна намена у овој зони подразумева пословање, трговину, угоститељство, занатство и услуге, здравство, дечија заштита, образовање, култура и верски објекти.

Изградња јавне гараже и јавног паркинга на појединачним парцелама осталог земљишта, као и економских објеката није дозвољена. У овој зони забрањена је и изградња објеката за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног општинског органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину.

### **Општи услови за изградњу објеката**

- Растојање грађевинске од регулационе линије је 3,0 m.
- Објекат мора бити постављен у прекинутом низу, тј. објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле, а све према графичком прилогу „План саобраћаја са регулационо-нивелационим решењем површина јавне намене " у 1:1000.
- Зона изградње уличног тракта је до 14,0 m од грађевинске линије
- Максималан индекс заузетости је 50%.
- Максимална дозвољена спратност објеката је П+3, а минимална спратност се препоручује П+1
- Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле за објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта је 4,00 m. За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од

ове вредности, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

- Најмања дозвољена ширина колског прилаза грађевинској парцели која нема директан приступ јавној саобраћајници је 2,5 m.
- За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста, морају обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то једно паркинг место на један стан.
- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

### Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

- Други објекат на парцели може бити пратећи или помоћни објекат за потребе становања до дозвољеног степена заузетости, и то надстрешнице, гараже, оставе, инфраструктурни објекти и сл.
- Дозвољена спратност другог објеката на парцели је П+0.

### Ограђивање парцеле

Ограде према регулационој линији се могу ограђивати зиданом оградом до висине 0,90 m или транспарентном оградом до висине од 1,4 m. Врата и капија на уличној огради се не могу отворати ван регулационе линије. Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну и регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

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

### Архитектонске и грађевинске условљености

Испади на објекту (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m. Отворене спољне степенице могу се поставити на предњи део објекта ако савлађују висину до 0,90 m. Степениште које се поставља на бочни и задњи део објекта не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етажне, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

**Табела 3:** Условљена висина објекта до тачке уличног фасадног платна

максимална спратност	висина венца
По+П+0+Пк (По+П+1)	7,50 m
По+П+1+Пк (По+П+2)	10,50 m
По+П+2+Пк (По+П+3)	13,50 m

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

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

Основ за реализацију је овај План.

### **2.3. Зона III – Зона вишепородичног становања средње густине**

#### **Врста и намена објеката**

Преовлађујућа намена у овој зони је вишепородично становање.

На грађевинској парцели дозвољава се и изградња компатибилне намене у оквиру објекта и дозвољеног процента изграђености парцеле. Компатибилне намене у оквиру ове зоне могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели. Компатибилна намена у овој зони подразумева пословање, трговину, угоститељство, занатство и услуге, здравство, дечија заштита, образовање, култура и верски објекти.

Изградња јавне гараже и паркинга, као и економских објеката није дозвољена. У овој зони забрањена је и изградња објеката за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног општинског органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину.

#### **Општи услови за изградњу објеката**

- Растојање грађевинске од регулационе линије је 0,00 m.
- Објекат мора бити постављен у непрекидном низу, тј. објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле или као полуатријумски, тј. објекат додирује три линије грађевинске парцеле.
- Зона изградње уличног тракта је до 14,0 m од регулационе линије, а могу се формирати крила дужине која у укупној површини са уличним трактом не прелази максимални дозвољени индекс изграђености и ширине 50% ширине парцеле (макс. 8,00 m) у зони додира са трактом. Положај и облик крила је приказан на графичком прилогу „План саобраћаја са регулационо-нивелационим решењем површина јавне намене " у 1:1000.
- Минимално растојање крила од једне бочне међе је 4,00 m, а од друге је 0,00 m.
- Максималан индекс заузетости је 50% (за угаоне парцеле 60%).
- Максимална дозвољена спратност објеката је П+3 у делу блока од улице „НОВА" до улице Маршала Тита и П+2 у делу блока од улице „НОВА" до улице Народног фронта.
- Најмања дозвољена ширина колског прилаза грађевинској парцели која нема директан приступ јавној саобраћајници је 2,5 m.
- На грађевинској парцели мора се обезбедити противпожарни пут или пролаз (за објекте у низу и полуатријумске објекте) који не може бити ужи од 3,5 m и нижи од 4,5 m.
- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

### **Изградња других објеката на истој грађевинској парцели**

- Други објекат на парцели може бити пратећи или помоћни објекат за потребе становања до дозвољеног степена заузетости, и то надстрешнице, гараже, оставе, инфраструктурни објекти и сл.
- Дозвољена спратност другог објеката на парцели је П+0.

### **Паркирање и гаражирање возила**

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста, морају обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то једно паркинг место на један стан.

Број потребних паркинг места компатибилне намене се одређује на основу намене и врсте делатности, и то:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа 1 ПМ/70 m<sup>2</sup> корисног простора,
- пошта 1 ПМ/150 m<sup>2</sup> корисног простора,
- трговина на мало 1 ПМ/100 m<sup>2</sup> корисног простора,
- угоститељски објекти 1 ПМ/корисног простора за осам столица,
- хотелијерска установа 1 ПМ/корисног простора за 10 кревета и
- позориште или биоскоп 1 ПМ/корисног простора за 30 гледалаца.

### **Ограђивање парцеле**

Грађевинске парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката се по правилу не ограђују према регулационој линији. У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, грађевинске парцеле се по правилу, такође, не ограђују према регулационој линији. Грађевинске парцеле за објекте од јавног интереса се не ограђују, осим ако за то не постоји потреба из безбедносних разлога.

Грађевинске парцеле према бочном и задњем суседу могу се ограђивати транспарентном жичаном или дрвеном оградом до висине од 1,8 m. Могу се ограђивати и живом зеленом оградом која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40 m, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

### **Архитектонске и грађевинске условљености**

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода), и то:

- излози локала – 0,30 m по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испода излога локала у приземљу,
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже -2,00 m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом – 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m и
- конзолне рекламе 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

Испади на објекту (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажеске, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

- стопе темеља и подрумски зидови – 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине 0,50 m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,00 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

При изградњи објеката који се граде у непрекидном низу и као полуатријумски објекат, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

**Табела 4:** Условљена висина објекта до тачке уличног фасадног платна

максимална спратност	висина венца
По+П+0	4,50 m
По+П+0+Пк (По+П+1)	7,50 m
По+П+1+Пк (По+П+2)	10,50 m
По+П+2+Пк (По+П+3)	13,50 m
По+П+3+Пк (По+П+4)*	16,50 m

\*напомена: важи само за угаоне парцеле

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. На угаоним парцелама, према улици могућа је изградња поткровне етажеске у целој спратној висини како би се нагласио угао објекта, тј. препоручује се макс. 50% изградње угла у целој спратној висини у оба правца пружања објекта.

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

Основ за реализацију је овај План.

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

#### **Правила за обнову, реконструкцију и доградњу на постојећим објектима у зонама I, II и III**

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

Основ за реконструкцију и доградњу је овај План.

#### **4. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА МРЕЖУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

##### **Услови за прикључење на водоводну мрежу**

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- објекат са више засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- водомерни шахт предвидети на удаљености највише 3,0 m од регулационе линије.

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

##### **Услови за прикључење на канализациону мрежу**

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

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

##### **Услови за прикључење на електроенергетску мрежу**

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

##### **Услови прикључења на гасоводну мрежу**

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

##### **Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу**

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

#### **IV. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

По поступку који је прописан Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 72/2009, бр. 81/09, бр. 64/2010-одлука УС, бр. 24/11, бр. 121/2012, бр. 42/2013-одлука УС, бр. 50/2013-одлука УС, бр. 98/2013-одлука УС, бр.

132/2014, бр. 145/2014) неопходно је израдити Пројекат препарцелације, односно парцелације, решити имовинско-правне односе и прибавити парцеле и делове парцела планираних за изградњу саобраћајница, затим срушити нелегално саграђене објекте, утврдити општи интерес и извршити експропријацију предметног земљишта како би се створили почетни услови за реализацију овог Плана.

Овим Планом утврђена су правила уређења и правила грађења која представљају основ за издавање грађевинске дозволе као и за израду урбанистичких пројеката за просторе за које они представљају услов за приступање изградњи. Планиране објекте је неопходно довести до сигурносне коте подземних и површинских вода, уз поштовање регулационо-нивелационог решења површина јавне намене. Кота приземља објекта може бити максимално денивелисана +1,20 m од коте тротоара.

Дозвољава се фазна изградња.

Забрањује се изградња објеката који имају негативан утицај на животну средину, живот и рад људи, а све у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/2004 и 36/2009).

План детаљне регулације блока број „26“ у Врбасу израђен је у три примерака у аналогном и у четири примерака у дигиталном облику који ће се, после потписивања и овере, чувати у Скупштини општине Врбас, Општинској управи – Одељењу за урбанизам, комунално-стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма и Јавном предузећу „Дирекција за изградњу“ Врбас.

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

## **V. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

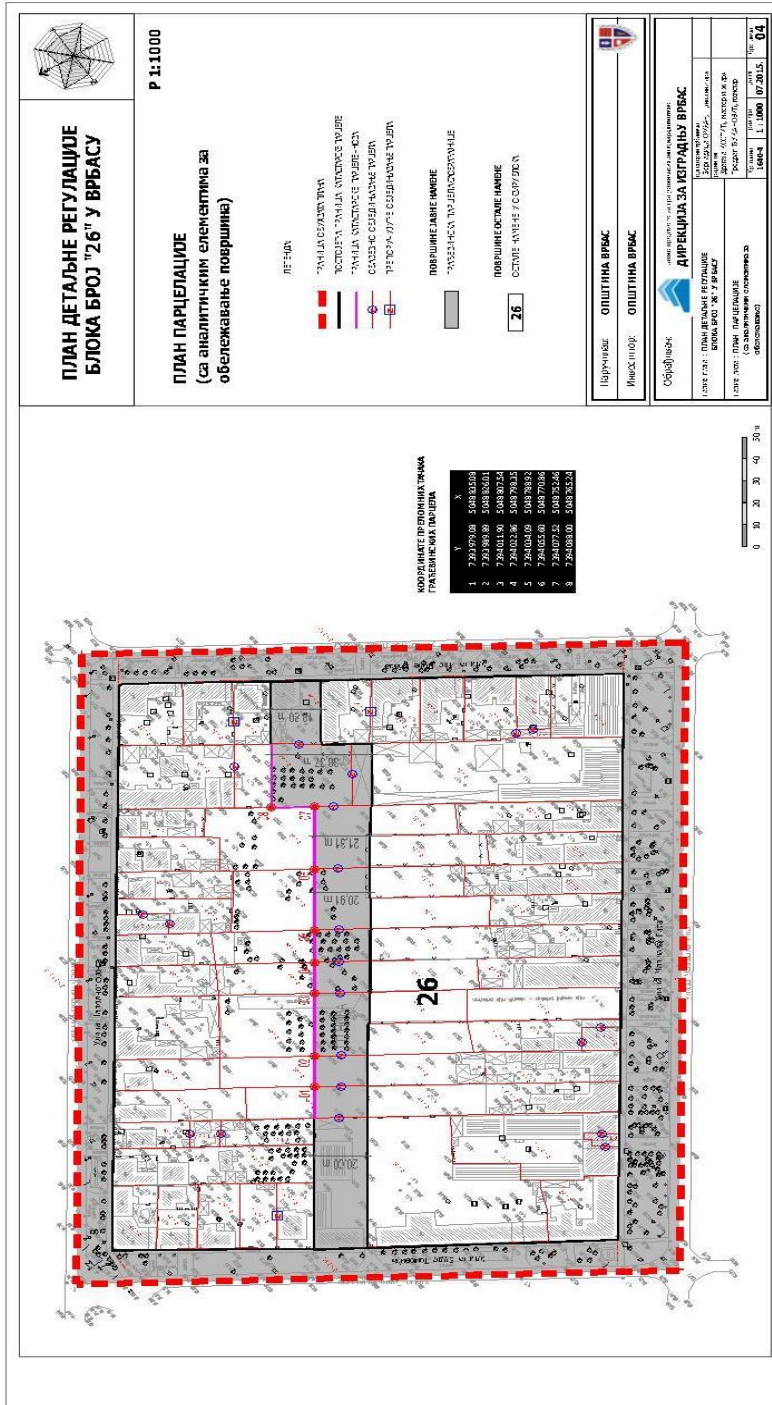
<b>Карта 01</b>	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СА НАМЕНОМ ПРОСТОРА	Р 1:1000
<b>Карта 02</b>	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА	Р 1:1000
<b>Карта 03</b>	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПОДЕЛОМ ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ	Р 1:1000
<b>Карта 04</b>	ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ (са аналитичким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







**Карта 04 ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ**  
(са аналитичким елементима за обележавање површина) Р 1:1000







САДРЖАЈ

Редни  
број

Страна

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВРБАС**

87. ОДЛУКА О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
БЛОКА БРОЈ "26" У ВРБАСУ

371

---

---

Издавач: Скупштина општине Врбас  
Одговорни уредник: Сандра Срдановић - Технички уредник: Марија Тот  
Адреса: Врбас, Маршала Тита 89 - Телефон: 021/7954-000, факс: 021/705-990  
Годишња претплата: 9.000,00 динара - један примерак: 300,00 динара  
Жиро рачун број: 840-13640-45 Општинска управа Врбас  
Лист излази по потреби - Тираж: 65 примерака

---

---