

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА БРОЈ 54 У СОМБОРУ



БРОЈ ТЕХНИЧКОГ ДНЕВНИКА: **06/23**

ДАТУМ: децембар 2023

Председнк Скупштине:

Зоран Рус

Директор:

Снежана Цицо



ПРЕДМЕТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА БРОЈ 54 У СОМБОРУ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: ГРАД СОМБОР

ИНВЕСТИТОР: ГРАД СОМБОР

ОБРАЂИВАЧ: ЈКП „ПРОСТОР“ СОМБОР

**РУКОВОДИЛАЦ
ИЗРАДЕ:** Драгана Сиљановић Козодеровић,
дипл.инж.арх.-одговорни урбаниста и планер

ОБРАЂИВАЧ: Драгана Сиљановић Козодеровић,
дипл.инж.арх.-одговорни урбаниста и планер

Јелена Вранић, мастер.инж.арх

РАДНИ ТИМ: Драгана Сиљановић Козодеровић, дипл.инж.арх
Јелена Вранић мастер инж.арх.
Драгана Селак, дипл.инж.грађ.
Миле Милковић, инж.ел.
Вираг Милошев мастер.инж.арх.
Здравко Пуповац мастер.инж.саобраћаја
Гордана Јанчић дипл.инж.грађ.
Велинка Нешић дипл.просторни планер
Ксенија Бенчић Француски мастер.инж.грађ.
Милош Трбић мастер.еколог
Фридрих Ференц, маш.тех.



САДРЖАЈ:

САДРЖАЈ:	3
ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	5
І ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА	6
1. РЕГИСТРАЦИЈА ФИРМЕ	7
2. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	12
3. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	15
ІІ ОПШТИ ДЕО	16
1. ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	16
2. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА	18
2.1. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА ГРАДА СОМБОРА	18
3. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА	25
4. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	26
4.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА	26
4.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА	27
5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	27
5.1. Подаци о простору	27
5.2. Јавне службе	28
5.3. Подаци о инфраструктурним системима, комуналним објектима и површинама	28
5.3.1. Саобраћајна инфраструктура	28
5.3.2. Комунална инфраструктура	28
5.3.3. Јавне зелене површине	30
5.4. Евидентирана и заштићена културна и природна добра	30
6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	30
7. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	31
ІІІ ПЛАНСКИ ДЕО	32
А ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	33
1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ	33
2. ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА, СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА	33
2.1. ПОВРШИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	33
2.2. ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	34
2.3. БИЛАНС ПОВРШИНА	34
2.4. ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И МОГУЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ	34
3. ПЛАН САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ	36
4. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ	38
5. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА МРЕЖУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	39
5.1. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА	39
5.1.1. Планиране трасе и капацитети саобраћајне инфраструктуре	39



5.1.2.Капацитети и планиране трасе водопривредне инфраструктуре	41
Водоводна мрежа	42
Одвођење отпадних вода	43
Одвођење атмосферских вода	44
5.1.3.Планиране трасе и капацитети електроенергетске инфраструктуре	45
5.1.4.Јавна расвета	47
5.1.5.Планиране трасе и капацитети термоенергетске инфраструктуре	47
5.1.6.Планиране трасе и капацитети телекомуникационе инфраструктуре	50
5.2. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА	52
5.2.1 Заштита природних и непокретних културних добара	52
5.2.2. Заштита животне средине	52
5.3. ПЛАНИРАНЕ ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	53
5.4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ	54
5.5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИЈИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА	55
5.5. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА	55
5.6. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА ЗА ЗАШТИТУ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО- ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА	55
Б ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	57
1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА	57
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНИХ КОМПЛЕКСА	69
3. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	79
3.1. Локација за које је обавезна израда урбанистичког пројекта	79
3.2. Правила и режими коришћења простора	79
ГРАФИЧКИ ДЕО	81
1. Граница обухвата Плана	1:2500
2. Постојећа претежна намена површина	1:2500
3. Детаљна намена површина	1:1000
4. Регулациони и нивелациони план са саобраћајним решењем	1:1000
5. Карактеристични попречни профили улица и јавних површина	1:200
6. Синхрон план инфраструктуре	1:1000
7. Заштита простора	1:2500




ТЕКСТУАЛНИ ДЕО



I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



1. РЕГИСТРАЦИЈА ФИРМЕ

 8000077039356	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредне регистре
--	--	---

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК	
Матични / Регистарски број	20935430

СТАТУСИ	
Статус привредног субјекта	Активан
Са статусом социјалног предузетништва	Не

ПРАВНА ФОРМА	
Правна форма	Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ	
Пословно име	Јавно комунално предузеће ПРОСТОР Сомбор
Скраћено пословно име	ЈКП ПРОСТОР Сомбор

Преводи пословног имена		
Превод пословног имена	Мађарски	PROSTOR Kommunális Közvállalt Zombor
	Хрватски	Javno komunalno preduzeće PROSTOR Sombor
Превод скраћеног пословног имена	Хрватски	JKP PROSTOR Sombor
	Мађарски	KK PROSTOR Zombor

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА	
Адреса седишта	
Општина	СОМБОР
Место	СОМБОР
Улица	ТРГ ЦАРА ЛАЗАРА
Број и слово	1
Спрат, број стана и слово	/ /
Адреса за пријем електронске поште	
Е- пошта	info@prostorsombor.rs

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ	
Подаци оснивања	
Датум оснивања	17. јун 2013

Дана 08.02.2023. године у 10:16:38 часова

Страна 1 од 4



Време трајања	
Време трајања привредног субјекта	Неограничено
Претежна делатност	
Шифра делатности	6820
Назив делатности	Изнајмљивање имовности или изнајмљених некретности и управљање њима
Остали идентификациони подаци	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	108122937
Подаци од значаја за правни промет	
Текући рачуни	840-0000000772743-05 165-0007008159585-78 325-9500500433999-36 165-0007008159607-12 165-0007006295821-96 205-0000000519205-02 200-2901941501040-80 105-0000000085490-27 105-0000000005622-41 105-0000000085484-45 165-0007008159593-54 325-9500700031447-41 200-2901920101040-48 200-2901920101003-62 205-0000000517684-06 165-0007008159577-05 220-0000000132415-62 105-0000000005623-38
Контакт подаци	
Телефон 1	025/5150090
Телефон 2	025/5150097
Интернет адреса	www.prostorsombor.rs
Подаци о статусу / оснивачком акту	
Датум важећег статута	22. мај 2013
Датум важећег оснивачког акта	19. мај 2017

Законски (статутарни) заступници		
Физичка лица		
1. Име	Снежана	Презиме Цицо
ЈМБГ	1204972815029	
Функција	Директор	
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом	

Дана 08.02.2023. године у 10:16:38 часова

Страна 2 од 4



Надзорни одбор		
Председник надзорног одбора		
Име	Дивна	Презиме Бабић
	1603949815021	
Чланови надзорног одбора		
1. Име	Срђан	Презиме Завишин
	2002971810017	
2. Име	Ђорђе	Презиме Јовићевић
	1004979810015	

Чланови / Сувласници		
Подаци о члану		
Пословно име	GRAD SOMBOR	
Регистарски / Матични број	08337152	
Подаци о капиталу		
Новчани		
износ	датум	
Уписан: 10.000,00 RSD		
износ	датум	
Уплаћен: 10.000,00 RSD	17. јун 2013	
Неновчани		
вредност	датум	опис
Уписан: 11.569.055,31 RSD		
вредност	датум	опис
Унет: 11.569.055,31 RSD	30. септембар 2016	
износ(%)		
Удео	100,000000000000	

Основни капитал друштва	
Новчани	
износ	датум

Дана 08.02.2023. године у 10:16:38 часова

Страна 3 од 4



Уписан: 10.000,00 RSD		
износ	датум	
Уплаћен: 10.000,00 RSD	17. јун 2013	
Неновчани		
вредност	датум	опис
Уписан: 11.569.055,31 RSD		
вредност	датум	опис
Унет: 11.569.055,31 RSD	30. септембар 2016	

Регистратор Миладин Маглов





ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК

Мелита Папић Паса

СОМБОР

Мите Поповића бр. 8

УОП-II:948-2023

Страна 1 (један)

-----КЛАУЗУЛА О ОВЕРИ КОПИЈЕ-----

Потврђује се да је ова копија истоветна са копираном исправом која је написана компјутерским штампачом, и која се састоји од 4 (четири) стране/страна.

Накнада за оверу копије 10 (десет) примерака наплаћена је у укупном износу од 14.400,00 (четрнаестхиљадчетиристо динара) са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 21 тарифног броја 10 Јавнобележничке тарифе.

Јавни бележник
Мелита Папић Паса
СОМБОР
Мите Поповића бр. 8

За јавног бележника
јавнобележнички
помоћник
Јасмина Варићак по
Решењу број IV-5-
10064/2018 од 18. 12. 2018.

(потпис) (печат)

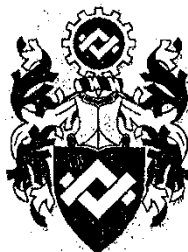
УОП-II:948-2023

Дана 14.03.2023. (четрнаестог марта
двехиљаддвасеттредје године) године, у 10:40 (десет
и четрдесет) часова, У Сомбору, оверено у 10 (десет)
примерака за потребе странке.





2. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Драгана П. Сиљановић-Козодеровић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 1604969815016

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце
200 0766 04



У Београду,
02. септембра 2004. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЛИЦЕНЦА

ЛИЦЕНЦА ЗА АРХИТЕКТУ УРБАНИСТУ

На основу члана 162. Закона о планирању и изградњи

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
утврђује да је

Јелена Д. Вранић
мастер инжењер архитектуре

лиценцирани архитекта урбаниста
за обављање стручних послова урбанистичког планирања из

СТРУЧНЕ ОБЛАСТИ
архитектура

Број лиценце
221A07223

издата решењем број 154-01-01222/2022-07 од 13.04.2023. године



МИНИСТАР

Горан Весић

У Београду,
23.11.2023. године



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Драгана Р. Селак

дипломирани грађевински инжењер
ЈМБ 1804969815023

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова инфраструктуре

Број лиценце
203 0992 07



У Београду,
9. августа 2007. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Д. Шумацу
Проф. др Драгослав Шумацу
дипл. грађ. инж.



3. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

У складу са чланом 38. став 3. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13—одлука УС, 54/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 др. Закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 27. став 2. тачка 2. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019),

Одговорни урбаниста на изради **Плана детаљне регулације блока број 54 у Сомбору**, Драгана Сиљановић Козодеровић дипл.инж.арх., број лиценце 200 0766 04

ИЗЈАВЉУЈЕ

да је План детаљне регулације блока број 54:

- 1) урађен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона,
- 2) припремљен и усклађен са извештајем о обављеном јавном увиду,

Одговорни урбаниста:
Број лиценце:

Драгана Сиљановић Козодеровић дипл.инж.арх
200 0766 04

Печат:

Потпис:



II ОПШТИ ДЕО

1. ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

За потребе Града Сомбора као наручиоца, ЈКП "ПРОСТОР" Сомбор је приступио изради Плана детаљне регулације блока број 54 у Сомбору, на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације блока 54 у Сомбору ("Службени лист Града Сомбора", бр. 10/2022) и на основу Одлуке о додељивању искључивих права за обављање делатности пружања услуга на које се Закон о јавним набавкама не примењује ("Службени лист Града Сомбора", бр. 2/2017, 11/2018 и 5/2021).

Плански основ за израду Плана детаљне регулације блока 54 у Сомбору је Генерални план града Сомбора ("Службени лист општине Сомбор", бр. 5/2007 и "Службени лист Града Сомбора", бр. 13/2016-испр.техн.грешке, 26/2020- испр.техн.грешке и 11/2021 - испр.техн.грешке).

Правни основ за израду Плана детаљне регулације блока 54 у Сомбору је Закон о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/2013-Одлука УС, 54/2013-Одлука УС, 98/2013-Одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19 др. Закон, 09/20, 52/21 и 62/23), као и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник РС бр.32/2019)

Рани јавни увид Плана детаљне регулације блока 54 у Сомбору припремљен је у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи члана број 45а. Након обављеног раног јавног увида приступило се изради а Плана у складу са чланом 48. Закона о планирању и изградњи.

За потребе израде Плана прибављени су услови и други значајни подаци за израду планског документа од надлежних органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција који су овлашћени да утврђују услове за заштиту и уређење простора и изградњу објеката у фази израде или измене планских докумената. Такође је урађен Елаборат геолошке-геотехничке документације за потребе израде ПДР блока 54.

Током израде Плана детаљне регулације блока 54 у Сомбору коришћена су следећа законска и подзаконска акта:

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/2010-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 54/2013-УС и 98/2013-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/19 др. Закон, 09/20, 52/21 и 62/23)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гл. РС“, бр. 32/2019)
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" бр. 22/2015);
- Закон о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/2018 и 95/2018-др.закон)
- Закон о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС“, бр. 62/06 и 65/08-др.закон, 41/09, 112/15, 80/2017 и 95/2018-др.закон);
- Закон о електронским комуникацијама („Сл. гл. РС“, бр. 44/2010, 60/2013-одлука УС, 62/2014 и 95/2018-др.закон)
- Закон о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/2018 и 95/5418-др.закон);
- Закон о енергетици („Сл. гл. РС“, бр. 145/2014 и 95/2018-др.закон)



- Закон о управљању отпадом („Сл. гл. РС“, бр. 36/09, 88/2010, 14/2016 и 95/2018-др.закон)
- Закон о заштити природе („Сл. гл. РС“, бр. 36/09, 88/2010, 91/2010-испр., 14/2016 и 95/2018-др.закон)
- Закон о заштити ваздуха („Сл. гл. РС“, бр. 36/09, 10/2013 и 26/21)
- Закон о заштити од буке у животној средини („Сл. гл. РС“, бр. 36/09 и 88/2010)
- Закон о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Сл. гл. РС“, 87/2018)
- Закон о заштити од пожара („Сл. гл. РС“, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др.закон)
- Закон о санитарном надзору („Сл. гл. РС“, бр. 125/04)
- Закон о културним добрима („Сл. гл. РС“, бр. 71/94, 52/2011- др. закон и 99/2011 – др. закон)
- Закон о експропријацији ("Сл.гласник РС", бр. 53/95, "Сл.лист СРЈ", бр.16/2001 – одлука СУС и "Сл.гласник РС", бр.20/09, 55/2013-УС и 106/2016-аутентично тумачење)
- Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09 - др.закон, 43/11- одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018-др.закон и 95/2018-др.закон)
- Закон о процени утицаја на животну средину („Сл. гл. РС“, бр. 135/04, 36/2009)
- Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гл. РС“, бр. 135/04, 88/2010)
- Закон о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 25/15)
- Закон о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС" број 87/2018)
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („ Службени гласник Републике Србије“ број 41/09, 53/2010, 101/2011, 32/2013-одлука УС, 55/2014, 96/2015-др.закон, 9/2016-одлука УС, 24/2018, 41/2018-др.закон и 87/2018)
- Правилник о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („ Службени гл. РС“ број 54/2011)
- Правилник о енергетској ефикасности зграде („ Службени гл. РС“ број 61/2011)
- Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („ Службени гл. РС“ број 22/2015)



2. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

2.1. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА ГРАДА СОМБОРА

Плански основ за израду предметног Плана је Генерални план града Сомбора („Службени лист општине Сомбор“, број 5/2007 и „Службени лист Града Сомбора“, број 13/2019-испр.техн.гр., 26/2020-испр.техн.гр. и 11/2021-испр.техн.гр.) према коме простор обраде обухвата блок 54 који је намењен мешовитом становању.

Извод из Генералног плана Сомбора 2007-2027

Блок бр. 54 Блок је намењен мешовитом становању. Изградњу и уређење на делу постојећег становања вршити на основу услова из Плана, на неизграђеним површинама обавезан је план даље урбанистичке разраде израдом урбанистичког плана нижег реда у духу важећег закона.

Зона мешовитог и вишепородичног становања

Врста и намена објеката

У оквиру зоне мешовитог и вишепородичног становања дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног стамбено-пословног објекта, стамбено-пословног објекта породичног типа, пословног објекта као и помоћног објекта уз стамбени објекат: гаража и ограда. У зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, дозвољена је изградња и пословног објекта. Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности, тј. оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију зоне- становање.

У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију-становање.

У оквиру стамбено-пословног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.

На грађевинској парцели дозвољена је изградња једног главног објекта, једног пословног објекта.

У оквиру ове зоне није дозвољена изградња: производних објеката, економских објеката и помоћних објеката уз економске објекте.

Вишепородични стамбено-пословни објекат може да се гради као: слободностојећи, у непрекинутом низу и у прекинутом низу.

Стамбено-пословни објекат породичног типа може да се гради као: слободностојећи, двојни објекат у прекинутом и у непрекинутом низу.

Услови за образовање грађевинске парцеле

За изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, у зависности од врсте, услови за формирање грађевинске парцеле су следећи:

* за слободностојећи вишепородични стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 20,0 м

* за вишепородични стамбено-пословни објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0 м



* за вишепородични стамбено-пословни објект у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 18,0 м

* за све врсте вишепородичних стамбених објеката грађевинска парцела је минималне површине 500,0 м².

За изградњу стамбено-пословног објекта породичног типа, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

* за слободностојећи стамбено-пословни објект минимална ширина парцеле је 12,0 м, минимална површина парцеле је 300,0 м²

* за двојни стамбено-пословни објект минимална ширина парцеле је 2х8,0 м (16,0 м), минимална површина парцеле је 500,0 м² (2х250,0 м²).

* за стамбено-пословни објект у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0 м, минимална површина парцеле је 300,0 м².

* за стамбено-пословни објект у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0 м.

Положај објеката на парцели

За вишепородичне стамбено-пословне објекте у непрекинутом и у прекинутом низу грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

Растојање грађевинске линије од регулационе линије за слободностојеће вишепородичне стамбено-пословне објекте је од 0,00 до 10,00м.

Растојање основног габарита (без испада) стамбеног односно , стамбено-пословног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је:

- за слободностојећи објект је минимално 2,5 м;
- за објект у непрекинутом низу је 0,0 м; обавезна је изградња наткривеног колског пролаза („ајнфорта“).
- за објект у прекинутом низу је 2,5м од наспрамне бочне границе грађевинске парцеле.

За изграђене објекте чије је растојање од границе грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану приликом дефинисања услова за реконструкцију не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија. За стамбене, стамбено-пословне и пословно-стамбене објекте породичног типа свих врста растојање између грађевинске и регулационе линије је у свему идентично као и код типа породичног становања.

Објект се мора предњом фасадом поставити на грађевинску линију. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима: основни габарит (без испада) двојног стамбено-пословног објекта од границе парцеле је минимално 2,5 м,

Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле

Индекс заузетости грађевинске парцеле намењене за изградњу вишепородичног стамбено- пословног објекта је максимално 0,7 а индекс изграђености грађевинске парцеле је максимално 2,4 осим изузетно за парцеле на углу улица, где је индекс заузетости 0,8. а индекс изграђености 3,2.

Индекс заузетости грађевинске парцеле намењене за изградњу стамбено-пословног објекта породичног типа је максимално 0,7, а индекс изграђености је максимално 2,4. осим изузетно за парцеле на углу улица, где је индекс заузетости 0,8. а индекс изграђености 3,2. Код постојеће парцелације, ако је грађевинска парцела мања од минималне величине грађевинске парцеле дате у овом Плану, изградња се може дозволити уз услов да је индекс



заузетости грађевинске парцеле максимално 0,6 а индекс изграђености максимално 1,8.

Код постојеће парцелације, ако је грађевинска парцела већа од максималне величине грађевинске парцеле дате у овом Плану, индекс заузетости и индекс изграђености се рачуна у односу на максималну величину парцеле дату овим Планом.

Дозвољена спратност и висина објеката

Спратност вишепородичног стамбено-пословног објекта је максимално П+4+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Спратност стамбено-пословног објекта у мешовитој зони је максимално П+2+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Изузетно за парцеле на углу улица дозвољена спратност је П+3+Пк

На постојећим вишепородичним стамбеним и пословним зградама са равним крововима, ради санације истих или проширења, могућа је надоградња до задате спратности по Генералном плану.

Архитектонски услови обраде и обликовања надоградње су:

- кров пројектовати са косим кровним равнима, а за покривање користити неки од савремених материјала који задовољавају важеће стандарде.

- финалну обраду фасада надоградње ускладити са постојећом фасадом. Укупна висина кровног венца вишепородичног стамбено-пословног објекта не може прећи 17,0

Висина стамбено-пословног објекта породичног типа је максимално 11,0 м од које заштитног тротоара објекта до венца, а изузетно на парцели на углу улица 14,0 м (кота венца).

Међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбено-пословних објеката је:

* међусобна удаљеност између слободностојећих објеката је минимално 5,0 м, а објеката у прекинутом низу је минимално 4,0 м. У односу на наспрамну границу парцеле.

* за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0 м при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија,

* удаљеност вишепородичног стамбено-пословног објекта од другог објекта на истој парцели је минимално 4,0 м.

Не могу се предвиђати отвори стамбених просторија ако је међусобна удаљеност објеката мања од половине висине вишег објекта.

Међусобна удаљеност планираних стамбено-пословних објеката породичног типа је:

* међусобна удаљеност између слободностојећих, двојних објеката и објеката у прекинутом низу је минимално 2,5 м, у односу на наспрамну границу парцеле.

* удаљеност стамбено-пословног објекта од објекта нестамбене намене на истој грађевинској парцели је минимално 4,0 м.

за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 2,5 м при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели



На грађевинској парцели у зони мешовитог и вишепородичног становања дозвољена је изградња помоћног објекта: гараже и ограде, односно пословног објекта.

на грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта могу се обезбедити услови за изградњу помоћног објекта-гараже.

* изградња пословног објекта на грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбено –пословног објекта се може дозволити ако су обезбеђени просторни услови наведени у претходним ставкама, уз сагласност власника станова, односно пословног простора у оквиру главног објекта,

* на грађевинској парцели намењеној изградњи стамбено-пословног објекта породичног типа дозвољена је изградња помоћног објекта – гаража за гаражирање путничког возила за пословни објекат ако услови на парцели то омогућавају, као и изградња ограде,

* помоћни објекат – гаража се гради на минимално 4,0 м од главног објекта и на минимално 0,0 м од границе парцеле ,

* у оквиру објекта гараже могу се планирати и просторије за оставу,

* помоћни објекат-гаража је максималне спратности П+О. Обавезна је изградња косог крова.

Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Одводња атмосферских падавина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат

кат

* изградња пословног објекта може се дозволити ако се могу испунити услови из овог Плана, с тим да је максимална спратност објекта П+О и да објекат предњом фасадом не мора бити постављен на грађевинску линију,

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде, с тим да укупна висина ограде од које тротоара не сме прећи висину од 1,80 м.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,3 м а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 м .

Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9 м од које тротоара због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 2,0м.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

У оквиру ове зоне за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 3,0 м.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу: један стан- једно паркинг место.

За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбено-пословног објекта породичног типа обезбеђују простор у оквиру грађевинске парцеле и то по правилу минимално једно паркинг место на један стан.

Заштита суседних објеката

Изградња објеката у низу –односно у прекинутом низу (вишепородичних или породичних) може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 м и то на делу објекта вишем



од 2,5 м. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 м онда се она поставља на грађевинску линију.

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

- * транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 м по целој ширини објекта са висином изнад 2,5 м,
- * конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини изнад 2,5 м. Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, узлазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију и то:
- * на делу објекта према предњем дворишту: мање од 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
- * на делу објекта према бочном дворишту мање од 0,6 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- * на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0 м) мање од 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 5,0 м и ако те степенице савлађују висину од 0,9 м.

Степенице које савлађују висину вишу од 0,9 м улазе у основни габарит објекта.

Изградњом степеница до висине од 0,9 м не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара- подрумске етаже могу прећи грађевинску односно регулациону линију рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- * стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 м до дубине од 2,6 м испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 м,
- * шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 м.

Вишеспратни слободностојећи стамбени објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Отварање отвора на просторијама за становање и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 4,0 м. Ако је међусобни размак од 0,0 м до 4,0 м дозвољено је отварање отвора на просторијама уз услов да доња kota на коју се ставља отвор буде једнака или виша од 1,8 м.(парамет).

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Фасаде објекта могу бити малтерисане у боји по жељи инвеститора или од фасадне опеке.

Обавезна је изградња косог крова.

Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције.

Висина надзатка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Услови за обнову и реконструкцију објекта



Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- * реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;*
- * ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта;*
- * замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом*
- * адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.*

Услови заштите животне средине, заштита од пожара, технички, хигијенски, безбедносни и други услови

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера за комунални отпад. Лоцирање бетонираног простора за контејнере на парцели мора да буде такво да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцели треба лоцирати минимално 5,0 м од објекта и границе парцеле.

Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације. Извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити од укупних слободних површина минимално 30% озелењених површина.

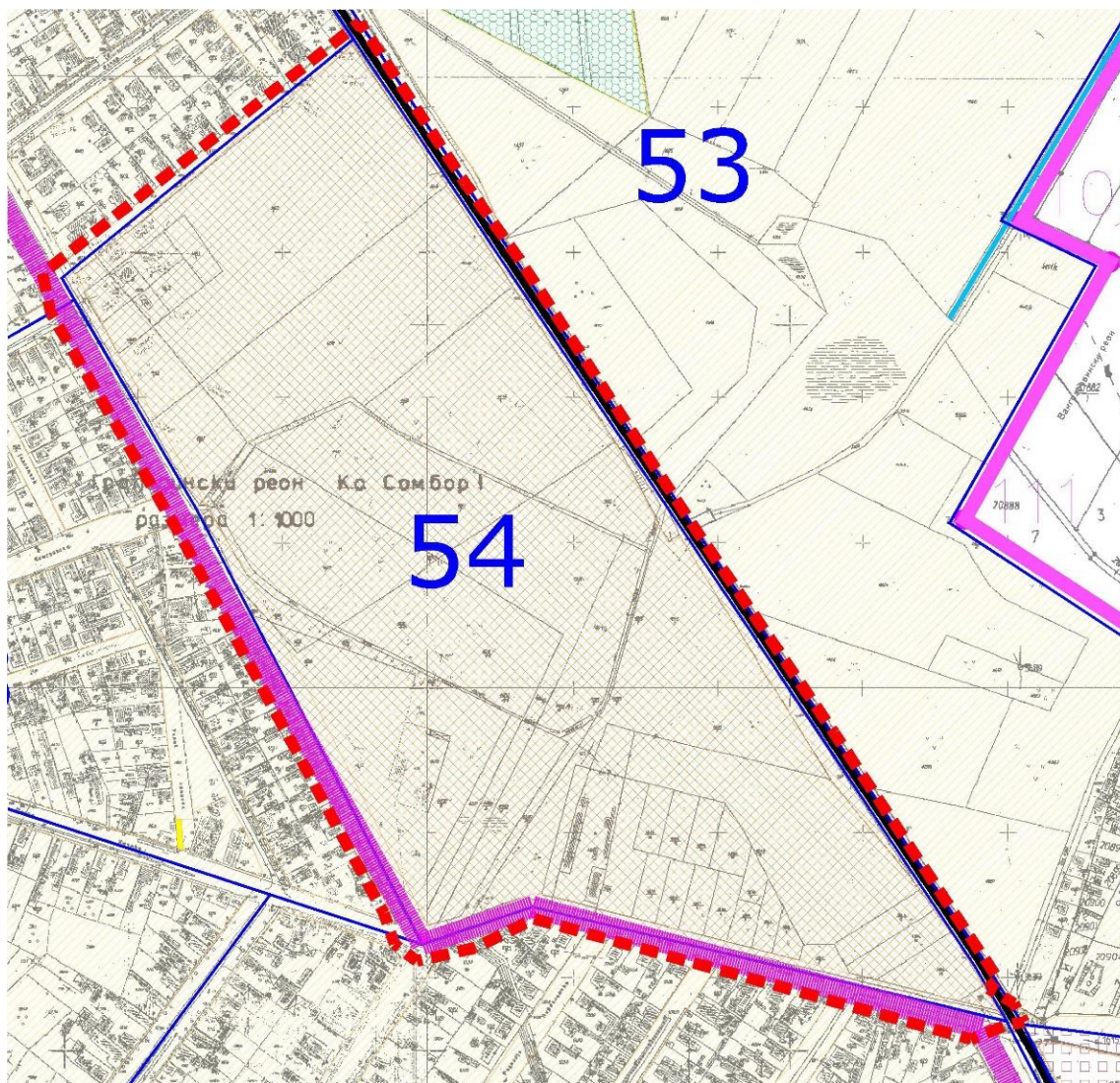
Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећим Законом и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекте са аспекта коришћења, одржавања и обезбеђења санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. При пројектовању и изградњи вишепородичних стамбених објеката морају се обезбедити услови за сигурну евакуацију људи у случају пожара као и уређаји и средства за гашење пожара.

Вишепородични стамбени објекти, пословни објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

При пројектовању и изградњи нових главних објеката у овој зони неопходно је обезбедити и изградњу склоништа допунске заштите, обима заштите 30 кПа.

ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА ГРАДА СОМБОРА 2007-2027





3. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

НАЗИВ УСТАНОВЕ		ЗАХТЕВИ		ДОБИЈЕНИ УСЛОВИ		Примедба/ контакт
		Датум предаје	Број захтева	Датум пријема	Број услова	
1	МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације Сомбор Трг цара Уроша бр.1 Сомбор	10.03.2023.	350-190/2022	29.03.2023.	09.28 број 217-28- 264/23-1 од 21.03.2023.	
2	ЈКП „ВОДОКАНАЛ“ Белог голуба бр.5 Сомбор	10.03.2023.	350-190/2022	23.03.2023.	04-18/013-2023 од 21.03.2023.	
3	ГРАД СОМБОР Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове Трг Цара Уроша бр. 1 25000 Сомбор	10.03.2023.	350-190/2022	24.03.2023.	350-47/2023-XVI од 22.03.2023.	
4	ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА Огранак Електродистрибуција Сомбор Апатински пут бб Сомбор	10.03.2023.	350-190/2022	16.03.2023.	2540400-Д.07.07.- 110589/2-23 од 13.03.2023.	
5	ЈКП „ЗЕЛЕНИЛО“ Раде Дракулића бр.12 Сомбор	10.03.2023.	350-190/2022	30.03.2023.	2-40/2023 од 30.03.2023.	
6	ЈКП „ЧИСТОЋА“ Раде Дракулића бр.12 Сомбор	10.03.2023.	350-190/2022	17.03.2023.	01-2/68 од 16.03.2023.	
7	ЈКП "ПРОСТОР" Сомбор Трг цара Лазара 1	10.03.2023.	350-190/2022	24.03.2023.	371/2023 од 13.03.2023.	
8	Министарство одбране Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру Немањина бр.15 11000 Београд	10.03.2023.	350-190/2022	23.03.2023.	3639-2 од 20.03.2023.	
9	Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сомбору, Трг цара Уроша 1., Сомбор	10.03.2023.	350-190/2022	27.03.2023.	138-53-00337-2/2023- 07 од 23.03.2023.	
10	„Сомбор-гас“ д.о.о. Раде Кончара 30. Сомбор	10.03.2023.	350-190/2022	15.03.2023.	104/23 од 13.03.2023.	
11	ТЕЛЕКОМ СРБИЈА Извршна јединица Сомбор- Венац Војводе Степе Степановића 32	10.03.2023.	350-190/2022	06.04.2023.	D210-112986/2-2023 од 03.04.2023.	
12	ПОКРАЈИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ, Петроварадин, Штросмајерова 22	10.03.2023.	350-190/2022	18.04.2023.	03-140/2-2023 од 29.03.2023.	
13	ПОКРАЈИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ, Нови Сад, Радничка 20а	10.03.2023.	350-190/2022	31.03.2023.	03 бр.020-746/2 од 28.03.2023.	Плана доставити на мишљење
14	ЈВП "ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ" Нови Сад, Булевар Михајла Пупина 25.	10.03.2023.	350-190/2022	23.03.2023.	П-376/2-23 од 22.03.2023.	
15	"ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ" АД Београд, Немањина 6.	10.03.2023.	350-190/2022	10.04.2023.	3/2023-419 од 05.04.2023.	Плана доставити на мишљење

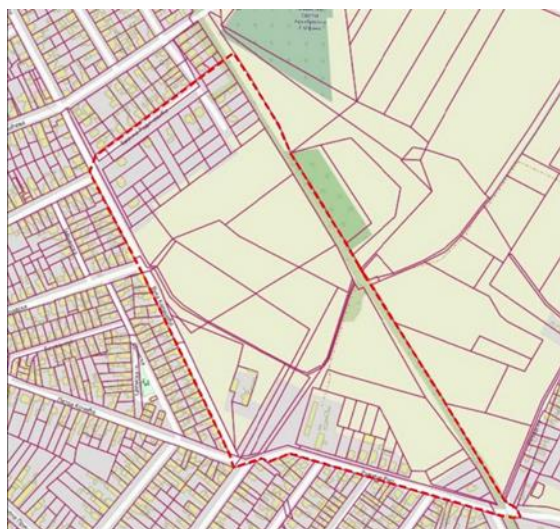
4. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

4.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Простор обухваћен границом Плана налази се у источном делу грађевинског подручја града Сомбора, на локацији која је Генералним планом Града Сомбора утврђена као блок број 54. Граница обухвата је дефинисана следећим тачкама:

Број тачке	КООРДИНАТЕ ЛОМНИХ ТАЧАКА	
	X	Y
1	6588443,6000	5070949,3300
2	6588459,8192	5070962,0537
3	6588931,5500	5070256,8900
4	6588518.2707	5070328.9367
5	6588496.8707	5070297.0767
6	6588474.0476	5070303.4312
7	6588483.0499	5070317.4201
8	6588475.7799	5070339.3901
9	6588243.3700	5070769.5100
10	6588251.3500	5070794.9400

Граница обухвата Плана износи 20,52ха.



Слика бр. 1 Графички приказ предметних катастарских парцела – преузето са сајта Геосрбије (<https://geosrbija.rs/>)

4.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Катастарске парцеле у обухвату плана су:

Граница Плана обухвата следеће парцеле: 4666, 4667/1, 4667/2, 4667/3, 4667/4, 4667/5, 4667/6, 4676, 4677/1, 4677/2, 4677/3, 4677/4, 4677/5, 4677/6, 4677/7, 4677/8, 4677/9, 4677/10, 4677/11, 4677/12, 4677/13, 4677/14, 4677/15, 4677/16, 4677/17, 4677/18, 4677/19, 4677/20, 4677/21, 4677/22, 4677/23, 4677/24, 4677/25, 4677/26, 4677/27, 4677/28, 4677/29, 4678, 4826 4834, 4835/1, 4835/32, 4835/31, 4836/1, 4836/2, 4836/3, 4836/4, 4836/5, 4837, 4838/1, 4838/2, 4839, 4840/1, 4840/2, 4841/1, 4841/2, 4841/3, 4841/4, 4842/1, 4842/2, 4844/1, 4844/2, 4843, 4844/3, 4844/4, 4844/5, 4844/6, 4844/7, 4844/8, 4844/9, 4844/10, 4844/11, 4844/12, 4844/13, 4844/14, 4844/15, 4844/16, 4844/17, 4844/18, 4844/19, 4845/1, 4845/2, 4846/1, 4846/2, 4846/3, 10194, 10196, 10197 и 10117/1 К.О. Сомбор I. Укупна површине подручја обухваћеног планом је 20,52ха

5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

5.1. Подаци о простору

Простор обраде Плана се налази на истоку Града Сомбора, између улице Вука Караџића, продужетка улице Бранка Радичевића, железничке пруге и улице Др Ружице Рип. Простор обраде се налази у грађевинском подручју.



Слика бр. 2 Сателитски снимак

На простору обраде су се некада налазиле баре. Простор обраде је углавном неизграђен, постоји само двадесет стамбених објеката лоцираних уз улицу Вука Караџића, продужетак улице Бранка Радичевића и Др Ружице Рип. Такође у обухвату са југозападне стране се налази салаш.



Слика бр.3 Баре на простору обраде из тридесетих година 20.века („Баре крај Сомбора“ Милан Степановић-сајт Равноплов – www.ravnoplov.rs)

5.2. Јавне службе

На простору обраде не постоје јавне службе.

5.3. Подаци о инфраструктурним системима, комуналним објектима и површинама

5.3.1.Саобраћајна инфраструктура

Улице Вука Караџића, Бранка Радичевића и Др Ружице Рип су асфалтиране, а нове улице Ивице Фргића и неименована улица су насуте туцаником. Све улице имају тротоар само са једне стране.

5.3.2.Комунална инфраструктура

Водоводна мрежа и снабдевање

На подручју обраде, по ободу у улицама Вука Караџића, Бранка Радичевића и улице Др Ружице Рип постоје инсталације водовода. У северном делу блока постоји стара магистрална водоводна линија LIV DN 300mm која више није у функцији. У делу улице Бранка Радичевића постоји изграђена улична водоводна линија PVC DN 32mm. У улици Вука Караџића постоји изграђена



улична водоводна линија LIV DN 200mm. У улици Др. Ружица Рип постоји изграђена улична водоводна линија AC DN 50mm.

Атмосферска канализација

У простору обраде делимично постоји атмосферска канализација у облику отворених канала, односно већих депресија. У регулацији улица Вука Караџића и Др Ружице Рип постоје отворени јаркови са једне стране улице.

Канализациона мрежа

Канализациона мрежа за отпадне воде сакупља употребљене воде са целог подручја обраде затвореним системом цевовода. Све отпадне воде у посматраном подручју одводе се гравитационо, где постоји колектор.

Постоји градски колектор канализације отпадних вода у улицама: Вука Караџића. Бранка Радичевића и др. Ружица Рип, пречника PVC DN 250mm.

Комунални отпад

ЈКП "Чистоћа" врши организовано сакупљање отпада и одвозе га на депонију код Ранчева где се одлаже.

Електроенергетска инфраструктура

Предметно подручје у редовном уклопном стању напаја се електричном енергијом из ТС 110/20kV „Сомбор 2“ и из ТС 110/20kV „Сомбор 1“ преко 20kV извода „Веза СО1 СО2“ и „Београдска“ са могућношћу резерве преко 20kV више извода чиме се обезбеђује стабилно напајање потрошача.

На простору обраде налазе се дистрибутивне трафостанице у власништву Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуције Сомбор. Потрошачи који се налазе у подручју обраде напајају се из 0.4kV надземне мреже из МБТС 20/0.4kV „Ружице Рип“ – 400kVA, СТС 20/0.4kV „Светог Саве“ – 250kVA, ЗТС 20/0.4kV „Београдска 2“ – 630kVA, и СТС 20/0.4kV „Благојевићева“ – 250kVA. На предметном подручју нема трафостаница које нису у власништву Електродистрибуције Србије д.о.о.

Гасна инфраструктура

На предметној локацији имамо изведен улични дистрибутивни гасовод (полиетиленски гасовод притиска 2 bar-а и пречника ДН 40 [mm]), гасовод је постављен на дубини од 0.7 до 1.00m, на тој локацији постоји могућност за прикључење нових потрошача.

Телекомуникациона инфраструктура

Телеком Србија на предметној локацији поседује спојни оптички ТТ кабл, приводне оптичке ТТ каблове, оптичке ТТ каблове ГПОН-оптичке мреже и претплатничке ТТ каблове.

Спојни и приводни оптички ТТ каблови су положени у земљу у зеленој површини улице, кроз ПЕ



цеви. на дубини од око: 0,80м-1,20м, а на прелазу преко коловоза, приступних путева и других важнијих објеката исти су положени кроз заштитне цеви.

Дуж трасе оптичких каблова, на већим скретањима и укрштањима са значајним објектима (прелаз испод пута, нагла промена правца положеног кабла итд.) је обележено са бетонским ТО-стубићима, који служе за обележавање трасе оптичких каблова, (стубићи су видљиви на лицу места и обојени црвеном бојом).

КДС инфраструктура

Кабловска дистрибутивна мрежа на простору обухвата постављена је по постојећим НН стубовима Електродистрибуције, линиској инфраструктури у кабловској канализацији као и у кабловској канализацији Телеком Србија.

Термоенергетске инфраструктуре

У близини посматраног подручја не постоје инсталације топловода.

5.3.3. Јавне зелене површине

Главна функција зелених површина је стварање идеалне микроклиме, смањење неповољних услова микросредине-ублажавање доминантних ветрова, ублажавање неповољног дејства саобраћаја и индустрије и сваког вида загађења.

Зеленило на јавној површини се састоји од спорадично засађених воћки, четинара, багрема и сличног дрвећа, али не постоји уређен дрворед.

Парковско зеленило –не постоји на посматраном подручју

5.4. Евидентирана и заштићена културна и природна добра

На простору обраде се налазе евидентирани археолошки локалитети, под бројем 528, 530 и 531.

1. 528 - Мало фрагмената позносредњовековне керамике
2. 530 – Фрагменти касноантичке и позносредњовековне керамике
3. 531 – Мало фрагмената касноантичке и позносредњовековне керамике

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде Плана детаљне регулације блока 54 је урбанистичко дефинисање и уређивање простора, формирање јавних површина-саобраћајница, у оквиру њих комуналне и друге инфраструктуре, дефинисање површине остале намене и преиспитивање смерница из ГП Града Сомбора.

Просторно уређење и просторни развој засновани су на обезбеђењу основних програмских циљева:

1. преиспитивање правила и обавеза из Генералног плана Града Сомбора
2. дефинисање регулације коридора нових улица
3. дефинисање садржаја, начина уређења и правила изградње,
4. дефинисање инфраструктурних коридора у оквиру регулација улица,
5. дефинисање елемената за парцелацију и препарцелацију и дефинисање услова за коришћење, уређење и заштиту простора планског подручја



7. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

За потребе израде Плана коришћени су:

- катастарско топографски план, у размери 1:1000 израђен од стране ГЕОЦЕНТАР Д.О.О. из Сомбора (снимљено 05.02.2023. године).
- Дигитални план је достављен у dwg формату од Републичког геодетског завода
- Копија плана катастра водова издата од стране РГЗ-а под бројем 956-302-1852/2023 од 30.01.2023.године.
- расположива ортофото подлога са интернет сајта www.geosrbija.rs.



III ПЛАНСКИ ДЕО



А ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

У блоку број 54 се издвајају три целине:

1. породично становање
2. парк
3. канал

Планско подручје је подељено у 8 блокова намењеном породичном становању.

2. ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА, СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

С обзиром да се у последњих 25 година смањује број становника, а у последњих десет година чак драстично (10.000,00 становника мање) неоправдано је задржати намену мешовитог становања из ГП града Сомбора. То је најмирнији део града, те би било пожељно да тако и остане. Повећањем густина становања, повећао би се и саобраћај у околним улицама. После детаљне анализе предметног подручја и дела града у ком се налази (искључиво породично становање), блок 54 је примарно планиран за породично становање.

Претежне намене су преовлађујуће намене блока или зоне. У оквиру одређене намене могу се наћи и друге компатибилне и комплементарне намене у функцији основне намене као допунске или пратеће, или као самосталне. У оквиру исте урбанистичке целине не могу се наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем или захтевају значајно повећање комуналне инфраструктуре предвиђене за претежну намену.

У оквиру граница Плана грађевинско земљиште је према планираној намени подељено на грађевинско земљиште одређене јавне намене и грађевинско земљиште за друге јавне и остале намене.

2.1. ПОВРШИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Под јавним површинама се подразумева грађевинско земљиште одређене јавне намене, намењено за општу употребу које је доступно свим грађанима за кретање и коришћење.

Планиране површине одређене јавне намене у обухвату Плана чине:

- **Приступне улице-** у њима је смештена саобраћајна инфраструктура (коловози, тротоари и сл.) и остала инфраструктура (подземни и надземни објекти и трасе):
 1. Приступна улица П1 (наставак улице Ивица Фргић)
 2. Приступна улица П2
 3. Приступна улица П3
 4. Приступна улица П4
 5. Приступна улица П5
 6. Приступна улица П6 (наставак Београдске улице)
 7. Приступна улица П7
- **Постојеће улице:** Вука Караџића (К.О.Сомбор I), Др Ружице Рип (К.О.Сомбор I), Бранка Радичевића (К.О.Сомбор I) и Ивице Фргића (К.О.Сомбор I),
- **Железнички коридор**



- **Парковске површине**
- **Канал-** постојећи канал за одводњавање, који је неправилног облика се укида, а планира се нов, који би најкраћим путем одвео сувишну воду из околних улица према парку као најнижој коти, у ком је могућа изградња језера као ретензије.

2.2. ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Површине за остале намене су:

-Породично становање

2.3.БИЛАНС ПОВРШИНА

ВРСТА ЗЕМЉИШТА	Постојећа површина у m ²	%	Планирана површина у m ²	%
Грађевинско земљиште за одређене јавне намене	38819	18,91	75415	36,74
Грађевинско земљиште за друге јавне и остале намене	166421	81,09	129825	63,26
Укупна површина у обухвату Плана	205240	100,00	205240	100,00

Укупно овим Планом се претвара **17,83% 3,66(ha)** грађевинског земљишта за остале и друге јавне намене у грађевинско земљиште за одређене јавне намене.

2.4. ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И МОГУЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ

Намена блока је породично становање. Породично становање може бити класично и организовано у стамбене комплексе. У оквиру детаљне намене могу се наћи и друге компатибилне и комплементарне намене у функцији основне намене као допунске или пратеће, или као самосталне. У оквиру исте урбанистичке целине не могу се наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем.

У оквиру зоне породичног становања дозвољена је изградња једног главног објекта, а као главни објекти могу се градити:

- **Породични стамбени објекти**

Дозвољена је изградња једног породичног стамбеног објекта. Изузетно, дозвољена је изградња два породична стамбена објекта, у случају да парцела излази на две регулације и да је могућа накнадна парцелација на две парцеле које испуњавају прописане услове за грађевинску парцелу.

Стамбени комплекс- дозвољена је изградња само једне стамбене јединице у једном објекту. Низ мора имати минимум три објекта, није дозвољена изградња пословних објеката у саставу стамбеног комплекса.

- **Породични стамбено-пословни објекти**

Дозвољена је изградња пословног простора у оквиру парцеле намењене породичном стамбено-пословном објекту, али површина пословног простора не сме прећи 40% бруто развијене површине главног стамбено-пословног објекта на парцели. У стамбеним комплексима у оквиру породичног становања није дозвољена изградња пословног простора.

- **Објекти јавне намене**

Дозвољена је изградња објеката јавне намене: објекти здравствене заштите, објекти васпитно-образовне делатности, објекти социјалне заштите, објекти за потребе државних органа, локалне самоуправе (зграде локалне управе и државних тела) и објекти културе.



Компатибилне делатности које се могу дозволити у оквиру породичне зоне (намене) су из области:

- делатности локалне управе и државних тела (месне заједнице, месне канцеларије, правосуђа, министарства унутрашњих послова и сл.);
- пословно-административних делатности (банка, пошта, агенција, представништво, биро, мењачница, удружења и сл.)
- васпитних и образовних делатности (предшколска установа, школа страних језика, специјализоване школе и сл.)
- здравствених делатности (дом здравља, амбуланте, поликлинике, опште и специјалистичке ординације и сл.)
- социјалне заштите (објекат за смештај деце без родитељског старања, деце са посебним потребама, смештај старих и хендикепираних лица, сигурне куће и сл.)
- културно-уметничка делатност: позоришта, културно-уметничка друштва, уметничке галерије, вишенаменске сале за културно-уметничку делатност и забаву, информациони центри и сл.
- трговине на мало (продаја прехранбене, непрехрамбене робе и робе широке потрошње, апотеке, књижаре и сл.)
- производно и услужно занатство, домаће радиности, уметнички и стари занати - објекти у којима се одвијају занатске делатности: пекарска, месарска, млекарска, посластичарска, обућарска, кројачка, фризерска, фотографска, ткачка, козметичарска, сајдијска, салони лепоте, стакларска и друге сличне занатске делатности, ручна израда уникатних предмета, сувенира, галантерије, уметничке радионице, стари занати и сл.
- услужне делатности: копирница, хемијска чистионица, праоница тепиха, сервиси за бицикле, сервиси за рачунаре, електричне уређаје и сл.
- производно-услужне делатности (аутомеханичарска, аутоелектричарска и вулканизерска радња и сл.)
- хотелијерских делатности (пансиони, апартмани и остале зграде за краткотрајни боравак
- угоститељских делатности (ресторан, кафе-бар, пицерија, хамбургерија и сл.)
- забаве (играонице за децу, билијар салони, салони видео игара и сл.)
- спорта и рекреације (отворени и затворени спортски и рекреативни објекти: теретана, сала за гимнастику, фитнес, аеробик, боди-билдинг, куглана, отворени спортски терени, пратећи објекти спорта, базени и сл.)
- ветеринарске делатности (ветеринарска станица, ординација и сл.)
- пољопривредна делатност (објекти за узгој, производњу и смештај пољопривредних производа
- стакленици, пластеници и други објекти намењени повртарској, воћарско-виноградској и осталим видовима пољопривредне производње, као и остале пољопривредне зграде: пушнице, сушионице и сл.)

Компатибилне делатности које се могу дозволити у оквиру стамбених комплекса у породичном становању су из области:

- спорта и рекреације (отворени и затворени спортски и рекреативни објекти: теретана, сала за гимнастику, фитнес, аеробик, боди-билдинг, куглана, отворени спортски терени, пратећи објекти спорта, базени и сл.)

Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема, компатибилни су са свим наменама и могу се реализовати на свим површинама.



3. ПЛАН САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

У обликовању јавног простора приоритет је формирање приступних улица П1, П2, П3, П4, П5, П6 и П7 и могућност смештаја свих потребних садржаја од подземних инсталација, тротоара, паркинга, колских прилаза и зелених површина (уличног и заштитног зеленила). Тако опремљено земљиште за јавне намене може да задовољи све потребне породичног становања.

Планираним грађевинским линијама се јасно дефинише положај главних објеката на парцели. Када грађевинске линије нису дефинисане графичким прилогом, грађевинска линија се поставља на 0,0m, 3,0m или 5,0m. Грађевинске линије су дате на цртежу 4. *Регулациони и нивелациони план са саобраћајним решењем*

Планом су дефинисани елементи за разграничење нових површина грађевинског земљишта за јавне намене од површина грађевинског земљишта за друге јавне и остале намене:



КООРДИНАТЕ ТАЧАКА

	X	Y
1	6588263.42	5070772.58
2	6588280.55	5070785.90
3	6588304.86	5070806.23
4	6588331.55	5070827.43
5	6588358.13	5070787.14
6	6588385.61	5070743.75
7	6588417.05	5070694.10
8	6588335.84	5070642.67
9	6588312.03	5070685.38
10	6588345.53	5070838.81
11	6588408.32	5070889.35
12	6588461.71	5070804.89
13	6588499.00	5070745.99
14	6588431.41	5070703.20
15	6588398.95	5070754.46
16	6588509.70	5070729.09
17	6588559.42	5070650.50
18	6588390.70	5070543.67
19	6588347.34	5070626.28
20	6588398.68	5070528.60
21	6588486.59	5070584.21
22	6588553.40	5070479.84
23	6588590.06	5070449.95
24	6588566.43	5070359.15
24a	6588532.59	5070346.84
24b	6588525.45	5070347.37
24c	6588492.81	5070355.09
25	6588481.79	5070370.90
26	6588500.96	5070593.36
27	6588568.47	5070636.21
28	6588678.37	5070462.70
29	6588658.34	5070450.01
30	6588605.85	5070463.45
31	6588566.25	5070491.30
32	6588578.54	5070357.93
33	6588601.68	5070446.92
34	6588705.11	5070420.49
35	6588760.76	5070332.27
36	6588761.07	5070330.72
37	6588759.33	5070322.91
38	6588756.71	5070312.42
39	6588631.52	5070572.18
40	6588676.59	5070600.72
41	6588803.42	5070300.35
42	6588476.61	5070816.86
43	6588622.98	5070585.71
44	6588660.58	5070609.52
45	6588633.34	5070533.80
46	6588638.69	5070525.35
47	6588575.10	5070485.07



Координате темена приступних саобраћајница

	X	Y	Z
T1	6588329.11	5070847.91	86.60
T2	6588406.67	5070909.56	87.10
T3	6588512.35	5070742.65	87.15
T4	6588429.61	5070690.23	87.60
T5	6588332.52	5070628.72	86.30
T6	6588385.53	5070530.33	87.00
T7	6588489.43	5070596.15	85.90
T8	6588571.98	5070648.45	86.40
T9	6588619.21	5070573.85	86.10
T10	6588711.92	5070427.49	86.20
T11	6588598.05	5070456.80	86.00
T12	6588559.89	5070485.46	85.70
T13	6588570.40	5070350.43	86.85
T14	6588796.48	5070293.56	86.66

Темена осовине коловоза су овде задата координатама, али уколико се у току израде техничке документације пронађе повољније решење за њих, могућа је измена елемената трасе коловоза, под условом да: остану исти садржаји улице (коловоз, тротоари, елементи одводњавања, линијске инсталације и друго) и уз поштовање услова и ограничења издатих од стране носилаца јавних овлашћења.

Предметно подручје се налази на надморској висини од око 86,05m до 89,77m. Нивелационим решењем је утврђена висинска регулација планираних саобраћајница у односу на постојећу нивелацију терена и нивелете постојећих саобраћајница. Планиране саобраћајнице се, у висинском смислу уклапају у постојеће на местима прикључења на њих. Подужни нагиб планираних саобраћајница је минимално 0,2% и прилагођене су постојећем терену.

Планом хоризонталне и вертикалне регулације дати су услови за положај саобраћајница у простору. План је дат у цртежу број 4, са размером Р=1:1000. Положај осовине саобраћајнице у вертикалном и хоризонталном смислу задат је координатама преломних тачака, са њиховим висинским котама. Руководећи се тереном и положајима улива одвода атмосферских вода, одређени су смерови пада нивелете, као и попречни нагиби саобраћајница.

4. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

1. Приступна улица П1-наставак улице Ивица Фргих (парцела настала од парцела 4677/27, делови к.п. 4678, 4841/1, 4841/2, 4841/3, 4841/4, 4845/1, 4845/2, 4846/1, 4846/3, 4844/18, 4844/1, 4844/17 и 4844/16 К.О.Сомбор I)
2. Приступна улица П2 (парцела настала од делова парцела 4677/28 и 4678 К.О.Сомбор I)
3. Приступна улица П3 (парцела настала од делова парцела 4835/1, 4835/32, 4836/3, 4838/1, 4836/1, 4841/1 и 4846/1 К.О.Сомбор I)
4. Приступна улица П4 (парцела настала од делова парцела 4836/1, 4836/2, 4836/5, 4837, 4838/2,



- 4840/1, 4840/2, 4841/3, 4841/4, 4842/1, 4842/2, 4845/1 и 4844/18 К.О.Сомбор I)
5. Приступна улица П5 (парцела настала од делова парцела 4845/1 и 4841/4 К.О.Сомбор I)
6. Приступна улица П6 –наставак Београдске улице(парцела настала од делова парцела 4677/2, 4839, 4836/1, 4678, 4841/1 и 4846/1 К.О.Сомбор I)
7. Приступна улица П7 (парцела настала од делова парцела 4841/2, 4841/3, 4841/4, 4845/1, 4845/2, 4846/2 и 4846/3 К.О.Сомбор I)
8. Постојеће улице које се проширују:
- Сабирна улица Вука Караџића(4666, део 4667/1, 4826, 4835/1, делови 4836/3, 4836/4, 4834/31, 4837, 4842/2 К.О.Сомбор I),
 - Сабирна улица Др Ружице Рип(10197 и делови 4842/1, 4841/4, 4845/1, 4844/1 К.О.Сомбор I),
 - Приступна улица Бранка Радичевића (4667/1, 4667/3, 4677/1, 4677/2, К.О.Сомбор I)
 - Приступна улица Ивице Фргића (4677/27 К.О.Сомбор I),
9. Парковско зеленило се планира на делу парцела број 4837, 4842/1, 4842/2, 4841/4 И 4845/1 К.О.Сомбор I.
10. Канал за одводњавање (делови парцела 4836/5, 4841/3, 4841/4, 4841/2, 4845/2 и 4845/1 К.О.Сомбор I)
10. Коридор железничке пруге (део парцеле број 10117/1 К.О.Сомбор I)

5. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА МРЕЖУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

5.1. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

5.1.1 Планиране трасе и капацитети саобраћајне инфраструктуре

Друмски саобраћај

Овај вид саобраћаја представља оквир функционисања ове зоне и саобраћајног повезивања са осталим деловима града.

Цео простор планиран је тако да се преко мреже приступних улица возила укључују у три постојеће сабирне улице: Бранка Радичевића, Вука Караџића и Др Ружице Рип. Мрежа саобраћајница је планирана у већином ортогонално постављеним приступним улицама, сем у југоисточном делу.

У обухвату Плана планиране су саобраћајнице следећег ранга:

Сабирне саобраћајнице: Вук Караџић, се задржава са свим својим садржајима, а делом се проширује на 20,0m ширине регулације, са коловозом ширине 6,0m. Улица добија и тротоар са североисточне стране.

Др Ружице Рип је већ проширена према претходном плану на 17,0m, а коловоз се проширује на ширину 6,0m. Улица добија и тротоар са северне стране.

Приступне улице- у њима је смештена саобраћајна инфраструктура (коловози, трототари) и остала инфраструктура (подземни и надземни објекти и трасе) као и зеленило где то ширина регулације дозвољава:

1. Приступна улица П1-наставак улице Ивица Фргић, ширине регулације 19m, са коловозом ширине 5,0m
2. Приступна улица П2, ширине регулације 17m, са коловозом ширине 5,0m



3. Приступна улица П3, ширине регулације 17m, са коловозом ширине 5,0m
4. Приступна улица П4, ширине регулације 17-19m, са коловозом ширине 5,0m
5. Приступна улица П5, ширине регулације 12m, са коловозом ширине 5,0m
6. Приступна улица П6, ширине регулације 20m, са коловозом ширине 5,0m
7. Приступна улица П7, ширине регулације 16m, са коловозом ширине 5,0m
8. Приступна улица Бранка Радичевића, регулација се задржава, а коловоз се проширује на 5m. У улици се планира и тротоар са југоисточне стране.

Правила грађења за друмски саобраћај

- Постојећа сабирна саобраћајница у улици Вука Караџића и Др Ружице Рип се проширује са 3,0m на ширину 6,0m. Пешачке стазе постоје само са југозападне стране улице Вук Караџић и са јужне стране улице Др Ружице Рип, те се планира изградња пешачких стаза –тротоара са североисточне стране улице Вука Караџића и северне стране улице Др Ружице Рип, минималне ширине 1.2m.
- Постојећа приступна саобраћајница у улици Бранка Радичевића се проширује са 3,8m на ширину 5,0m.. Пешачке стазе постоје само са северозападне стране улице, те се планира изградња пешачких стаза –тротоара са југоисточне стране, минималне ширине 1.2m.
- У раскрсници улица Вука Караџића, Др Ружице Рип, Призренске и Петра Кочића, планиран је кружни ток.
- Приступне улице које се планирају на простору обухвата су све двосмерне са ширином коловоза од 5,0m. Попречни профил планираних саобраћајница у улицама П1-П7 ће се састојати од две возне саобраћајне траке ширине од по 2,50m, укупно 5,0m. Саобраћајница је планирана за двосмерно кретање.
- Радијус унутрашње кривине споја приступних улица је минимално $R=8,0m$ што обезбеђује пролаз меродавног возила-камиона за прикупљање комуналног отпада. Спољни радијус кривине је $\min R=13m$
- Површинске воде са коловоза се одводе преко банкина у околни простор и отворене атмосферске канале, а уколико се створе услови и могућност за изградњу система затворене атмосферске канализације, могуће је постављање ивичњака и упуштање и одвођење површинских вода попречним и подужним падовима, преко сливних решетки у њу
- Попречни нагиб коловоза је двостран у свим планираним улицама и износи 0.5% нагиба према зеленој површини.
- Коловозну конструкцију приступних улица П1-П7 пројектовати за тежак саобраћај (осовинско оптерећење од најмање 11.54 т).
- У зони површинске раскрснице одговарајуће полупречнике лепеза одредити на основу кривих трагова за меродавних возила, а све остале елементе пута и раскрснице потребно је дефинисати према Закону о путевима ("Сл. гласник РС ", бр. 41/2018 и 95/2018-др.закон) и Правилнику о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (" Сл.гласник РС ", бр. 54/2011).



Пешачки саобраћај

Положај пешачких стаза је дефинисан у графичком прилогу број **4.Регулационо нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима и саобраћајним решењем.**

Правила грађења за пешачки саобраћај

Пешачке стазе планиране су ширине мин 1,2m.

Пешачке стазе градити од асфалта, бетона или бетонских плоча или бехатона (само тамо где су предвиђене инсталације испод тротоара).

Прилаз парцели

Максимална ширина колског прилаза парцели је 3,0m. Ради изградње прилаза парцелама са коловоза, потребно је изградити одговарајуће пројекте како би се утврдила потребна ширина прилаза, уз доказ проходности возила.

Регулација и нивелација

Планом хоризонталне и вертикалне регулације дати су услови за положај саобраћајнице у простору у виду координата преломних тачака осовина саобраћајнице и њених висинских кота. План је дат у графичком прилогу број **4.Регулационо нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима и саобраћајним решењем**

5.1.2.Капацитети и планиране трасе водопривредне инфраструктуре

Хидротехничке инсталације које се планирају у обухвату плана су:

- водовод-санитарна вода,
- фекална канализација,
- атмосферска канализација.

Грађењу водопривредне инфраструктуре приступити на основу истовремено уређених Идејних пројеката за снабдевање водом и одвођење сувишних отпадних и атмосферских вода.

Дуж пешачких стаза ПП1, ПП2, ПБ биће положене инсталације водовода и канализације унутар или ван коловозне конструкције на одговарајућем међусобном одстојању. Међусобно растојање фекалне канализације и магистралног водовода треба да буде мин. 2.0m, док од секундарног водовода хоризонтално растојање треба да буде мин. 1.5m. Међусобно хоризонтално растојање атмосферске од фекалне канализације треба да буде минимум 0.4m, а од водовода 1.54m.

Висински, све подземне инсталације треба да су међусобно усклађене и то фекална канализација обавезно испод водовода и атмосферске канализације.

Кота пода приземља свих објеката минимално је издигнута изнад коте тротоара на јавној површини 0,15m.



Водоводна мрежа

Извориште водоснабдевања града Сомбора је водозахват "Јарош", лоциран на путу Сомбор - Чоноплја. У односу на локацију комплекса извориште се налази северо-источно на удаљености око 2,54km, што се може сматрати да је безбедна раздаљина са аспекта заштите изворишта у случају екстремних ситуација на локацији комплекса. У циљу обезбеђења хигијенски исправне воде за снабдевање становништва на "Јарошу" функционише и постројење за кондиционирање воде тј. „фабрика воде“. Количина воде која се захвата је довољна за планирано подручје у Сомбору.

Планом је потребно предвидети уличну водоводну мрежу у свим планираним као и у постојећим улицама и омогућити прикључење свих будућих корисника. Структура новопроектоване водоводне мреже мора бити у прстенастом систему. За сагледавање водоснабдевања предметног простора и шире потребно је изградити одговарајућу пројектно-техничку документацију и сагледати цео простор у целини. Нове трасе водовода у планираним улицама би требало да чине једну целину са постојећим трасама водовода у непосредној близини и у самом комплексу.

На простору обраде налазе се улични цевовод АЦ DN 300, АЦ DN 254 и АЦ DN 80 и ЛИВ DN 254mm. Планирану водоводну мрежу могуће је прикључити на постојеће водоводне цевоводе.

Планирана је изградња секундарних линија водовода у профилу саобраћајнице ПП1, ПП2, ПБ1, ПБ2 и ПБ3 која ће бити повезане са градским водоводом и спојена у прстен, где год је то могуће. Трасе секундарног водовода су предвиђене да се воде на јавној површини на удаљености од 0.54m од ивице саобраћајнице. Водоводну мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим прописима.

Планирану водоводну мрежу прикључити на градску водоводну мрежу, према претходно прибављеним условима и сагласностима од стране надлежног комуналног предузећа ЈКП „Водоканал“ Сомбор.

На мрежи предвидети максимални број деоничних затварача, ваздушних вентила и муљних испуста. Дистрибутивну мрежу везивати у прстен са што је могуће мање слепих водова.

Водоводна мрежа обезбеђује све количине воде потребне за санитарну и противпожарну потрошњу.

Цевни материјал дистрибутивне мреже усвојити према важећим прописима и стандардима.

Трасе водовода водити у јавној зеленој површини где год расположива ширина уличног профила то дозвољава.

Пролазак испод саобраћајница и укрштање са осталим уличним инсталацијама обезбедити челичном заштитном цеви.

Дубина укопавања не би смела да је плића од 1.0 m – 1.20 m од нивелете терена, због зоне мржњења и саобраћајног оптерећења.

Дубина укопавања код водоводне мреже мора да обезбеди најмање 1,0 m слоја земље изнад цеви, док код канализационе мреже мора да обезбеди најмање 0.8 m слоја земље. Уколико се овај надслој не може обезбедити, трасу сместити у заштитну цев.

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих објеката и корисника простора потребним количинама квалитетне воде за пиће. Основна намена санитарног водовода је снабдевање питком водом свих потрошача. Предвидети водомер за сваког потрошача засебно. Водомер се смешта у прописно водомерно окно.

У циљу квалитетног и континуалног водоснабдевања потребно је постојећу водоводну мрежу заменити новим водоводним цевима минималног пречника Ø 100 mm. Планирану водоводну мрежу могуће је прикључити на постојеће цевоводе профила минималног пречника Ø100 mm у улицама по ободу посматраног подручја.

У случају да се на једној парцели смешта више потрошача (становане, пословање и сл.) предвидети водомере за сваког потрошача посебно, а све водомере сместити у једно водомерно окно. У овим случајевима се предвиђа изградња раздвојене мреже за санитарну и противпожарну



потрошњу. Обе мреже се могу полагати у исти ров.

Радове на изради пројектно-техничке документације и извођењу на водоводној мрежи потребно је извести према претходно прибављеним условима и сагласима надлежног предузећа које управља водоводом. Вода из јавне водоводне мреже може се користити за санитарне и технолошке потребе као и противпожарну заштиту.

Није дозвољено коришћење воде из водоводне мреже за прање и заливање зелених површина. За задовољавање тих потреба користити воду из првог водоносног слоја путем сопствених плитких бунара или из површинских вода-водозахватом.

Угроженост од пожара на простору у границама плана отклониће се изградњом хидрантске мреже на уличној водоводној мрежи потребног капацитета, као и придржавањем услова за обезбеђење противпожарне заштите приликом пројектовања и изградње објеката у складу са њиховом наменом (избором грађевинског материјала, правилном уградњом инсталација) грађењем саобраћајница оптимално димензионисаних у односу на ранг саобраћајнице и процењени интензитет саобраћаја, у погледу ширина коловоза, радијуса кривина и др.) и обезбеђењем адекватног колског приступа свакој парцели и објектима. Уградити прописне надземне противпожарне хидранте дуж планиране јавне водоводне мреже на прописним растојањима. У случају локалних сметњи, хидранти могу бити подземни.

Одвођење отпадних вода

Град има изграђено Постројење за пречишћавање отпадних вода на бази биолошког поступка са активним муљем, значајног капацитета од 180.000 еквивалентних становника (ЕС), а за исто је резервисан (и ограђен) простор за проширење на 360.000 ЕС. Постројење за пречишћавање отпадних вода - ППОВ лоциран је на југозападу града и егзистира педесетак година уназад. Изградња мреже канализације за отпадне воде започета је 1964. Обзиром на врсту, квалитете и количину отпадних вода примењује се биолошки поступак пречишћавања отпадних вода. Уређај се састоји од две технолошке целине и то од линије воде - поступак биолошки активног муља и линије муља - аеробна стабилизација муља са машинском дехидрацијом. Реципијент пречишћених отпадних вода је Мостонга. За правилан рад постројења неопходно је у граду створити предуслове, а то је изградња предтретмана за отпадне воде у кругу свих привредних субјеката који упуштају отпадне воде у градску канализацију са прекограничним концентрацијама загађујућих материја.

На предметном комплексу постоји изграђена мреже градске канализације за отпадну воду. У посматраном подручју постоји један крак главног колектора фекалне канализације који иде у профилу улице Ружице Рип, Вука Караџића и Бранка Радичевића. У односу на локацију комплекса ППОВ се налази југо западно на удаљености око 3.00км. Појас изнад цевовода је намењен искључиво за наведену намену.

Планом је предвиђена улична канализација за отпадне воде у планираним улицама. Анализом потребних садржаја одредити пречник канализационих цеви и одрадити пројектно техничку документацију.

Будућу градску уличну канализацију радити по сепаратном систему. Изградњом уличне канализације отпадних вода ће се омогућити одвођење употребљене санитарне воде преко најближег постојећег шахта на колекторском правцу до "Уређаја за пречишћавање отпадних вода" (ППОВ) и након прераде отпадних вода одводити до коначног реципијента.

Потребно је поштовати прописе о упуштању отпадних вода у градску канализацију, посебно размотрити случајеве, ако ће отпадне воде имати специфично прекогранично загађење (Одлука о припреми и дистрибуцији воде за пиће, одвођењу и пречишћавању употребљених вода и



одвођењу атмосферских вода на подручју града Сомбор, ("Сл. лист града Сомбора", бр. 07/2017 и 17/2017).

Системом канализације отпадних вода покривено је цело подручје у обухвату Плана и обезбедити прикључке за све планиране потрошаче.

Пре упуштања технолошких отпадних вода у канализацију, обезбедити њихов предтретман до потребног квалитета отпадне воде који неће угрозити рад ППОВ-а и сам реципијент, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1 ("Сл. Гласник РС", бр. 67/11 од 13.09.2011.год.).

Минималне падове колектора одредити у односу на усвојени цевни материјал, према важећим прописима и стандардима (не препоручују се бетонске цеви).

Прикључење на јавну канализациону мрежу вршити по могућности у ревизиона окна. Дно прикључног канала (кућног прикључка) мора бити издигнут од коте дна сабирног канала (по могућности прикључивати се у горњу трећину).

Дуж трасе канализације уградити ревизиона окна-шахтове. Шахтове градити на свим прикључцима, преломима и правим деоницама канала на прописним растојањима (највећи допуштен размак између шахти је 160xD)

Цевоводе и препумпне станице предвидети на јавним површинама.

Дубина не сме бити мања од 1,54 m од нивелете коловоза.

Одвођење атмосферских вода

Атмосферска канализација изведена преовлађујуће у облику отворених уличних јаркова (само делом као зацевљена), покрива овај део насеља. Рекогносцирањем терена установљено је да део постојеће мреже треба реконструисати (нарочито у делу испод колских прилаза). Постојеће мелиоративне канале на предметном подручју треба реконструисати како би могли примити атмосферске воде које ће се покупити са системом отворених или затворених канала у профилу саобраћајница, те исте одвести до крајњег реципијента

Атмосферске и условно чисте технолошке воде (расхладне и сл.) чији квалитет по Уредби о категоризацији припадају II.б класи вода, могу се без пречишћавања упуштати у отворене канале и водотокове, путни јарак, зелену површину, ригол и слично. Испусти за упуштање атмосферских вода у водотокове уредити и осигурати од ерозије.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина пре улива у атмосферску канализацију или отворене канале потребно је предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник). Забрањено је упуштати у канале било какве воде осим атмосферских или условно чистих расхладних вода које по Уредби о категоризацији вода одговарају II.б класи.

Атмосферском канализацијом треба омогућити одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих површина унутар посматраног подручја, воде од прања и поливања улица и других јавних површина до реципијента, односно најближег улива у уличну атмосферску канализацију. Атмосферска канализација ће се извести системом отворених канала у уличном профилу. Трасе канала атмосферске канализације пројектовати, у зависности од пада саобраћајнице, једнострано или двострано, такође рачунајући са могућности одвођења упијањем у околну земљиште.

Трасе зацевљене атмосферске канализације водити у зеленом појасу дуж саобраћајнице (претходне трасе отворених канала) или уз ивицу коловоза. У циљу заштите од поплава од високих нивоа подземних вода и од вишка атмосферских вода потребно је редовно одржавати канале и пропусте дуж отворених јаркова атмосферске канализације. Атмосферску и фекалну канализацију радити као два потпуно независна система цевовода.



Атмосферска канализација ће се конципирати за меродавне услове (временски пресек, урбанизованост простора, рачунска киша итд.), а етапно реализовати тако да се рационално уклапа у будуће решење.

У атмосферску канализацију није дозвољено упуштање: фекалије, киселине, соли, бензина, уља, масти и других материја које могу да разграде цевовод од ког је изграђена атмосферска канализација, материје које изазивају токсичне или експлозивне гасове, отровне и радиактивне, ђубре, пепео, кости, гипс, цемент, песак и друге материје и предмете којима је могуће оштетити колектор атмосферске канализације и довести до одређених проблема у току експлоатације и одржавања објеката.

Атмосферске воде у зависности од порекла упустити у реципијент након адекватног третмана. Тако ће се зауљене атмосферске воде упустити у реципијент тек након третирања на одговарајућем уређају. Извршити механичко пречишћавање атмосферских вода пре упуштања у реципијент. Уколико су загађене лаким течностима исте се морају одвојити у сепаратору масти, уља и лакних нафтиних деривата. Уграђени сепаратор треба да је водонепропусан, заштићен од корозије и постављен унутар границе грађевинске парцеле. Сливнике радити са таложницима за песак или предвидети таложнице за песак пре улива у сепаратор масти и уља. Одржавање изведеног прикључка атмосферске канализације је обавеза корисника објекта.

До изградње атмосферске канализације у делу где није изведена, одвођење атмосферских вода са коловоза решити риголама и упојним јарковима.

Минималне падове одредити у односу на усвојени цевни материјал према важећим прописима и стандардима приликом израде пројектно техничке документације. Кота дна канализационог испуста пројектовати тако да буде 0.5м изнад реципијента.

Ако је потребно, прибавити податке и услове од надлежних водопривредних покрајинских и републичких органа. Пре почетка свих напред наведених активности препоручује се инвеститору да извршити геотехничке истражене радове.

Насипање површине до висине датих кота извршити песком. Пре почетка насипања уклонити сво растиње и хумус. У том циљу спровести претходне теренске геотехничке истражне радове.

Израдити идејне и главне пројекте атмосферске канализационе мреже за посматрано подручје.

Ако се атмосферска вода унутар парцеле прикупља у упојне јаме, исте је потребно поставити на прописаним растојањима од суседних парцела и објеката на њима као и објеката унутар саме парцеле на којој се планира изградња.

5.1.3. Планиране трасе и капацитети електроенергетске инфраструктуре

Електроенергетска инфраструктура

Из постојећих електроенергетских објеката могуће је обезбедити потребну електричну енергију и снагу за будућу потрошњу, али због величине обухвата планирана је и локација за нову МБТС ако буде потребе за повећање снаге. Ако буде потребе за додатном потрошњом могуће је радити реконструкцију постојећих водова и електроенетгетских објеката у постојећим и планираним коридорима.

Планом је предвиђена електроенергетска мрежа у свим планираним као и у постојећим улицама и омогућено је прикључење свих будућих корисника.. За изградњу електроенергетске мреже на предметном простору и шире потребно је израдити одговарајућу пројектно-техничку документацију и сагледати цео простор у целини. Нове трасе електроенергетске мреже у планираним улицама би требало да чине једну целину са постојећим трасама у непосредној близини и у самом комплексу.

Будуће потрошаче могуће је прикључити на средњенапонском нивоу 20kV или на нисконапонском нивоу 0.4kV.



На предметном подручију где је могуће потребно је каблирати све ваздушне водове.

Планиране трасе и капацитети електроенергетске инфраструктуре

У улици Вука Караџића задржава се постојећи ЕЕ вод који иде са западне стране уз коловоз, и планиран је ЕЕ вод са источне стране уз тротоар. У улици Др Ружице Рип задржава се постојећи ЕЕ вод који иде са јужне стране уз коловоз. У улици Бранка Радичевића ЕЕ вод је постојећи и налази се са северне стране улице уз коловоз. У новоформираној улици П2 ЕЕ водови су планиран са источне стране уз коловоз. У улици П1 (Ивице Фригића) постоји ЕЕ вод са западне стране, као и у новом делу улице планирани ЕЕ вод је западно поред коловоза. У улици П6 Београдска планирани ЕЕ вод је са јужне стране поред коловоза. У планираној улици П3 ЕЕ вод је са северне стране улице уз коловоз. У планираној улици П4 ЕЕ вод је са западне стране уз коловоз. У планираној улици П5 ЕЕ вод је са источне стране улице уз коловоз.

Јавна расвета планирана је уз саобраћајнице, а ако тако постављена расвета није довољна за осветљење и пешачких стаза потребно је њих посебно осветлити.

Правила грађења за електроенергетску инфраструктуру

Приликом пројектовања и извођења радова на објектима, а у случају укрштања и паралелног вођења са објектима електро енергетске инфраструктуре придржавати се Правилника о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова, Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV, Збирке техничких препорука ЕД Србије као и других важећих прописа из ове области.

Електроенергетски водови се трасирају тако:

- да не угрожавају постојеће или планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта
- да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе
- да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре објекте
- да се води рачуна о геолошким особинама тла, подземним и питким водама

Електроенергетски водови се полажу обострано, а где то није могуће једнострано.

- Електроенергетску мрежу и трафостанице градити у складу са важећим законским прописима и нормативима из ове области;
- Трафостанице градити као монтажне бетонске, зидане или стубне;
- Трафостаница се може градити на јавној површини или у склопу комплекса;
- Минимална удаљеност трафостанице од осталих објеката мора бити 3,0 m;
- Високонапонску преносну и нисконапонску мрежу у обухвату плана градити подземно;
- Висина најнижих ваздушних проводника од тла мора бити најмање 6,0 m;
- Светиљке јавне расвете поставити на стубове поред саобраћајница;
- За расветна тела користити живине светиљке високог притиска или натријумове ниског (високог) притиска како би се добио одговарајући ниво осветљености саобраћајница у складу са препорукама СКО-а (Српски комитет за осветљење);

Напајање електричном енергијом нових потрошача обезбедиће се из планираних трафостаница. Од трафостанице вршиће се развод нисконапонским кабловима.

При полагању подземне електроенергетске мреже у уличном коридору морају се поштовати следећи услови:



- Електроенергетске каблове полагати у земљаном рову или кабловској канализацији на дубини од најмање 0,8 m;
- Електроенергетску мрежу полагати минимално 1,0 m од темеља објеката и од саобраћајница, а од осе дрвореда 2,0 m;
- При укрштању енергетских и телекомуникационих каблова угао укрштања треба да буде 90°. На прелазима испод саобраћајница предвидети механичку заштиту (челичне или бетонске цеви).
- При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,54m за каблове напона до 1kV, односно 1,0m за каблове напона преко 1kV. Угао укрштања треба да буде 90°. Ако се ово не може постићи, енергетски кабл потребно је поставити у проводну цев;
- Није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад телекомуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5m;
- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,54m.
- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације.
- При укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,54m.

5.1.4.Јавна расвета

Светиљке за осветљавање саобраћајница поставити на стубове поред саобраћајнице на мин. растојању од 0,5 m (нисконапонска мрежа за потребе јавне расвете ће бити каблирана).

Ако није могуће светиљкама јавне расвете које се налазе уз саобраћајнице осветлити пешачке стазе онда је потребно исте посебно осветљавати.

Трасе каблова обележити белегама (видним ознакама). Кабловске ознаке постављати у оси трасе изнад кабла, изнад спојнице, изнад тачке укрштања и изнад крајева кабловске канализације.

Геодетско снимање трасе кабла вршити пре затрпавања рова у року од 24 часа по завршетку полагања кабла.

Прикључење објеката на јавну електроенергетску мрежу извести по условима надлежног предузећа.

5.1.5.Планиране трасе и капацитети термоенергетске инфраструктуре

Енергетска инфраструктура

На предметном подручју није планирано ширење термоенергетске инфраструктуре.

Гасна инфраструктура

На простору обухвата планирана је локација за МРС ако се покаже потреба због проширења гасне инфраструктуре. Планирано је обострано постављање гасних инсталција у планиране улицама где је то могуће а где није планирано је једнострано.



Планиране трасе и капацитети гасне инфраструктуре

У улици Вука Караџића изграђен је обострано гасовод ниског прити и са северо-источне стране улице уз коловоз постоји челични гасовод средњег притиска. У улици Др Ружице Рип постоји гасовод ниског притиска који се налази са јужне стране улице поред тротоара ту такође постоји и челични гасовод који се у првом делу улице налази са јужне стране а затим прелази на северну страну где се пружа поред коловоза. У улици Бранка Радичевића постоји гасовод ниског притиска који се налази обострано поред тротоара. У планираној улици П2 планиран је гасовод ниског притиска обострано поред тротоара. У улици Ивице Фригица П1 планиран је гасовод ниског притиска обострано поред коловоза. У улици П6 Београдска планиран је гасовод ниског притиска обострано поред тротоара. У улици П3 планиран је гасовод ниског притиска обострано поред тротоара. У планираној улици П4 планиран је гасовод ниског притиска обострано поред тротоара. У планираној улици П5 планиран је гасовод ниског притиска обострано поред тротоара. На углу улаца Вука Караџића и Др Ружице Рип у зеленој површини планирана је МРС.

Потребе планираних садржаја у блоковима на предметној локацији, обезбедиће се прикључењем на постојећу гасоводну мрежу. Максималан притисак на прикључном месту је 3,0bar, а минималан 1,0bar. Од прикључног места треба испројектовати и извести разводну гасоводну мрежу од тврдог полиетилена. На разводну гасоводну мрежу могу се прикључити појединачни потрошачи изградњом гасног прикључка и сопствених мерно-регулационих сетова. Гасоводна мрежа се полаже обострано, а где то није могуће једнострано.

Приликом изградње нових гасоводних деоница морају се поштовати правила за изградњу термоенергетске инфраструктуре, уз обавезну израду Главних пројеката за све објекте термоенергетске инфраструктуре, која мора бити у складу са техничким нормативима за пројектовање и полагање гасовода високог и средњег притиска одређених Правилником и у складу са техничким нормативима за пројектовање и полагање гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4,0 bar-a.

Дубина полагања гасовода је минимално 0,6m до максималних 1,0m од његове горње ивице. Препоручује се дубина од 0,8m. Изузетно је дозвољена дубина 0,5m код укрштања са другим укопаним инсталацијама, или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера заштите.

Дистрибутивни гасовод се полаже у канал, под условом да се канал природно проветрава или да се простор око полиетиленске цеви потпуно испуни песком, односно да се дистрибутивни гасовод постави у заштитну цев која мора да буде одзрачена.

Распоред секцијских запорних цевних затварача на дистрибутивном гасоводу прилагођава се локалним условима и условима несметане дистрибуције гаса. Запорни цевни затварачи морају имати доказ о квалитету, односно атестни знак.

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.

При полагању дистрибутивног гасовода, предузимају се одговарајуће мере заштите постојећих инсталација у радном појасу.

Профил рова за полагање дистрибутивног гасовода одређује се према пречнику полиетиленске цеви и услова терена.

Дно рова мора да буде равно, тако да цев потпуно налегне на дно. За тла мале носивости и подводна тла, дистрибутивни гасовод се обезбеђује од слегања, односно узгона.

Локација ровова треба да је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака улице, тротоара и ригола, тротоара и бетонског канала. На локацији где нема зеленог појаса гасовод се води испод уличног тротоара, бетонираних платоа и површина, или испод уличних канала за одвод атмосферске воде на дубини 1,0m од дна канала или ригола. Изузетно, гасовод се полаже дуж



трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења. Трасе ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољава мин. прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Вредности минимално прописаних растојања гасовода у односу на укопане инсталације су:

Минимална дозвољена растојања	Укрштање (m)	паралелно вођење (m)
други гасовод	0,2	0,6
водовод, канализација, топлодалековод	0,2	0,3
ниско и високо-напонски електро каблови	0,3	0,6
телефонски каблови	0,3	0,5
технолошка канализација	0,2	0,6
бетонски шахтови и канали	0,2	0,4
високо зеленило	-	1,5
темељ грађевинских објеката	-	1,0
бензинске пумпе	-	5,0
жељезничка пруга и индустријски колосек	1,5	5,0
локални путеви и улице	1,0	0,5
магистрални и регионални путеви	1,3	1,0

Удаљеност укопаног гасовода средњег притиска од уличне стубне електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, али не мања од 0,5 m слободног размака.

Ако се гасовод поставља испод саобраћајнице прокопавањем те саобраћајнице, полаже се у ров на пешчану постељицу и са двоструком антикорозионом изолацијом, према прописима.

Укрштање и паралелно вођење са другим инсталацијама се пројектује у складу са условима и сагласностима надлежних органа, а на следећи начин:

- пролаз испод путева и улица се изводи у заштитној челичној цеви уз механичко подбушивање на дубини од 1,0 m.
- пролаз испод осталих канала и ригола изводе се у заштитним цевима или без њих, раскопавањем или подбушивањем на дубину 1,0 m од коте дна канала.

При укрштању гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, угао заклапања њихових оса мора бити између 60° и 90° . За укрштање под мањим углом потребна је сагласност надлежног органа. Таква сагласност се не може издати за укрштање са железничком пругом.

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

Трасе гасовода обележити белегама (видним ознакама). Ознаке за гасовод постављати у оси трасе изнад гасовода, изнад спојнице, изнад тачке укрштања и изнад крајева гасоводне канализације.

Геодетско снимање трасе гасовода вршити пре затрпавања рова у року од 24 часа по завршетку полагања гасовода.

Прикључење објеката на гасоводну мрежу извести по условима надлежног предузећа



5.1.6. Планиране трасе и капацитети телекомуникационе инфраструктуре

За потребе нових садржаја на планском простору потребно је поред саобраћајница у зони јавних површина изградити телекомуникациону мрежу. ТТ мрежа се полаже обострано, а где то није могуће једнострано.

У трасама ТТ мреже могуће је изградити и мрежу кабловског дистрибутивног система за пренос земаљских и сателитских, радио и ТВ сигнала. Прикључење нових објеката извести подземним каблом са најближег шахта у којем постоји резерва.

У улици Вука Караџића са западне стране уз коловоз постоји ТТ инсталација. У улици Др Ружице Рип постојеће ТТ инсталације се измештају на северну страну улице уз тротоар. У улици Бранка Радичевића постоје ТТ инсталације изграђене обострано. У планираној улици П2 планиране ТТ инсталације су обострано на безбедном растојању поред гаса. У улици Ивице Фригица П1 планиране ТТ инсталације су обострано на безбедном растојању поред гаса. У улици П6 Београдска планиране ТТ инсталације су обострано на безбедном растојању поред гаса. У улици П3 планиране ТТ инсталације су обострано на безбедном растојању поред гаса. У планираној улици П4 планиране ТТ инсталације су обострано на безбедном растојању поред гаса. У планираној улици П5 планиране су ТТ инсталације са западне стране на безбедном растојању поред гаса.

Телекомуникациону и КДС мрежу у уличном коридору градити према следећим условима:

- ТТ мрежа ће се у потпуности градити подземно
- КДС мрежу по могућности поставити у трасе постојеће ТТ мреже, где она постоји;
- Дубина полагања ТТ и КДС каблова треба да је најмање 0,8 m;
- При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°;
- Минимално хоризонтално и вертикално растојање између ТТ инсталација (претплатничких каблова месне примарне и секундарне мреже) и свих других планираних подземних инсталација (водовод, атмосферска и фекална канализација, електроенергетски кабл за напоне до 1 kV, инсталације КДС-а, гасовода средњег и ниског притиска) мора бити 0,54 m.
- Минимално хоризонтално растојање (паралелан ход) растојање између ИРО-а, изводних ТТ стубова, Р-правих и рачвастих наставака, и свих других планираних подземних инсталација (водовод, атмосферска и фекална канализација, електроенергетски кабл за напоне до 1 kV, инсталације КДС-а, гасовода средњег и ниског притиска) мора бити 1,00 m.
- Минимална хоризонтална удаљеност високонапонског ВН 20 kV (за напоне преко 1 kV) електроенергетског кабла (на деоници паралелног вођења) у односу на претплатничке ТТ каблове мора бити 1,00 m.
- Уколико се прописана удаљеност у односу на ТТ инсталације не може постићи, на тим местима је неопходно 20 kV електроенергетски кабел поставити у гвоздене цеви, 20 kV електроенергетски кабл треба уземљити и то на свакој спојниоци деонице приближавања, с тим да уземљивач мора да буде удаљен од ТТ инсталација најмање 2,00 m.
- Минимална вертикална удаљеност (при укрштању) високонапонског ВН 20 kV електроенергетског кабла у односу на трасу претплатничких ТТ каблова, мора бити 0,54 m.
- Уколико се прописано растојање не може одржати каблове на местима укрштања треба поставити у заштитне цеви у дужини од око 2,00 до 3,00 m, а вертикална удаљеност не сме бити мања од 0,30 m. Заштитне цеви за електроенергетски кабел треба да буде од



добро проводљивог материјала, а за ТТ каблове од лоше проводљивог материјала.

- ТТ и КДС мрежу полагати у зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин 1,5 m) поред саобраћајница на растојању најмање 1,0 m, или поред пешачких стаза;
- Уколико планирани колски прилаз, паркинг простори прекривају трасу постојећег претплатничког ТТ кабла, исти морају бити израђени од решеткастих МЕ-БА елемената да би се омогућио приступ ТТ каблу, или се на целој дужини претплатничког кабла коју прекрива проширење лепезе раскрснице, колски прилаз, паркинг простор мора, планирати полагање празне заштитне ПВЦ цеви пречника 110 mm чија дужина мора бити таква да излази са сваке стране колског прилаза за 0,54 m, заштитне ПВЦ цеви пречника 110 mm потребно је положити на дубини око 0,80 m и цев мора бити затворена са заштитним чеповима са оба њена краја;
- Објекти за смештај телекомуникационих уређаја и опреме за ртв и кдс, као и антене и антенски носачи могу се поставити на више објекте;

Трасе каблова обележити белегама (видним ознакама). Кабловске ознаке постављати у оси трасе изнад кабла, изнад спојнице, изнад тачке укрштања и изнад крајева кабловске канализације.

Геодетско снимање трасе кабла вршити пре затрпавања рова у року од 24 часа по завршетку полагања кабла.

Прикључење објеката на јавну ТТ и КДС мрежу извести по условима надлежног предузећа.

Базне станице са антенским стубовима за мобилну телефонију

Број базних станица би се требао повећавати у складу са потребама корисника и у наредном периоду би се могла очекивати потреба за још локација базних станица. У зависности од саобраћајних потреба корисника, а посебно имајући у виду базне станице најновије генерације пожељно је да растојања између локација базних станица буду испод 1 км с тим да локације буду тамо где је највећи број корисника.

У складу са тим потребно је обезбедити локације за смештаје телекомуникационе опреме у којој ће се монтирати активна и пасивна телекомуникациона опрема, а потребно је предвидети и изградњу оптичких приводних каблова до њихових локација. Све ове услове потребно је обезбедити за све оператере мобилне телефоније у Србији.

Циљ изградње свих планираних телекомуникационих објеката предвиђених овим Планом је да се омогући приступ ТК мрежи свим стамбеним објектима који искажу интерес за то, било путем фиксне или путем мобилне телефоније, где год за то постоје реалне техничке могућности.

Општи услови и принципи уређења за телекомуникационе мреже мобилне телефоније су:

- Нове базне станице се могу постављати на слободним површинама или на одговарајућим објектима како на јавној површини, у радним зонама и стамбеним у оквиру објекта или комплекса или на слободном простору.
- Минимална зона повећане осетљивости при прорачуну антенског стуба не може бити мања од 2 дужине антенског стуба приликом постављања базних станица у „зонама повећане осетљивости“ које су на основу Правилника о изворима нејонизирајућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања следећа: школе, домови, предшколске установе, дечја игралишта, болнице, породилишта, туристички објекти.

Погодно место за монтажу базних станица су стубови других оператера, димњаци од старих котларница који се не користе, водоторњеви или високе зграде, а ако нема одговарајућих могућности потребно је градити антенске стубове, с тим да је потребна површина за локацију



стуба величине 10 x 10 м са несметаним колским прилазом и прикључком на телекомуникациону и електроенергетску мрежу.

При одабиру локације за постављање базних станица са антенским стубовима потребно је и водити рачуна да висина стуба не угрожава објекте на суседним парцелама. Потребно је исходovati сагласност не само власника парцеле на којој се налази базна станица са антенским стубом него и власника суседних парцела у радијусу висине антенског стуба.

5.2. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

5.2.1 Заштита природних и непокретних културних добара

На простору обухвата Плана регистрована су 3 археолошка локалитета: 528, 530 и 531. Пре предузимања било каквих земљаних радова на простору свих обележених археолошких локалитета обавезно је тражити од Покрајинског завода за заштиту споменика културе посебне услове заштите.

У обухвату Плана нема заштићених природних подручја нити утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора мреже Републике Србије.

Сходно томе потребно је испунити следеће услове:

1. Применити сва важећа општа правила и услови парцелације, регулације и изградње
2. У оквиру стамбеног блока обезбедити минимум 30% зелених површина од површине парцеле.
3. Очувати предеоне и биолошке разноврсности кроз заштиту и уређење предеоних елемената, односно кроз очување и одрживо коришћење фрагмената природних и блиско-природних површина, као и других површина са очуваном или делимичном измењеном дрвенастом, жбунастом и травном вегетацијом.
4. Планом предвидети да избор биљних таксона буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања.
5. Планом предвидети комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина
6. Не планирати примену инвазивних врста
7. Планирање заштите земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција
8. Планом дефинисати одговарајуће мере за очување водних ресурса у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама
9. Планом предвидети одговарајуће мере за очување квалитета ваздуха у складу са одредбама члана бр.40 Закона о заштити ваздуха.

5.2.2. Заштита животне средине

Очување и заштита животне средине спада у основне задатке приликом изградње овог простора. У погледу утицаја планских решења на природне ресурсе, мора се истаћи да планирана решења обезбеђују услове за адекватну заштиту животне средине и омогућују развој предметног простора на принципима одрживог развоја.

У циљу ефикасне заштите животне средине предузеће се следеће активности:

- Континуирани мониторинг, у складу са законском регулативом.
- Снабдевање водом свих комплекса у предметној зони.
- Одвођење отпадних вода упуштањем у канализациону мрежу.



- Одвођење атмосферских вода ка реципијентима, уз обавезан предтретман за све комплексе где је то потребно.
- Озелењавање квалитетним зеленилом свих слободних површина и одржавање истих.
- Одлагање комуналног отпада у складу са градским прописима.
- Одлагање отпада који може имати третман опасне материје у складу са Законском регулативом.
- Обезбеђење мера заштите од ваздуха, земљишта и заштите од буке у складу са Законском регулативом.
- Обезбеђење мера заштите од пожара у складу са Законском регулативом.

5.3. ПЛАНИРАНЕ ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

На простору обраде планирано је улично и парковско зеленило.

Планиран је парк у простору обраде уз прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов распоред, технику садње, мере неге и заштите и др.

У оквиру зелених површина и парка, не могу се градити објекти чија је функција супротна основној функцији заштите.

У оквиру планираног парка би требало да буду заступљене неке од следећих врста дрвећа: бођош (*Celtis occidentalis* са матичних дрва у Сомбору, (*Celtis australis*), липа (*Tilia cordata*), ситнолисна липа (*Tilia grandifolia*), крупнолисна липа (*Tilia sp.*), јасен (*Fraxinus*), дивљи кестен (*Aesculus hippocastanum*), јавор (*Acer camestrum*, *Acer platanoides*, *Acer globosum*, *Acer saccharinum*, *Acer tataricum*), софора (*Sophora japonica*), пауловнија (*Paulownia tomentosa*), каталпа (*Catalpa bignonioides* Walt), јудино дрво (*Cercis siliquastrum*), златна киша (*Laburnum anagyroides*), јапанска украсна трешња (*Caragana serrulata*), лалино дрво-тулипановац (*Liriodendron tulipifera*), бреза (*Betula sp.*), магнолија (*Magnolia sp.*), гинко (*Ginkgo biloba* L.), као и разне врсте украсних жбунова, форзиција (*Forsythia sp.*, *Forsythia x intermedia*), јоргован (*Syringa vulgaris*), јапанска украсна дуња (*Chelomeles japonica*), божиковина (*Ilex aquifolium*), удика (*Viburnum rhytidophyllum*, *Viburnum opulus*, v. *lantana*), снежна лопта (*Viburnum opulus roseum*), будлеја (*Buddleia davidii*), хибискус (*Hibiscus syriacus*), јапански украсни дрен (*Cornus kousa*), камелија, суручице (*Spiraea sp.* *Spiraea thunbergii*, *Spiraea x vanhouttei*, *Spiraea japonica*), јасмин (*Jasminum nudiflorum*, *Jasminum officinale*), ватрени грм (*Pyracantha coccinea*) итд.

Дрвореди су пратећи садржаји уз све саобраћајнице где ширина попречног профила то дозвољава. У уличном зеленилу ће такође бити заступљене травне површине и средње и ниже растиње. Поставку стабала извести према садржају попречних профила улица. У односу на ширину улице, изабрати одговарајућу врсту дрвећа. При подизању дрвореда водити рачуна о колским прилазима и о растојању стабала од објеката.

Најпогоднији садни материјал за уличне коридоре је следећи:

- Високо растиње

- Celtis occidentalis*-амерички копривић
- Fraxinus angustifolia*-пољски јасен
- Acer sp.*-јавори
- Quercus robur pyramidalis*-пирамидални храст за дрворед
- Hibiscus syriacus*-хибискус
- Tilia argentea*-сребрна липа

- Средње растиње

- форзиција (*Forsythia sp.*, *Forsythia x intermedia*)
- јоргован (*Syringa vulgaris*)
- јапанска украсна дуња (*Chelomeles japonica*)



божиковина (ilex aquifolium)
удика (viburnum rhytidophyllum, viburnum opulus, v. lantana)
снежна лопта (viburnum opulus roseum)
будлеја (buddleia davidii)
хибискус (hibiscus syriacus)
јапански украсни дрен (cornus kousa)
камелија, суручице (spiraea sp., spiraea thunbergii, spiraea x vanhouttei, spiraea japonica)
јасмин (jasminum nudiflorum, jasminum officinale)
ватрени грм (pyracantha coccinea)

Правила за озелењавање простора

Минимални проценат дрвећа у парковским површинама је **80%**, а 20% могу бити стазе, травњаци и високо и ниско жбуње.

Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина и то:

Дрвеће и шибље садити на одговарајућој удаљености од одређених инсталација:

	Дрвеће	Шибље
Водовода	1,5 m	
Канализације	1,5 m	
Електрокаблова	до 2,0 m	0,5 m
ТТ и КДС	1,5 m	
Гасовода	1,5 m	

Обавезна је израда главних пројеката озелењавања које ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов распоред, технику садње, мере неге и заштите,...

Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне и предложене врсте.

Саднице треба да буду I класе, мин. 10 година старости.

5.4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Основни циљ реформе енергетског система је успостављање квалитетно нових услова рада, пословања и развоја производних енергетских сектора и сектора потрошње енергије, који ће подстицајно деловати на привредни развој града и заштиту животне средине. Ради испуњења наведених циљева односно сигурности и економичног снабдевања привреде и становништва енергијом, потребно је:

- рационална употреба енергената и повећања енергетске ефикасности у сектору потрошње енергије;
- улагања у изградњу нових енергетских објеката;
- коришћење нових обновљивих извора енергије (биомаса, мале хидроелектране, геотермална енергија, енергија ветра и сунчевог зрачења);

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката;



- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне или самостојеће елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност искоришћења геотермалне енергије бушењем бунара и употребом топлотних пумпи за пренос енергије од извора до циљног простора;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

5.5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИЈИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА

У свим деловима треба предвидети одговарајуће пешачке прилазе са рампама на местима денивелације између разних категорија саобраћајних површина, чиме би били обезбеђени услови за несметано кретање инвалидних лица. Исто тако код грађевинских објеката, чија ката приземља није у истом нивоу са тротоарима, треба предвидети рампе.

Приликом пројектовања у свему се придржавати „Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама“ („Службени гл. РС“ број 22/2015) или актуелног Правилника.

5.5. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе је минимално:

- приступ оформљеној или планом предвиђеној јавној саобраћајној површини,
- могуће прикључење на електроенергетску мрежу
- могуће прикључење на улични колектор отпадних вода (до изградње трасе уличног колектора отпадних вода као привремено решење, дозвољено је прикључење на водонепропусну септичку јаму)
- могуће прикључење на водоводну мрежу

5.6. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА ЗА ЗАШТИТУ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

Најважније мере заштите од елементарних непогода и других опасности су:



- сви грађевински и остали објекти у предметном простору морају бити грађени са статичком отпорношћу на земљотресе од 8° Меркалијеве скале.
- заштита од пожара је у виду прописане диспозиције површина и објеката одређене намене, као и противпожарном мрежом хидраната за гашење пожара.
- заштита од поплава је у виду планираног парка на најнижем делу комплекса ка којем ће се водити сви вишкови атмосферских падавина које не упију зелене површине.
- заштита земљишта и подземних вода ће бити обезбеђена изградњом сепарационог система фекалне и атмосферске канализације уз примену одговарајућих таложника за атмосферске воде и сепаратора масти и уља поред површина за паркирање
- заштита од загађења животне околине осигураће се тако што је планиран појас заштитног зеленила на југу и западу обухвата, као тампон зона између спортског комплекса и великих градских саобраћајница.
- спречавање саобраћајних несрећа обезбеђено је оптималном диспозицијом свих саобраћајних видова (друмског, пешачког и бициклистичког), мин. укрштањем истих, прегледношћу саобраћајних коридора и раскрсница.



Б ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Приоритет је очување индивидуалног начина живота у зони Породичног становања постизањем већег степена приватности, правилним постављањем објеката, адекватним међусобним растојањем и врстама компатибилних делатности које су дозвољене у оквиру зоне.

1.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ

У оквиру зоне породичног становања дозвољена је изградња једног главног објекта, а као главни објекти могу се градити:

- **Породични стамбени објекти**
Дозвољена је изградња једног породичног стамбеног објекта. О оквиру тог породичног објекта дозвољено је две стамбене јединице. Изузетно, дозвољена је изградња два породична стамбена објекта, у случају да парцела излази на две регулације или да је могућа накнадна парцелација на две парцеле које испуњавају прописане услове за грађевинску парцелу.
- **Породични стамбено-пословни објекти.**
Дозвољена је изградња пословног простора у оквиру парцеле намењене породичном стамбено-пословном објекту, али површина пословног простора не сме прећи 40% бруто развијене површине главног објекта на парцели.
- **Објекти јавне намене**
Дозвољена је изградња објеката јавне намене: објекти здравствене заштите(приватни или државни), објекти васпитно-образовне делатности(приватни или државни), објекти социјалне заштите(приватни или државни), ветеринарске станице(приватне или државне), објекти за потребе државних органа, локалне самоуправе (зграде локалне управе и државних тела) и објекти културе.

Компатибилне делатности које се могу дозволити у оквиру зоне (намене) су из области:

- делатности локалне управе и државних тела (месне заједнице, месне канцеларије, правосуђа, министарства унутрашњих послова и сл.);
- пословно-административних делатности (банка, пошта, агенција, представништво, биро, мењачница, удружења и сл.)
- васпитних и образовних делатности (предшколска установа, школа страних језика, специјализоване школе и сл.)
- здравствених делатности (дом здравља, амбуланте, поликлинике, опште и специјалистичке ординације и сл.)
- социјалне заштите (објекат за смештај деце без родитељског старања, деце са посебним потребама, смештај старих и хендикепираних лица, сигурне куће и сл.)
- културно-уметничка делатност: позоришта, културно-уметничка друштва, уметничке галерије, вишенаменске сале за културно-уметничку делатност и забаву, информациони центри и сл.
- трговине на мало (продаја прехранбене, непрехрамбене робе и робе широке потрошње, апотеке, књижаре и сл.)
- производно и услужно занатство, домаће радиности, уметнички и стари занати - објекти у којима се одвијају занатске делатности: пекарска, месарска, млекарска, посластичарска, обућарска, кројачка, фризерска, фотографска, ткачка, козметичарска, сајцијска, салони лепоте, стакларска и друге сличне занатске делатности, ручна израда уникатних предмета, сувенира, галантерије, уметничке радионице, стари занати и сл.



- услужне делатности: копирица, хемијска чистионица, праоница тепиха, сервиси за бицикле, сервиси за рачунаре, електричне уређаје и сл.
- производно-услугне делатности (аутомеханичарска, аутоелектричарска и вулканизерска радња и сл.)
- хотелијерских делатности (пансиони, апартмани и остале зграде за краткотрајни боравак
- угоститељских делатности (ресторан, кафе-бар, пицерија, хамбургерија и сл.)
- забаве (играонице за децу, билијар салони, салони видео игара и сл.)
- спорта и рекреације (отворени и затворени спортски и рекреативни објекти: теретана, сала за гимнастику, фитнес, аеробик, боди-билдинг, куглана, отворени спортски терени, пратећи објекти спорта, базени и сл.)
- ветеринарске делатности (ветеринарска станица, ординација и сл.)
- пољопривредна делатност (објекти за узгој, производњу и смештај пољопривредних производа - стакленици, пластеници и други објекти намењени повртарској, воћарско-виноградској и осталим видовима пољопривредне производње, као и остале пољопривредне зграде: пушнице, сушионице и сл.)

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ИЗГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА

- објекти вишепородичног становања
- чисто пословни објекти без функције становања, као главни објекти на парцели који нису наведени у поглављу 1.1
- сви објекти јавне намене који нису наведени у поглављу 1.1
- економски објекти, сем наведених у 1.1, као других објеката на парцели
- објекти спорта и рекреације, као главни објекти на парцели
- остали нестамбене зграде, сем наведених у 1.6. , као других објеката на парцели
- станица за снабдевање друмских возила погонским горивом
- објекти који у процесу рада буком, вибрацијама, издувним гасовима, мирисима, отпадним материјалом и другим штетним дејствима угрожавају животну средину односно угрожавају и стварају негативан утицај на функцију становања

1.2. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ, МИНИМАЛНА И МАКСИМАЛНА ПОВШИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

БЛОК	ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ			ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ
	Тип објекта	Минимална површина	Минимална ширина	
Породично становање	Слободностојећи	550 m ²	14 m	50%
	Прекинути низ	500 m ²	12 m	

Максимална величина грађевинске парцеле се не ограничава

1.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ

У зони Породичног становања, грађевинска линија је дефинисана у графичком прилогу Плана бр. 4. *Регулационо нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима и саобраћајним решењем.*



ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Слободностојећи: објекат не додирује ниједну границу парцеле. Удаљеност у односу на бочну границу парцеле уз коју се гради објекат је мин. 1.5 m, док је удаљеност објеката од наспрамне бочне границе парцеле мин. 2.5 m.

Објекти у прекинутом низу: објекти су постављени на удаљености 0.0-0.5 m од једне бочне границе парцеле, а од друге бочне границе парцеле су удаљени су мин. 2.5 m.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА СУСЕДНЕ ГЛАВНЕ ОБЈЕКТЕ

Минимално растојање од суседних главних објеката ($d_{\text{мин}}$) је:

- 1.5 m, ако је један од објеката слободностојећи, а други у непрекинутом низу
- 2.5 m, ако су оба објекта у прекинутом низу
- 3.0 m, ако је један од објеката слободностојећи, а други у прекинутом низу
- 4.0 m, ако су оба објекта слободностојећа

1.4.НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ИЛИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ПАРЦЕЛЕ

Највећи индекс заузетости парцеле износи **50%**, а коефицијент изграђености **1,0**. Проценат зеленила на парцели износи минимум **30%** површине парцеле.

1.5.НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Максимална спратност објеката је **П+1+Пк/Пс**(повучени спрат)

Ако је објекат спратности П+Пк или П+1+Пк, надзидак поткровља може бити максимално 1.60 m. Ако објекат са равним кровом има спратност П+1, висина оgrade на равном крову може максимално бити 1,0m висине. Могуће је код равних кровова на максимум 20% крова направити наткривени излаз на кров.

Код постојећих породичних стамбених и стамбено-пословних објеката дозвољено је претварање (реконструкција, адаптација и промена намене са или без извођења грађевинских радова) таванске етаж у стамбену етажу – поткровље. Уколико се претварањем таванске етаж у стамбену етажу– поткровље премашује максимална дозвољена спратност за дату зону, радове је могуће изводити у оквиру постојећег габарита таванске етаж, односно без повећања висине надзетка и без отварања баца, само са кровним прозорима. Уколико је надзидак постојећег тавана мањи од дозвољених 1.60 m, могуће је повећати висину надзетка до максималне дозвољене висине (1.60 m).

ВИСИНА ОБЈЕКТА

* Висина објекта је растојање од нулте коте (тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта) до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца (за објекте са равним кровом).

* Висина венца објекта одређује се као висина од коте тротоара или колско пешачке манипулативне површине до највише тачке завршног хоризонталног серклажа обимног фасадног зида. Максимална висина венца односи се на уличну и дворишну фасаду и то на највишу коту венца, код сложених кровова, тј. објеката са венцем који се састоји из више делова, укључујући све елементе архитектонског обликовања објекта. Елементи као што су кровне баце, кровне маске, терасе, куле, испусти могу да пређу максималну висину коте венца, али само на 10% површине етаж и не смеју да пређу висину слемена.

* Висина слемена код сложених кровова односи се на висину слемена највишег дела крова објекта, односно повученог спрата.



Максимална висина венца помоћних објеката је 4.0 m

Максимална висина венца економских обј.) је 6.0 m

СПРАТНОСТ МАКСИМАЛНА ВИСИНА ВЕНЦА МАКСИМАЛНА ВИСИНА СЛЕМЕНА

МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	МАКСИМАЛНА ВИСИНА ВЕНЦА	МАКСИМАЛНА ВИСИНА СЛЕМЕНА
П+Пк(повучени спрат)	8.5m	14.0 m
П+1+Пк(повучени спрат)	10.5m	14.0 m
П+1 код равних кровова	9.0m	9,0m

Висина објеката не сме прећи ону која је Планом дефинисана. Приликом изградње објеката у појединим блоковима, односно деловима улица (од угла до угла), у циљу поштовања принципа изједначавања висине венаца са претежно успостављеном висинском регулацијом уличног низа, водити рачуна о интерполацији у постојећу градњу, тј. висинској вези за суседне објекте.

Кота пода приземља главног објекта мора ити минимално +0.15 m у односу на тротоар на улици. Максимална кота пода приземља је 1,5m

Део објекта у оквиру стамбено-пословних објеката у којој се обавља пословање може бити на минималној коти +0.05 m.

1.6. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Код породичног становања, осим главног објекта, дозвољена је изградња и других објеката, у складу са компатибилним садржајима, ако је већ саграђен или се планира истовремена изградња главног објекта. Могућа је изградња једног пословног или једног објекта Остале нестамбене зграде (1.6.1.) и више помоћних објеката, као других објеката на парцели.

Други објекти на парцели се граде иза главног објекта, сем гараже и портирнице, које могу бити постављене испред главног објекта, на грађевинској линији.

У оквиру парцеле, објекти се могу градити као: слободностојећи, у прекинутом низу или непрекинутом низу, уколико су задовољени услови противпожарне заштите и др. услови за међусобну удаљеност објеката.

Други објекти на парцели, који се постављају иза главног објекта могу у односу на главни објекат бити постављени у непрекинутом низу, на тај начин да је предња фасада других објеката на парцели у равни са задњом фасадом главног објекта, или у прекинутом низу на минималној удаљености 2,5m.

Максимална спратност других објеката на парцели је П+0, са дозвољеном изградњом подрума. Минимално растојење других објекта од бочне границе парцеле, уз коју се гради објекат је 0.5m, а од наспрамне бочне границе минимално растојање је као за главне објекте

Ако се други објекат гради иза главног објекта, а није позициониран у дну катастарске парцеле, може се поставити на минималном растојању од обе бочне границе парцеле, под условом да се формира пролаз минималне ширине 2.5m.

У случају да се други објекат гради у дну парцеле, на минималном растојању до задње границе парцеле 0,5m, минимално растојање од обе бочне међе може бити 0,5m

Уколико се постојећи главни објекат налази на растојању од бочне границе суседне парцеле,



мањем од мин. прописаног за друге објекте, од 0.0 до 0.5m, дозвољено је да други објекти, који се граде у непрекинутом низу са главним објектом, буду на истом растојању од бочне међе као и постојећи главни објекат, сем објеката за гајење животиња, трафостаница, бунара, септ. јама и котларница.

Ако се други објекат гради на растојању од границе суседне парцеле мањем од 1.0m, максимални нагиб кровне равни једноводног крова је 10° и кровне равни морају бити окренуте ка сопственој парцели.

1.6.1. ВРСТА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ КАО ДРУГИ

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ

Могућа је изградња објекта у складу са компатибилним садржајима, као другог објекта, уколико је главни објекат стамбени или стамбено-пословни, при чему је максимална бруто површина пословног објекта 100 m².

Производно и услужно занатство, домаће радиности, уметнички и стари занати: објекти у којима се одвијају занатске делатности: пекарска, месарска, млекарска, посластичарска, обућарска, кројачка, фризерска, фотографска, ткачка, козметичарска, сајцијска, салони лепоте, педикир, маникир, стакларска и друге сличне занатске делатности, ручна израда уникатних предмета, сувенира, галантерије, уметничке радионице, стари занати и сл.

Услужне делатности: копирница, хемијска чистионица, праоница тепиха, сервиси за бицикле, сервиси за рачунаре, електричне уређаје и сл.

Сервисне станице за моторна возила: праоница возила и сл.

Здравствени објекти

Минимално растојање од границе суседне парцеле: бочне=1.0 m, задње= 1.0 m, бочне=2.5 m

Минимално растојање од других објеката на парцели када су у прекинутом низу је 2.5 m

ОСТАЛЕ НЕСТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ

Могућа је изградња објекта у складу са компатибилним садржајима, као другог објекта, уколико је главни објекат стамбени или стамбено-пословни, при чему је максимална бруто површина другог објекта 150 m²:

Радионице производно-услужне делатности

Радионице за производњу прехранбених производа и пића

Магацини и складишта

Минимално растојање од граница суседних парцела: бочне =1.0 m, задње= 1.0 m, бочне b=2.5 m

Минимално растојање од других објеката на парцели када су у прекинутом низу 2.5 m

ОБЈЕКТИ СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

Могућа је изградња објекта у складу са компатибилним садржајима, као другог објекта, уколико је главни објекат стамбени или стамбено-пословни.

Минимално растојање од границе суседне парцеле: бочне =1.0 m, задње= 1.0 m, бочне b=2.5 m

Минимално растојање од других објеката на парцели када су у прекинутом низу: d=2.5 m

ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ

Могућа је изградња помоћних објеката (гаража, летња кухиња, дворишна кухиња, остава, вртно сенило, зимска башта, надстрешница, котларница, водонепропусна септичка јама, бунар, ограда, трафостаница и сл.), при чему је макс. бруто површина појединачног помоћног објекта 50 m².



Од помоћних објеката само се гаража може поставити испред главног објекта на грађевинску линију.

Минимално растојање од граница суседних парцела: бочне=0.0 m, задње=0.0 m, бочне=2.5 m (односно 0.00m за пролазну гаражу)

Летња кухиња, дворишна кухиња, зимска башта и остава, минимално растојање од граница суседних парцела: бочне =0.0 m, задње= 0.0 m, бочне =2.5 m. Минимално растојање од других објеката на парцели када су у прекинутом низу: d=2.5 m

Вртно сенило, надстрешница и надстрешница за бицикл - минимално растојање од граница суседних парцела: бочне =0.0 m, задње= 0.0 m, бочне =0.0 m

Бунари и водонепропусне септичке јаме - градња је дозвољена само у случају ако не постоје техничке могућности изградње водоводне и канализационе мреже, на коју би се објекат могао прикључити или као прелазна опција до изградње исте.

Бунар се гради на минималној удаљености 5.0m (мерено осовински) од свих објеката и границе суседних парцела.

Водонепропусна септичка јама се граде на минималној удаљености (мерено од ивице септичке јаме):

3.0 m од границе парцеле

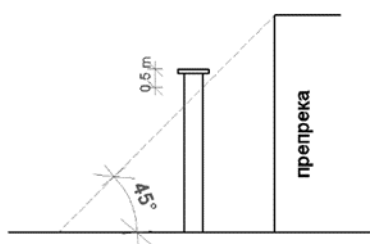
5.0 m од свих објеката

10.0 m од регулационе линије

20.0 m од бунара

Трафостанице 20/0.4 kV могу бити стубне, зидане или монтажано-бетонске, уз обезбеђивање минималне удаљености мин. 5.0 m од осталих објеката.

Котларница као помоћни енергетски објекат, може да се гради на растојању мин. 1.0 m од суседне бочне и задње границе парцеле. Услов изградње котларнице као засебног објекта или у оквиру главног објекта је, да је удаљеност димњака од границе суседне парцеле минимум 5.0 m. Минимална висина димњака рачуна се у односу на висину препреке (објекат), према приложеној скици (слика 16).



ЕКОНОМСКИ ОБЈЕКТИ:

Објекти за узгој, производњу и смештај пољопривредних производа: стакленици, пластеници и други објекти намењени повртарској, воћарско-виноградарској и осталим видовима пољопривредне производње (гајење печурака, цвећа, садног материјала, зачинског, ароматичног и лековитог биља и сл.).

Удаљеност од границе суседних парцела је мин. 1.0 m, а растојање од економских објеката на сопственој и суседној парцели је мин. 2.5 m.

Минимална удаљеност од суседног главног објекта и других објеката у којима се борави је 5.0 m.

Минимална удаљеност од регулационе линије је 20.0 m..

ОБЈЕКТИ У ФУНЦИЈИ ОБНОВЉИВИХ ИЗВОРА ЕНЕРГИЈЕ:

Соларни панели: дозвољава се постављање соларних панела-пријемника соларне енергије (ПСЕ) за искориштавање сунчеве енергије у функцији обновљивих извора енергије, за сопствене потребе,



на објекте или као засебни помоћни објекти, који су постављени иза главног објекта, удаљени од границе суседне парцеле мин. $a_1=1.0\text{ m}$.

1.7. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

КОЛСКИ ПРИЛАЗИ

Колски прилази су максималне ширине 3 m , могу да се граде и уз бочну границу парцеле. Свака парцела може имати максимално један колски прилаз, а могућа су два колска прилаза у следећим случајевима:

- у случају ширине уличног фронта кат. парцеле једнаког и већег од 20 m
- уколико кат. парцела има две или више регулационих линија
- у случају када је један колски прилаз гаражи (која је у склопу главног објекта), а други као колски приступ кат.парцели

ПАРКИРАЊЕ

Минимални број паркинг места у породичном становању је 1 ПМ или гаража на једну стамбену јединицу на сопственој парцели. Паркирање на јавној површини није дозвољено.

Минимални број паркинг места за компатибилне намене је једно ПМ по стамбеној /пословној јединици:

- пословни објекат – једно паркинг место или гаража за путничко возило на 60.0 m^2 корисног простора;
- објекте јавне намене (здравствени, образовни и др.) – једно паркинг место или гаража за путничко возило на 70.0 m^2 корисног простора;
- пословне јединице: једно ПМ на 50.0 m^2 корисног простора пословне јединице, односно 1ПМ/ по пословној јединици уколико је корисна површина пословне јединице мања од 50.0 m^2
- трговина на мало - једно ПМ на 50.0 m^2 корисног простора;
- угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа - једно ПМ на 2 до 10 кревета у зависности од категоризације хотела
- позориште или биоскоп - једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- сервисни и услужни објекти - једно паркинг место или гаража за путничко возило на 100.0 m^2 корисног простора или број паркинг места за половину броја запослених у првој смени;
- остали нестамбени објекти (сем магацина и складишта)– једно паркинг место или гаража за путничко возило на 80.0 m^2 корисног простора;

Паркирање на јавној површини није дозвољено.

1.8. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ И САНАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА

Доградња у смислу извођења грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта (даље доградња), је дозвољена уколико новопроектирани објекат задовољава урбанистичке параметре у погледу индекса заузетости, паркинг простора, висине, спратности објекта, зеленила и сл., критеријуме статичке сигурности и употребљивости објекта у целини, као и све друге захтеве за одређену врсту објекта.

Доградња објекта на парцели није дозвољена преко дозвољеног индекса заузетости. У случају да



је достигнут или затеченим стањем премашен максимум индекса заузетости, дозвољена је доградња објекта у смислу надзиђивања објекта (даље надградња) до максималне спратности, односно максималних кота венца и слемена за одређену зону и блок, а у оквиру дозвољене намене.

Дозвољена је **реконструкција, адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање и промена намене постојећих** објеката чак и уколико објекат не задовољава параметре у смислу максималног индекса заузетости, минималног растојања од бочних граница парцеле и суседних објеката, зеленила, висине и спратности, без промене волумена објекта. Није дозвољено у том процесу формирање већег броја стамбених или пословних јединица од максималног броја прописаних. Промена намене у том случају може бити само у оквиру компатибилних намена за дату зону.

ЕНЕРГЕТСКА САНАЦИЈА ОБЈЕКТА

Дозвољени су сви радови на побољшању енергетске ефикасности - енергетска санација објеката (накнадно постављање, замена и допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл).

Приликом пројектовања, обавезна је примена адекватних облика, позиција и оријентације објекта, како би се повећали топлотни добитци и умањили негативни ефекти климатских утицаја.

Дозвољено је да изолација код енергетске санације фасада постојећих објеката пређе РЛ максимално 10cm.

1.9. ЗАШТИТА СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

Грађење нових објеката свих врста и намена планирати на удаљеностима од суседних објеката којима се не угрожава њихова функција, затечени начин и услови коришћења.

У циљу заштите суседних објеката планирани објекти и њихови најистуренији делови (рачунајући и ваздушни и подземни простор) не смеју прелазити границу суседних парцела.

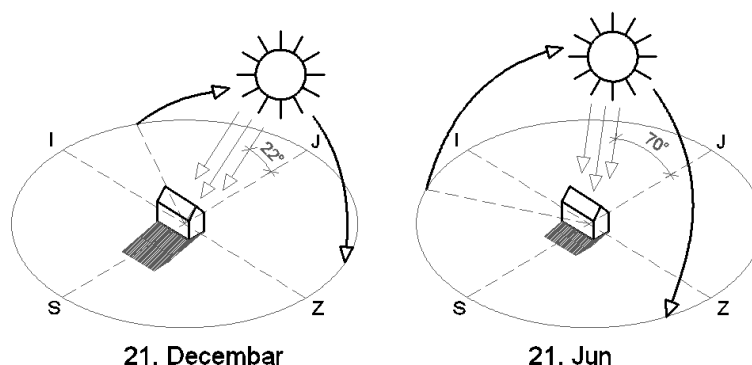
У случају да се гради објекат у непрекинутом низу, односно уграђен објекат, неопходно је израдити елаборат заштите суседних објеката, са елаборатом постојећег стања и применити потребне мере заштите приликом извођења радова. Пре почетка извођења радова, суседне објекте детаљно прегледати и снимити, у присуству стручног судског вештака, утврдити затечено стање и сва евентуална оштећења у виду прелина и пукотина и др.

Приликом изградње нових и реконструкције постојећих објеката у непрекинутом низу, обавезна је санација и реконструкција калканских зидова и других конструктивних елемената постојећих објеката, уколико је дошло до оштећења, деформације, као и нарушавања функционалности и употребљивости постојећих објеката.

У случају грађења објекта у прекинутом или непрекинутом низу, конструктивним решењем и архитектонским обликовањем онемогућити формирање заробљеног међупростора између објеката, који кроз временски период може да доведе до пропадања, а због немогућности одржавања и нарушавања стабилности новопроектваног и суседног објекта.

Максимално растојање два уграђена објекта може бити такво да се међупростор потпуно затвори у току извођења радова постављањем термоизолације, у вертикалном (по целој висини забатног зида објеката) и хоризонталном смислу и на тај начин обезбеди континуитет уличног фронта и заштиту суседног објекта. Не дозвољава се накнадно вертикално затварање међупростора на уличном фронту, које решава визуелни, али не и функционални проблем.

Положај и висина новог објекта у односу на постојеће објекте, треба да је такав, да суседним објектима у блоку и у ободним улицама не заклања директно дневно осунчање дуже од половине трајања директног осунчања, што се постиже применом минималних растојања између објеката. Кров других објеката на парцели не сме да премаше висину главних објеката



ОГРАЂИВАЊЕ

Власник парцеле је дужан да изгради уличну ограду, ограду на бочној граници парцеле уз коју се гради објекат и $\frac{1}{2}$ ограде према дворишном суседу (задња граница парцеле) по правилу са исте стране где је објекат.

Дозвољено је да власник огради целу грађевинску парцелу.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне и комбинација зидане и транспарентне ограде, максималне висине 1.8 m.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом максималне висине 2.0 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капија која се поставља у склопу ограде, мора бити са отварањем ка сопственој парцели.

Грађевинске парцеле за објекте од јавног интереса се не ограђују, осим ако за то не постоји потреба из безбедносних разлога.

Грађевинска парцела може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, пословни, економски део, окућница), али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

1.10. ПРАВИЛА ЗА АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА

ОТВОРИ НА ФАСАДИ

Код објеката у непрекинутом и прекинутом низу, на граници са суседном парцелом није дозвољено отварање прозора, отвора, лођа, ниша или изградња било каквих елемената архитектуре објекта осим пуног фасадног зида.

Код објеката у прекинутом низу, слободностојећих објеката:

за удаљеност од бочне границе суседне парцеле до 2.5 m, дозвољено је пројектовање отвора за природно осветљење мањих површина и минималног парапета 1.8 m

за удаљеност од бочне границе суседне парцеле 2.5 m и више, дозвољено је пројектовање отвора за природно осветљење већих површина и нижег парапета.

ГАБАРИТ

Приликом изградње објекта са две стамбене јединице или доградње постојећег објекта, архитектонским решењем тежити да се новопроектовани објекат позиционира у предњем делу парцеле. У случају да је габарит новопроектованог објекта позициониран у целој дубини парцеле, висина објекта у задњем делу парцеле треба да је иста као у предњем делу или да је задњи део објекта ниже висине.

КРОВ

Кровне равни обликовати у складу са пропорцијама објекта, а кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.

Нагиб кровне равни је условљен врстом кровног покривача.

На породичним стамбеним, стамбено-пословним и пословно-стамбеним објектима, дозвољена је изградња:

- равних кровова нагиба од 0 до 5°
- косих кровова минималног нагиба 5° и максималног нагиба 40°
- мансардних кровова
- повученог спрата

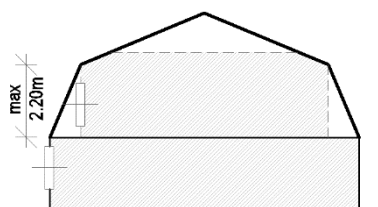
На осталим главним објектима дозвољена је изградња:

- равних кровова нагиба од 0 до 5°
- косих кровова минималног нагиба 25° и максималног нагиба 40°
- косих кровова са нагибом мањим од 25°, под условом да се постави фасадна кровна маска, која по висини покрива највишу коту крова
- мансардних кровова

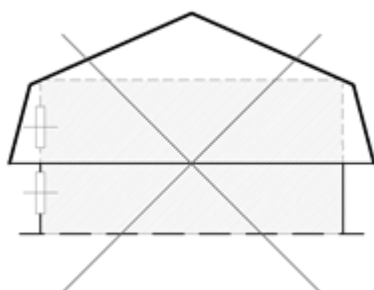
Кров других објектата на парцели не сме да премаши висину главних објектата на предметној парцели, као ни на суседној.

Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта - без препуста, пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.20 m од коте пода поткровља. Слика бр.4

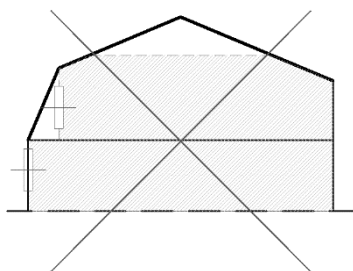
Није дозвољено обликовање крова које имитира мансардни кров, као декоративна обрада која изгледом подсећа, али нема карактеристике мансарде у конструктивном смислу (слика 5), такође се не дозвољава комбинација мансардног и косог крова тако да једна кровна раван буде мансардни кров, а друга коси кров (слика 6).



Слика 4 - мансардни кров чија је изградња дозвољена



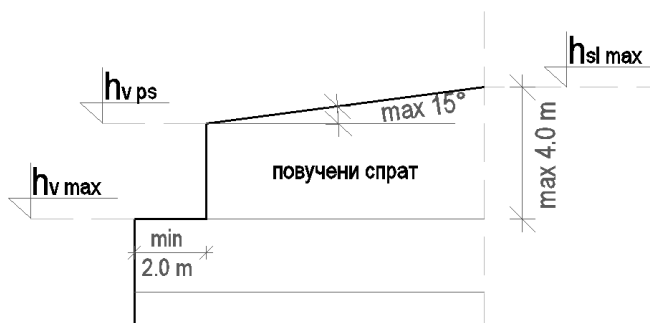
Слика 5 обликовање крова са препустом које изгледом имитира мансардни кров чија изградња није дозвољена



Слика 6 - није дозвољено комбиновање ,тако да једна кровна раван буде мансардни кров, а друга коси кров

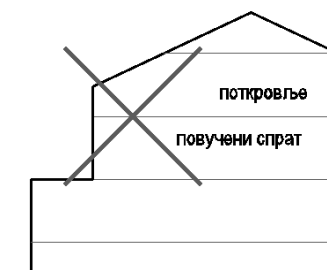
Повучени спрат је максималне спратне висине 3.0m (кота венца повученог спрата изнад коте венца објекта у равни фасадног платна), а максималне укупне висине 4.0 m (до слемена), чије минимално повлачење у односу на уличне фасаде износи 2.0 m. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 15°, без корисне површине. Код повученог спрата дозвољено је наткривање отворене терасе транспарентном надстрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе повученог спрата.

- Уколико се гради повучени спрат, као референтна вредност максималне висине венца за објекат узима се висина венца основног габарита објекта (h_{vmax}), а максимална висина слемена повученог спрата (h_{sl-max}) не сме да премашује максималну висину слемена за објекте дате спратности, за одређен улични потез (слика 7).



Слика 7. - повучени спрат

- Није дозвољена примена на једном објекту и поткровља и повученог спрата (слика 8).



Слика 8. – није дозвољена примена повученог спрата и поткровља

Кров објекта не може прећи границу суседних парцела.



Атмосферске воде се одводе олучним вертикалама и риголама према зеленој површини на сопственој парцели. Није дозвољено усмеравати атмосферске воде са парцеле према суседним парцелама, нити ка јавној површини.

Дозвољено је озелењавање равних кровова.

Дозвољава се постављање соларних панела на кровне равни за искориштавање сунчеве енергије у функцији обновљивих извора енергије, у складу са техничким прописима који уређују ту област и уколико су задовољени и сви други услови, у погледу сигурности објекта, мера за заштите на раду и безбедност људи и имовине, постројења и опреме и сл.

1.11. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

За простор обраде овог Плана урађен је „Елаборат геолошке-геотехничке документације за потребе израде ПДР блока 54“ од јуна 2023, „Гео-Весна II“. Циљ израде елабората је дефинисање геомеханичких подлога, односно геомеханичког профила, нивоа подземне воде и физичко-механичких параметара тла за потребе изградње објекта.

Закључак Елабората је:

- Предметни терен изграђују терасни седименти представљени глиновито прашинастим седиментима и песковима
- Према инжењерскогеолошким карактеристикама препоручена спратност објекта је П+2+Пк/Пс. Специфично оптерећење од објекта које ће се преносити на тло требало би да се креће у распону од 120-150kN/m² уз адекватну припрему носећег слоја.
- Терен је стабилан и у време инжењерскогеолошког истраживања безводан (мерења су извршена у јуну 2023 после изузетно кишног периода)
- За потребе разраде техничке документације или за потребе изградње већих објеката (за које постоји обавеза геотехничких истраживања), потребна су детаљна геотехничка истраживања терена.

1.12 УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ

Од укупне површине парцеле, минимум 30% површине парцеле морају чинити зелене површине.

- Површине које улазе у проценат зеленила морају бити функционалне, а не фиктивне, тј. неопходно је да одређена зелена површина испуњава минимуме за функционалну садњу и коришћење, зависно од типа зеленила које се сади. Површина места садње за високо растиње је минимално 1.5x1.5m, водећи рачуна о ширини крошње. Минимална ширина травнате површине је 0.5 m, а минимална дужина је 1.0 m. Пројектом могу да се предвиде и мање површине од минималних, али оне не улазе у проценат зеленила.
- Није дозвољено испуњење минималног прописаног процента зеленила планирањем зеленила на сл. површинама: испод контејнера за отпад, заштитни тротоар око објекта, пешачки и колски прилаз, површина потребна за маневрисање возила, улаз и излаз са паркинг места, претоварне и приступне рампе и сл.
- Минимално растојање стабала од границе суседних парцела се одређује у зависности од врсте дрвета.
- Дозвољено је вертикално озелењавање, озелењавање кровова и сл., као урбанистичко-архитектонско обликовање објекта.
- На равним крововима је могуће, према прописаним техничким стандардима, пројектовати интензивне или екстензивне кровне вртове (зелене кровове). Ове површине не улазе у обрачун процента зелених површина.
- У обрачун зелених површина не улазе површине под растер плочама.
- Најважнија компонента озелењавања треба да буде високо растиње са садницама



аутохтоних врста високог растиња. Минимум 50% зелене површине мора бити под дрвећем и 30% под средњим и високим жбуњем. Такође, неопходно је формирање слојевите зоне високог, средњег и ниског растиња, ради формирања микро екосистема на свакој парцели.

- Приликом избора дендролошког материјала, водити рачуна о карактеристикама врсте планираних садница. Планирани дендролошки материјал у току животног циклуса не сме да угрожава својом висином, обликом или крошњом осунчаност и визуру суседних објеката.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНИХ КОМПЛЕКСА

Стамбени комплекси су дозвољени, као један вид породичног становања незнатно веће густине становања, у свих 8 блокова намењених породичном становању.

2.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ

У оквиру зоне породичног становања дозвољена је изградња:

- Стамбених комплекса, са једноструким или двоструким низом (у једном низу је минимално 3 објекта). Стамбене комплексе чине породични објекти у низу, који чине функционалне целине (могуће је сваку појединачно оградити тако да формира своје интерно двориште), које окружује заједничка парцела на ком се налази приступни колски прилаз, паркинзи и зеленило. У оквиру стамбених комплекса није могућа изградња пословних објеката.

- У сваком појединачном објекту дозвољена је изградња само једне стамбене јединице.

Компатибилне делатности не могу бити главни објекат, а делатности које се могу дозволити у оквиру стамбених комплекса у породичном становању су из области:

- спорта и рекреације (отворени и затворени спортски и рекреативни објекти: базен, теретана, сала за гимнастику, фитнес, аеробик, боди-билдинг, куглана, отворени спортски терени, пратећи објекти спорта, базени и сл.)

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ИЗГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА

- објекти вишепородичног становања
- чисто пословни објекти
- сви објекти јавне намене
- економски објекти
- објекти спорта и рекреације, као главни објекти на парцели
- осталих нестамбених објеката: радионице производно-услугне делатности, радионице за производњу прехранбених производа и пића, магацина и складишта.



2.2. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ, МИНИМАЛНА И МАКСИМАЛНА ПОВШИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

БЛОК I-VIII	ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ			ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ
	Тип објекта	Минимална површина	Минимална ширина	
	Стамбени комплекси	1600m ²	25m једноструки низ или двоструки под углом од 90°	50%
		1800m ²	45m двоструки низ (паралелан)	

2.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ

За стамбене комплексе планирана грађевинска линија дефинисана у графичком прилогу Плана бр. 4. *Регулационо нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима и саобраћајним решењем* се сматра минималним одстојањем од РЛ, а може бити и веће.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Стамбени комплекси : удаљеност низа у односу на бочну границу парцеле уз коју се гради објекат је мин. 1.5 m, док је удаљеност објекта од наспрамне бочне границе парцеле мин. 2.5 m.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА СУСЕДНЕ ГЛАВНЕ ОБЈЕКТЕ

Минимално растојање од суседних главних објеката ($d_{\text{мин}}$) је: 1.5m, у случају стамбених комплекса

2.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ИЛИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ПАРЦЕЛЕ

Највећи индекс заузетости парцеле износи **50%**, а коефицијент изграђености **1,0**. Проценат зеленила на парцели износи минимум **30%** површине парцеле (min 50% под дрвећем и min 30% под средњим и високим жбуњем).

2.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Максимална спратност објекта је **П+1+Пк/Пс** (повучени спрат)

Ако је објекат спратности П+Пк или П+1+Пк, надзидак поткровља може бити максимално 1.60 m. Ако објекат са равним кровом има спратност П+1, висина ограде на равном крову може максимално бити 1,0m висине. Могуће је код равних кровова на максимум 20% крова направити наткривени излаз на кров.

Код постојећих породичних стамбених и стамбено-пословних објеката дозвољено је претварање (реконструкција, адаптација и промена намене са или без извођења грађевинских радова) таванске етаж у стамбену етажу – поткровље. Уколико се претварањем таванске етаж у стамбену етажу – поткровље премашује максимална дозвољена спратност за дату зону, радове је могуће изводити



у оквиру постојећег габарита таванске етаже, односно без повећања висине надзетка и без отварања баца, само са кровним прозорима. Уколико је надзидак постојећег тавана мањи од дозвољених 1.60 m, могуће је повећати висину надзетка до максималне дозвољене висине (1.60 m).

ВИСИНА ОБЈЕКТА

* Висина објекта је растојање од нулте коте (тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта) до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца (за објекте са равним кровом).

* Висина венца објекта одређује се као висина од коте тротоара или колско пешачке манипулативне површине до највише тачке завршног хоризонталног серклажа обимног фасадног зида. Максимална висина венца односи се на уличну и дворишну фасаду и то на највишу коту венца, код сложених кровова, тј. објекта са венцем који се састоји из више делова, укључујући све елементе архитектонског обликовања објекта. Елементи као што су кровне баце, кровне маске, терасе, куле, испусти могу да пређу максималну висину коте венца, али само на 10% површине етаже и не смеју да пређу висину слемена.

* Висина слемена код сложених кровова односи се на висину слемена највишег дела крова објекта, односно повученог спрата.

Максимална висина венца помоћних објеката је 4.0 m

Максимална висина венца економских обј.) је 6.0 m

СПРАТНОСТ МАКСИМАЛНА ВИСИНА ВЕНЦА МАКСИМАЛНА ВИСИНА СЛЕМЕНА

МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	МАКСИМАЛНА ВИСИНА ВЕНЦА	МАКСИМАЛНА ВИСИНА СЛЕМЕНА
П+Пк(повучени спрат)	8.5m	14.0 m
П+1+Пк(повучени спрат)	10.5m	14.0 m
П+1 код равних кровова	9.0m	9,0m

Висина објекта не сме прећи ону која је Планом дефинисана. Приликом изградње објекта у појединим блоковима, односно деловима улица (од угла до угла), у циљу поштовања принципа изједначавања висине венаца са претежно успостављеном висинском регулацијом уличног низа, водити рачуна о интерполацији у постојећу градњу, тј. висинској вези за суседне објекте.

Кота пода приземља главног објекта мора ити минимално +0.15 m у односу на тротоар на улици.

Максимална кота пода приземља је 1,5m

Део објекта у оквиру стамбено-пословних објеката у којој се обавља пословање може бити на минималној коти +0.05 m.

2.6. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Код стамбених комплекса, осим главних стамбених објеката, дозвољена је изградња више помоћних објеката и објекта за спорт и рекреацију.

Други објекти на парцели се граде иза главног објекта, сем гараже и портирнице, које могу бити постављене испред главног објекта, на грађевинској линији.

У оквиру парцеле, објекти се могу градити у непрекинутом низу. Број низова је максимално два.

Други објекти на парцели, који се постављају иза главног објекта могу у односу на главни објекат бити постављени у непрекинутом низу, на тај начин да је предња фасада других објеката на



парцели у равни са задњом фасадом главног објекта, или у прекинутом низу на минималној удаљености 2,5m.

Максимална спратност других објеката на парцели је П+0, са дозвољеном изградњом подрума. Минимално растојање других објекта од бочне границе парцеле, уз коју се гради објекат је 0.5m, а од наспрамне бочне границе минимално растојање је као за главне објекте.

Ако се други објекат гради иза главног објекта, а није позициониран у дну катастарске парцеле, може се поставити на минималном растојању од обе бочне границе парцеле, под условом да се формира пролаз минималне ширине 2.5m.

У случају да се други објекат гради у дну парцеле, на минималном растојању до задње границе парцеле 0,5m, минимално растојање од обе бочне међе може бити 0,5m

Уколико се постојећи главни објекат налази на растојању од бочне границе суседне парцеле, мањем од мин. прописаног за друге објекте, од 0.0 до 0.5m, дозвољено је да други објекти, који се граде у непрекинутом низу са главним објектом, буду на истом растојању од бочне међе као и постојећи главни објекат, сем трафостаница, бунара, септ. јама и котларница.

Ако се други објекат гради на растојању од границе суседне парцеле мањем од 1.0m, максимални нагиб кровне равни једноводног крова је 10° и кровне равни морају бити окренуте ка сопственој парцели.

2.6.1. ВРСТА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ КАО ДРУГИ :

ОБЈЕКТИ СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ:

Могућа је изградња објекта у складу са компатибилним садржајима, као другог објекта.

Минимално растојање од границе суседне парцеле: бочне =1.0 m, задње= 1.0 m, бочне b=2.5 m

Минимално растојање од других објеката на парцели када су у прекинутом низу: d=2.5 m

ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ:

Могућа је изградња помоћних објеката (гаража, остава, вртно сенило, зимска башта, надстрешница, котларница, водонепропусна септичка јама, бунар, ограда, трафостаница и сл.), при чему је максимална бруто површина појединачног помоћног објекта 50 m².

Од помоћних објеката само се гаража може поставити испред главног објекта на грађевинску линију.

Минимално растојање од граница суседних парцела: бочне=0.0 m, задње=0.0 m, бочне=2.5 m (односно 0.00m за пролазну гаражу)

Зимска башта и остава, минимално растојање од граница суседних парцела: бочне =0.0 m, задње= 0.0 m, бочне =2.5 m. Минимално растојање од других објеката на парцели када су у прекинутом низу: d=2.5 m

Вртно сенило, надстрешница и надстрешница за бицикл - минимално растојање од граница суседних парцела: бочне =0.0 m, задње= 0.0 m, бочне =0.0 m

Бунари и водонепропусне септичке јаме - градња је дозвољена само у случају ако не постоје техничке могућности изградње водоводне и канализационе мреже, на коју би се објекат могао прикључити или као прелазна опција до изградње исте.

Бунар се гради на минималној удаљености 5.0m (мерено осовински) од свих објеката и границе суседних парцела.

Водонепропусна септичка јама се граде на минималној удаљености (мерено од ивице септичке јаме):

3.0 m од границе парцеле

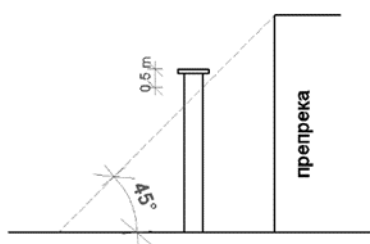
5.0 m од свих објеката

10.0 m од регулационе линије

20.0 m од бунара

Трафостанице 20/0.4 kV могу бити стубне, зидане или монтажано-бетонске, уз обезбеђивање минималне удаљености мин. 5.0 m од осталих објеката.

Котларница као помоћни енергетски објекат, може да се гради на растојању мин. 1.0 m од суседне бочне и задње границе парцеле. Услов изградње котларнице као засебног објекта или у оквиру главног објекта је, да је удаљеност димњака од границе суседне парцеле минимум 5.0 m. Минимална висина димњака рачуна се у односу на висину препреке (објекат), према приложеној скици



ОБЈЕКТИ У ФУНЦИЈИ ОБНОВЉИВИХ ИЗВОРА ЕНЕРГИЈЕ:

Соларни панели: дозвољава се постављање соларних панела-пријемника соларне енергије (ПСЕ) за искориштавање сунчеве енергије у функцији обновљивих извора енергије, за сопствене потребе, на објекте.

2.7. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

КОЛСКИ ПРИЛАЗИ

Колски прилази су максималне ширине 3m, могу да се граде и уз бочну границу парцеле.

Свака парцела може имати максимално један колски прилаз, а могућа су два колска прилаза у следећим случајевима:

- у случају ширине уличног фронта кат. парцеле једнаког и већег од 20 m
- уколико кат. парцела има две или више регулационих линија

ПАРКИРАЊЕ

Минимални број паркинг места у стамбеним комплексима је 2 (1 паркинг место и 1 гаража на једну стамбену јединицу).

2.8. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ И САНАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА

Доградња у смислу извођења грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта (даље доградња), је дозвољена уколико новопроектовани објекат задовољава урбанистичке параметре у погледу индекса заузетости, паркинг простора, висине,



спратности објекта, зеленила и сл., критеријуме статичке сигурности и употребљивости објекта у целини, као и све друге захтеве за одређену врсту објекта.

Доградња објекта на парцели није дозвољена преко дозвољеног индекса заузетости. У случају да је достигнут или затеченим стањем премашен максимум индекса заузетости, дозвољена је доградња објекта у смислу надзиђивања објекта (даље надградња) до максималне спратности, односно максималних кота венца и слемена за одређену зону и блок, а у оквиру дозвољене намене.

Дозвољена је **реконструкција, адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање и промена намене постојећих** објеката чак и уколико објекат не задовољава параметре у смислу максималног индекса заузетости, минималног растојања од бочних граница парцеле и суседних објеката, зеленила, висине и спратности, без промене волумена објекта. Није дозвољено у том процесу формирање већег броја стамбених или пословних јединица од максималног броја прописаних. Промена намене у том случају може бити само у оквиру компатибилних намена за дату зону.

2.9. ЗАШТИТА СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

Грађење нових објеката свих врста и намена планирати на удаљеностима од суседних објеката којима се не угрожава њихова функција, затечени начин и услови коришћења.

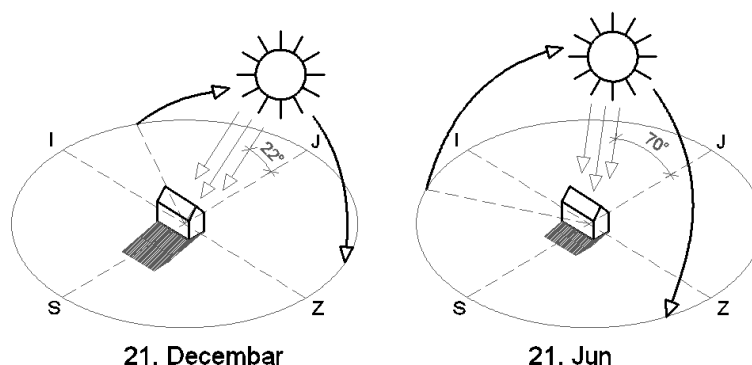
У циљу заштите суседних објеката планирани објекти и њихови најистуренији делови (рачунајући и ваздушни и подземни простор) не смеју прелазити границу суседних парцела.

Приликом изградње нових и реконструкције постојећих објеката у непрекинутом низу, обавезна је санација и реконструкција калканских зидова и других конструктивних елемената постојећих објеката, уколико је дошло до оштећења, деформације, као и нарушавања функционалности и употребљивости постојећих објеката.

У случају грађења објекта у непрекинутом низу, конструктивним решењем и архитектонским обликовањем онемогућити формирање заробљеног међупростора између објеката, који кроз временски период може да доведе до пропадања, а због немогућности одржавања и нарушавања стабилности новопроектваног и суседног објекта.

Максимално растојање два уграђена објекта може бити такво да се међупростор потпуно затвори у току извођења радова постављањем термоизолације, у вертикалном (по целој висини забатног зида објекта) и хоризонталном смислу и на тај начин обезбеди континуитет уличног фронта и заштиту суседног објекта. Не дозвољава се накнадно вертикално затварање међупростора на уличном фронту, које решава визуелни, али не и функционални проблем.

Положај и висина новог објекта у односу на постојеће објекте, треба да је такав, да суседним објектима у блоку и у ободним улицама не заклања директно дневно осунчање дуже од половине трајања директног осунчања, што се постиже применом минималних растојања између објеката. Кров других објеката на парцели не сме да премаше висину главних објеката



ОГРАЂИВАЊЕ

Власници парцеле су дужни да изграде уличну ограду, ограду на бочној граници парцеле уз коју се гради објекат и $\frac{1}{2}$ ограде према дворишном суседу (задња граница парцеле) по правилу са исте стране где су објекти.

Дозвољено је да власник огради целу грађевинску парцелу.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне и комбинација зидане и транспарентне ограде, максималне висине 1.8 m.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом максималне висине 2.0 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капија која се поставља у склопу ограде, мора бити са отварањем ка сопственој парцели.

Грађевинска парцела може се преграђивати у функционалне целине (приватно двориште сваког објекта у низу-тежити приближним величинама интерног дворишта у зависности од облика заједничке парцеле), али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде. Ограде треба да буду стилски уједначене.

2.10. ПРАВИЛА ЗА АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА

ОТВОРИ НА ФАСАДИ

Због специфичности стамбеног комплекса, објекти су планирани у непрекинутом низу, али су низови одмакнути од суседних парцела:

за удаљеност низа од бочне границе суседне парцеле до 2.5 m, дозвољено је пројектовање отвора за природно осветљење мањих површина и минималног парапета 1.8 m

за удаљеност низа од бочне границе суседне парцеле 2.5 m и више, дозвољено је пројектовање отвора за природно осветљење већих површина и нижег парапета.

ГАБАРИТ

Приликом изградње објеката у низу у стамбеним комплексима, архитектонским решењем тежити да се новопроектиовани објекти позиционирају у предњем делу парцеле. У случају да је габарит новопроектиованог објекта позициониран у целој дубини парцеле, висина објекта у задњем делу парцеле треба да је иста као у предњем делу или да је задњи део објекта ниже висине.

КРОВ

Кровне равни обликовати у складу са пропорцијама објекта, а кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.

Нагиб кровне равни је условљен врстом кровног покривача.

На породичним стамбеним објектима у стамбеном комплексу, дозвољена је изградња следећих типова кровова:

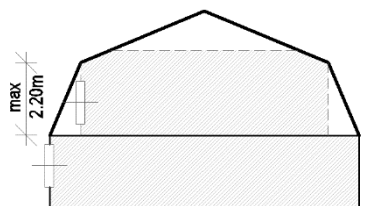
- равних кровова нагиба од 0 до 5°
- косих кровова минималног нагиба 5° и максималног нагиба 40°
- мансардних кровова
- повученог спрата

Кровови на објектима у низу морају бити истог типа.

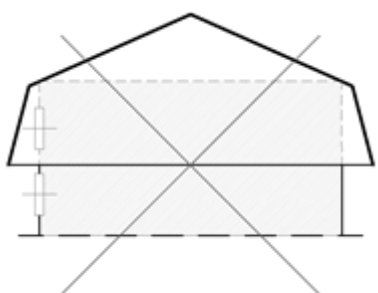
Кров других објектата на парцели не сме да премаши висину главних објектата на предметној парцели, као ни на суседној.

Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта - без препуста, пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.20 m од коте пода поткровља. Слика бр.4

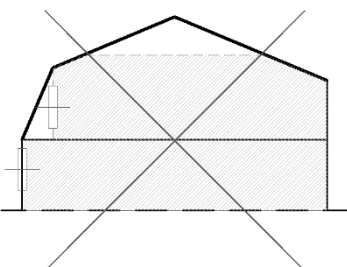
Није дозвољено обликовање крова које имитира мансардни кров, као декоративна обрада која изгледом подсећа, али нема карактеристике мансарде у конструктивном смислу (слика 5), такође се не дозвољава комбинација мансардног и косог крова тако да једна кровна равна буде мансардни кров, а друга коси кров (слика 6).



Слика 4 - мансардни кров чија је изградња дозвољена



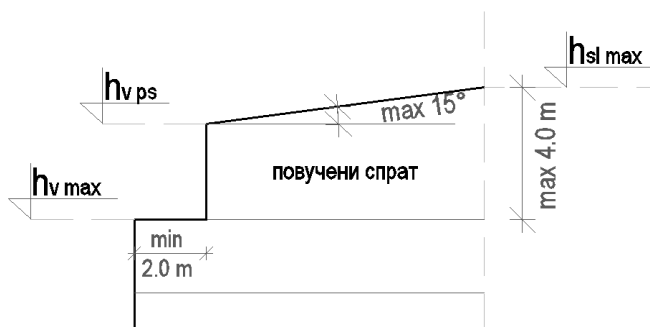
Слика 5 обликовање крова са препустом које изгледом имитира мансардни кров чија изградња није дозвољена



Слика 6 - није дозвољено комбиновање ,тако да једна кровна равна буде мансардни кров, а друга коси кров

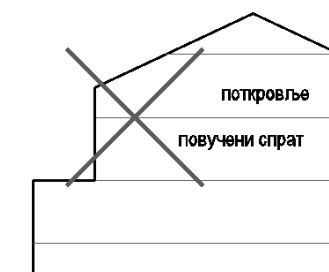
Повучени спрат је максималне спратне висине 3.0m (кота венца повученог спрата изнад коте венца објекта у равни фасадног платна), а максималне укупне висине 4.0 m (до слемена), чије минимално повлачење у односу на уличне фасаде износи 2.0 m. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 15°, без корисне површине. Код повученог спрата дозвољено је наткривање отворене терасе транспарентном надстрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе повученог спрата.

- Уколико се гради повучени спрат, као референтна вредност максималне висине венца за објекат узима се висина венца основног габарита објекта (h_{vmax}), а максимална висина слемена повученог спрата (h_{sl-max}) не сме да премашује максималну висину слемена за објекте дате спратности, за одређен улични потез (слика 7).



Слика 7. - повучени спрат

- Није дозвољена примена на једном објекту и поткровља и повученог спрата (слика 8).



Слика 8. – није дозвољена примена повученог спрата и поткровља

Кров објекта не може прећи границу суседних парцела.

Атмосферске воде се одводе олучним вертикалама и риголама према зеленој површини на сопственој парцели. Није дозвољено усмеравати атмосферске воде са парцеле према суседним парцелама, нити ка јавној површини.

Код објеката у низу обавезна је изградња кровних равни истог нагиба, односно вишеводних кровова, али тако да објекат чини јединствену целину.

Дозвољено је озелењавање равних кровова.

Дозвољава се постављање соларних панела на кровне равни за искориштавање сунчеве енергије у функцији обновљивих извора енергије, у складу са техничким прописима који уређују ту област и уколико су задовољени и сви други услови, у погледу сигурности објекта, мера за заштите на раду и безбедност људи и имовине, постројења и опреме и сл.

ФАСАДЕ

Објекти у стамбеном комплексу морају да буду стилски, бојом и обликовањем усклађени.



2.11. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

За простор обраде овог Плана урађен је „Елаборат геолошке-геотехничке документације за потребе израде ПДР блока 54“ од јуна 2023, „Гео-Весна II“. Циљ израде елабората је дефинисање геомеханичких подлога, односно геомеханичког профила, нивоа подземне воде и физичко-механичких параметара тла за потребе изградње објекта.

Закључак Елабората је:

- Предметни терен изграђују терасни седименти представљени глиновито прашинастим седиментима и песковима
- Према инжењерскогеолошким карактеристикама препоручена спратност објекта је П+2+Пк/Пс. Специфично оптерећење од објекта које ће се преносити на тло требало би да се креће у распону од 120-150kN/m² уз адекватну припрему носећег слоја.
- Терен је стабилан и у време инжењерскогеолошког истраживања безводан (мерења су извршена у јуну 2023 после изузетно кишног периода)
- За потребе разраде техничке документације или за потребе изградње већих објеката (за које постоји обавеза геотехничких истраживања), потребна су детаљна геотехничка истраживања терена.

2.12 УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ

Од укупне површине парцеле, минимум 30% површине парцеле морају чинити зелене површине.

- Површине које улазе у проценат зеленила морају бити функционалне, а не фиктивне, тј. неопходно је да одређена зелена површина испуњава минимуме за функционалну садњу и коришћење, зависно од типа зеленила које се сади. Површина места садње за високо растиње је минимално 1.5x1.5m, водећи рачуна о ширини крошње. Минимална ширина травнате површине је 0.5 m, а минимална дужина је 1.0 m. Пројектом могу да се предвиде и мање површине од минималних, али оне не улазе у проценат зеленила.
- Није дозвољено испуњење минималног прописаног процента зеленила планирањем зеленила на сл. површинама: испод контејнера за отпад, заштитни тротоар око објекта, пешачки и колски прилаз, површина потребна за маневрисање возила, улаз и излаз са паркинг места, претоварне и приступне рампе и сл.
- Минимално растојање стабала од границе суседних парцела се одређује у зависности од врсте дрвета.
- Дозвољено је вертикално озелењавање, озелењавање кровова и сл., као урбанистичко-архитектонско обликовање објеката.
- На равним крововима је могуће, према прописаним техничким стандардима, пројектовати интензивне или екстензивне кровне вртове (зелене кровове). Ове површине не улазе у обрачун процента зелених површина.
- У обрачун зелених површина не улазе површине под растер плочама.
- Најважнија компонента озелењавања треба да буде високо растиње са садницама аутохтоних врста високог растиња. Минимум 50% зелене површине мора бити под дрвећем и 30% под средњим и високим жбуњем. Такође, неопходно је формирање слојевите зоне високог, средњег и ниског растиња, ради формирања микро екосистема на свакој парцели.
- Приликом избора дендролошког материјала, водити рачуна о карактеристикама врсте планираних садница. Планирани дендролошки материјал у току животног циклуса не сме да угрожава својом висином, обликом или крошњом осунчаност и визуру суседних објеката.



3. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

3.1. Локација за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

За изградњу јавних објеката и стамбених комплекса у зони породичног становања обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

Изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре дефинисана је директно условима из Плана.

За уређење парка потребно је изградити урбанистички пројекат.

3.2. Правила и режими коришћења простора

На посматраном простору површина са посебним режимом коришћења земљишта је:

Железнички коридор

Коридор индустријске пруге поставља следећа ограничења:

1. Одредбе Закона о железници којима се уређује изградња, реконструкција, одржавање и заштита железничке инфраструктуре сходно се примењују и на индустријску железницу и индустријске колосеке за сопствене потребе
2. Могуће је планирати уређење простора са леве стране трасе укинуте пруге (траса планираног индустријског колосека), али тако да се објекти (стамбени и пословни) планирају на растојању већем од 25m од осе индустријског колосека.
3. Могуће је планирати друмске саобраћајнице паралелно са трасом индустријског колосека, али тако да најближа ивица пута буде на растојању минимум од 10m од пружног појаса, односно 16m-18m од осе планираног колосека.
4. Заштитни зелени појас могуће је планирати на растојању минимум од 10m од пружног појаса, односно на удаљености од 16-18m од осе планираног колосека.
5. У случају планирања укрштања друмских саобраћајница са индустријском колосеком предвидети осигурање путног прелаза у складу са Правилником о начину укрштања железничке пруге и пута, пешачке, месту на којем се може извести укрштање и мерама за осигурање безбедног саобраћаја (Сл.гласник РС бр.89/2016)
6. Одводњавање површинских вода са предметног простора мора бити контролисано и водити на супротну страну од тупа индустријског колосека.
7. Могуће је планирати паралелно вођење трасе комуналне инфраструктуре са трасом пруге, али ван границе железничког земљишта. Укрштај водовода, канализације, продуктовода и других цевовода са железничком пругом је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно под углом не мањим од 60°. Дубина укопавања испод железничке пруге мора износити минимум 1,80m мерено од горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви цевовода(продуктовода). Односно на минимум 1,2m од најниже коте терена ван тупа пруге до горњих ивица заштитних цеви.



Услови спровођења плана

После процеса усвајања Плана у Скупштини Града Сомбора, по поступку који је прописан Законом о планирању и изградњи, предметни План детаљне регулације ће бити примењиван кроз поступак:

- регулисања имовинско-правних односа
- парцелације и препарцелације у сврху издвајања грађевинског земљишта намењеног за јавне намене;
- изградњом планираних саобраћајница на парцелама према границама из овог Плана (израда Пројеката парцелације и препарцелације са Пројектом геодетског обележавања);
- израде пројектно-техничке документације за објекте саобраћајне и комуналне инфраструктуре у циљу уређења и опремања јавних површина, уз примењивање услова из овог плана и исходовање услова за пројектно- техничку документацију од надлежних јавних предузећа, институција, органа локалне самоуправе.

Заштита културног наслеђа

За све интервенције у простору на којима се налазе археолошки локалитети потребно је исходовати услове надлежног Завода за заштиту.



ГРАФИЧКИ ДЕО