



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ОПШТИНЕ СРБОБРАН

Година XLIII

Србобран, 18.03.2010.

Број: 2

"Излази по потреби"

26.

На основу члана 35. став 10. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09 и 81/09-исправка) и члана 40. став 1. тачка 6. Статута општине Србобран ("Службени лист општине Србобран " бр. 5/08), члана 83. став 1. Пословника Скупштине општине Србобран ("Службени лист општине Србобран " бр. 5/08), Скупштина општине Србобран, уз прибављено мишљење Комисије за планове, на својој 11. седници одржаној 18.03.2010. године, доноси

ОДЛУКУ О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА БР. 36 У СРБОБРАНУ

Члан 1.

Овом одлуком доноси се План детаљне регулације дела блока бр. 36 у Србобрану (у даљем тексту: План), који је израђен од стране ЈП "Завод за урбанизам Војводине" Нови Сад, Железничка 6/III, под бројем Е-2364, који је саставни део ове Одлуке.

Члан 2.

План се састоји из текстуалног дела и графичког дела.

Графички део плана садржи:

Ред.бр.	Назив карте	Размера
1	Катастарско-топографски план са границом подручја обухваћеног Планом	1:1000
2	План намене површина – подела на зоне и целине	1:1000
3	План регулације нивелације и парцелације,	1:1000
4	План комуналне инфраструктуре – синхрон план	1:1000

Члан 3.

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

План је израђен у 5 (пет) примерака у аналогном и 6 (шест) примерака у дигиталном облику.

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

Три примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и три примерка у дигиталном облику чувају се у општинском органу управе надлежном за спровођење плана.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у ЈП "Заводу за урбанизам Војводине" Нови Сад.

Један примерак донетог Плана у дигиталном облику чува се у министарству надлежном за послове урбанизма и просторног планирања.

Члан 4.

Текстуални део Плана се објављује у "Службеном листу општине Србобран".

Члан 5.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Србобран".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ СРБОБРАН

Број:350-5/2010-I

Дана: 18.03.2010. године

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ СРБОБРАН
Бергел Ласло,с.р.

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА СРБОБРАН
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ СРБОБРАН**

Председник Скупштине Општине: Бергел Ласло

**Број:350-5/2010-I
Дана: 18.03.2010.**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА БЛОКА БР. 36
У СРБОБРАНУ**

(Нацрт плана)



ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ - НОВИ САД



Е - 2364

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Радомир Овука, дипл.инж.арх

в.д. ДИРЕКТОР-а
Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш

Нови Сад, децембар 2009. год.

НАЗИВ	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА БР. 36 У СРБОБРАНУ
НАРУЧИЛАЦ:	ОПШТИНА СРБОБРАН
ОБРАЂИВАЧ:	ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ Нови Сад, Железничка бр. 6/III
БРОЈ ЗАДАТКА:	Е - 2364
в.д. ДИРЕКТОР-а	Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш.
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Радомир Овука, дипл.инж.арх.
СТРУЧНИ ТИМ:	Радомир Овука, дипл.инж.арх. Далибор Јурица, дипл.инж.геод. Зоран Кордић, дипл.инж. саоб. Бранко Миловановић, дипл.инж.мелио. Зорица Санадер, дипл. инж.елек. Милан Жижић, дипл.инж.маш. мр. Љубица Протић Еремић, дипл.инж.хорт. Славица Пивнички, дипл.инж.пејз.арх. Злата Хома Будински, грађ.техн. Драгана Матовић, оператер Душко Ђоковић, копирант

САДРЖАЈ**А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

УВОД	1
1. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА.....	2
2. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗА ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ.....	2
3. НАМЕНА ПОВРШИНА, ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ.....	3
3.1. ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ БИЛАНСА ПОВРШИНА.....	3
3.2. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА.....	3
3.3.1. Концепт уређења простора.....	3
3.3.2. Концепт грађења.....	4
4. ДИСПОЗИЦИЈА САДРЖАЈА СА ХОРИЗОНТАЛНОМ И ВЕРТИКАЛНОМ РЕГУЛАЦИЈОМ.....	4
4.1. РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН.....	4
4.2. НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН.....	5
4.3. ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА.....	5
5. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА.....	5
5.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	5
6. ДИСПОЗИЦИЈА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И КОМУНАЛНИХ ОБЈЕКТА.....	7
6.1. ВОДОПРЕИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	7
6.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	9
6.3. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	10
6.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	11
7. ХОРТИКУЛТУРНО УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА.....	12
7.1. УСЛОВИ ЗА ХОРТИКУЛТУРНО УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА.....	12
7.2. ПРАВИЛА ЗА ХОРТИКУЛТУРНО УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА.....	13
8. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА.....	14
8.1. ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА.....	14
9. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА.....	22
10. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ.....	23
10.1. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	23
10.2. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА.....	23
10.3. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА.....	23
11. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА.....	24

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

Ред.бр.	Назив карте	Размера
1.	Катастарско-топографски план са границом подручја обухваћеног Планом	1:1000
2.	План намене површина – подела на зоне и целине	1:1000
3.	План регулације нивелације и парцелације,	1:1000
4.	План комуналне инфраструктуре – синхрон план	1:1000

В) ПРИЛОГ

- Извод из Генералног плана насеља Србобран 1:10000
- Предходни услови надлежних комуналних предузећа и институција
- Извод из земљишних књига – доказ о власништву
- Катастарско топографски план

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу члана 27. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр.72/2009, 81/2009-исправка) Скупштина општине Србобран на седници одржаној 18.03.2010. године доноси:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА БЛОКА БР. 36
У СРБОБРАНУ**

УВОД

На основу задовољења текућих потреба становника дела блока бр. 36 у Србобрану у домену уређења простора и регулације градње објеката породичног становања и пратећих садржаја, тј. на основу потребе општине Србобран за уређењем и опремањем наведеног грађевинског земљишта, Скупштина општине Србобран донела је Одлуку о приступању изради плана детаљне регулације дела блока бр. 36 у Србобрану (у даљем тексту План) ("Службени лист Општине Србобран" број 6/09) којим би се спровела и одговарајућа разрада предметног простора.

Програм (Концепт) Плана израдило је ЈП "Завод за урбанизам Војводине", из Новог Сада.

На основу прибављених подлога, прикупљених података са терена, достављених програмских циљева и дефинисаних интереса појединачних корисника простора у обухвату плана, те прибављених услова од надлежних органа и јавних служби и предузећа, урађена је анализа и оцена стања и процена развојних могућности, дати су циљеви, правила и услови уређења и изградње.

Планом је у граници обухвата дефинисана основна намена површина са поделом на грађевинско земљиште за јавне и остале намене, регулациона и нивелациона решења, решење инфраструктуре, услови заштите и други услови као и правила грађења по зонама.

Законски основ који упућује на избор и поступак израде одговарајуће врсте плана су члан 27 и члан 28. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" број.72/2009, 81/2009-исправка).

Плански основ израде плана, је Генерални план насеља Србобран ("Службени лист општине Србобран", број 7/2001, 13/2003).

Према Генералном плану насеља Србобран, подручје обухвата плана, за који се овај план доноси, налази се у западном делу грађевинског подручја насеља (део блока бр. 36) и намењено је зони породичног становања као основној намени са компатибилним садржајима и припадајућим уличним коридорима.

Blok br. 36

Намењује се за становање, спорт и рекреацију и предшколску установу. Уређење овог блока вршити на основу одговарајуће урбанистичке документације са детаљном разрадом..

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Почетна тачка описа обухвата концепта детаљне регулације блока 36 у Србобрану се налази на североисточној међи парцеле 1764/1 и Нишке улице, парцела 1736/1.

Граница даље наставља у правцу севара, пресеца Нишку улицу и наставља у правцу југоистока и пратећи њену северну међу долази до тромеђе Нишке улице, парцела 1736/1, Шумадијске улице, парцела 5342 и парцеле 1713.

Од тромеђе граница дужином од сса 27 м прати северну међу Шумадијске улице а затим је у правцу југа пресеца, мења правац ка југозападу и пратећи јужну међу Шумадијске улице, парцела 5342 и Дунавске улице, парцела 5348 долази до тромеђе Дунавске и парцела 1933 и 1936.

Од тромеђе граница у правцу југозапада дужином од сса 8 м прати јужну међу Дунавске улице а затим је у правцу севера пресеца до тромеђе Дунавске улице, парцела 5348, Бјеловарске улице, парцела 1736/1 и парцеле 1766/25.

Од тромеђе граница у правцу севера прати западну међу Бјеловарске улице и долази до почетне тачке описа обухвата Плана.

Укупна површина обухвата Плана износи сса 3,73 ха.

2. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗА ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

На основу Одлуке о одређивању јавног грађевинског земљишта ("Службени лист општине Србобран" бр. 74/05) те измена и допуна исте Одлуке ("Службени лист општине Србобран" бр.) у постојећем простору обухвата плана, као грађевинско земљиште за јавне намене (у државном власништву) налазе се: делови катастарских парцела локалних путева бр. 11763/1 (ул. Нишка и Бјеловарска), бр. 5348 (ул. Дунавска) те цела катастарска парцела бр. 1733/21 (ул. Земљорадничка). Све остале катастарске парцеле припадају постојећем грађевинском земљишту за остале намене у приватном власништву.

Планирана прерасподела грађевинског земљишта подразумева корекцију постојеће поделе на грађевинско земљиште за јавне и остале намене.

Промене се односе на дефинисање нове регулационе линије као разграничења грађевинског земљишта за јавне и остале намене, која сада у планирано земљиште за остале намене обухвата и делове парцела постојећих јавних површина уличних коридора (нарочито у ул. Земљорадничка) које су запосели делови изграђених главних или помоћних објеката породичног становања.

3. НАМЕНА ПОВРШИНА, ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ

Сходно планираном функционисању свих садржаја, посматрани простор можемо генерисати на следеће основне целине:

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- **Простор уличних коридора** са саобраћајницама, и техничком инфраструктуром битан је за функционисање свих планираних садржаја и појединачних просторних јединица јер преко њега они кореспондирају са окружењем (прикључење на колске и пешачке саобраћајнице, прикључење на насељску водоводну и канализациону мрежу, те мрежу електроенергетске, ТТ, и гасне инфраструктуре.)

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- **Зона породичног становања** је ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ у обухвату плана. Карактеристике и услови уређења и изградње ове зоне се углавном преузимају из Генералног плана насеља Србобран са наглашавањем извесних особености с обзиром на постојеће и планиране потребе и начин становања.

3.1. ТАБЕЛАРНИ ПРЕГЛЕД БИЛАНСА ПОВРШИНА

САДРЖАЈ:	P(ha)	%
А) ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ:		1,61
САОБРАЋАЈНИ КОРИДОРИ (улице)	1,61	100%
колске и пешачке саобраћајнице	0,56	35%
слободне површине под ул. зеленилом	1,05	65%
Б) ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ		2,12
ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА	2,12	
(А + Б) УКУПНО ОБУХВАТ ПЛАНА	3,73	

3.2. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

3.3.1. Концепт уређења простора

На основу сагледавања потреба функционисања садржаја свих планираних целина уређење простора подразумевало би преважно формирање нових регулационих линија, тј. издвајање грађевинског земљишта за јавне од грађевинског земљишта за остале намене, те њихово уређење и опремање. Тиме се спроводи подела надлежности, и остварује целовитост и независност функционисања свих урбанистичких целина.

Даље уређење посматраног простора подразумева потребну парцелацију и препарцелацију унутар дефинисаних зона, те саобраћајно и инфраструктурно опремање.

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Глобално функционисање постојећих коридора **улица** у погледу саобраћајне и инфраструктурне опремљености и озелењавања задовољава све потребе концепције овога плана изузев коридора улице Земљорадничка који до сад није ни реализован у том погледу.

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

У оквиру грађевинског земљишта за остале намене (породично становање), уређење простора подразумева организацију на појединачним парцелама, задовољењем специфичних потреба корисника, а у складу са урбанистичким параметрима који се доносе овим планом.

3.3.2. Концепт грађења

Грађење у јавном грађевинском земљишту у потпуности се дефинишу условима овог плана, а на основу важећих стандарда и услова надлежних јавних предузећа и институција.

4. ДИСПОЗИЦИЈА САДРЖАЈА СА ХОРИЗОНТАЛНОМ И ВЕРТИКАЛНОМ РЕГУЛАЦИЈОМ

Планом регулације и нивелације дефинисани су елементи хоризонталне и вертикалне регулације саобраћајних површина и објеката.

4.1. РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН

Планом регулације дефинисане су нове регулационе линије и то:

- регулационе линије уличних коридора

Регулационе линије су дефинисане у графичком прилогу – новоодређеним и постојећим међним тачкама.

Списак координата новоодређених међних тачака

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
1	406310.56	46021.01	11	406394.88	45992.12
2	406296.86	46018.17	12	406397.67	45992.43
3	406282.89	46014.48	13	406207.56	45920.93
4	406199.08	45993.17	14	406209.51	45911.66
5	406194.92	46011.09	15	406210.76	45906.31
6	406194.13	46015.25	16	406218.35	45908.26
7	406189.45	46054.26	17	406229.72	45911.08
8	406200.19	45982.93	18	406283.72	45924.75
9	406215.55	45986.70	19	406319.54	46023.47
10	406394.92	45991.76			

4.2. НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН

Подручје обухваћено Планом се налази на терену у нагибу, терену чије су надморске висине 83,28 до 87,08 м апсолутне надморске висине.

Планом нивелације дефинисане су коте прелома и нагиби нивелета саобраћајница.

Нивелационим планом дате су:

- коте нивелете осовине саобраћајнице
- падови нивелете (0,22% - 2,51%)

Нивелационим решењем дате су смернице нивелације којих се у фази пројектовања треба начелно придржавати.

4.3. ПАРЦЕЛАЦИЈА

Од постојећих парцела у обухвату Плана деобом се образују парцеле 1 – 10 на следећи начин:

Постојећа парцела	Парцеле настале деобом	Постојећа парцела	Парцеле настале деобом
1763/1	1,2,3,4,5,6	1733/21	9,10
5348	7,8		

Парцеле 1, 8 и 9 настале парцелацијом су парцеле површина јавне намене док су парцеле 2, 3, 4, 5, 6, 7 и 10 изграђено грађевинско земљиште.

5. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

5.1. Саобраћајна инфраструктура

Планиране трасе и коридори саобраћајне инфраструктуре

Блок 36 се налази у западном делу грађевинског подручја насеља Србобран. Веза са насељском саобраћајном мрежом је остварена преко приступних саобраћајница са везама на хијерархијски вишим насељским саобраћајницама – сабирним саобраћајницама.

У оквиру предвиђеног локалитета преовладавајућа намена површина (по Важећем Плану вишег реда ГП-у) је становање.

У постојећем стању на предметном локалитету налази се стамбени објекти као и саобраћајнице које су у функцији приступа поменутих садржајима и везе са насељем и категорисаном путном мрежом.

Садржаји у оквиру обухвата Плана блока 36 (становање) ће бити везани на насељску саобраћајну мрежу преко система приступних и сабирних саобраћајница уз одговарајуће прикључке из улица - саобраћајница које оивичавају део блока 36:

- улица Бјеловарска – ПНС
- улица Дунавска - ПНС
- улица Ника – ПНС
- улица Земљорадничка – ПНС

Овакав приступ и доступност блоку 36 из више праваца у саобраћајно-функционалном смислу може се сматрати врло повољним с обзиром на положај и будућу намену посматраног подручја.

С обзиром на постојеће стање у оквиру предметног блока - изграђеност објеката саобраћајне инфраструктуре, планира се реконструкција и изградња недостајуће саобраћајне инфраструктуре: саобраћајница и површина за немоторна кретања (пешачких површина).

Ободне улице и саобраћајнице у њима (јавно земљиште), које повезују блок 36 са насељем, као и унутарблоковске саобраћајнице, омогућиће квалитетну и безбедну саобраћајну доступност свим планираним садржајима.

Можемо рећи да за формирање садржаја путног-друмског саобраћаја, као основног транспортног система насељске мреже, на предметној локацији постоје одговарајући просторни и урбанистички елементи који ће омогућити функционално повезивање свих интерних кретања унутар блока, а такође и омогућити квалитетну и безбедну путну везу са окружењем.

У оквиру јавних површина – ободних саобраћајница, као неопходни услов намеће се реконструкција саобраћајница, са свим потребним геометријским и нивелационим елементима у циљу квалитетног и безбедног одвијања саобраћаја како предметног блока 36 тако и комплетаног насељског саобраћајног система.

Овиме ће се омогућити безбедно и неометано кретање свих превозних средстава (путничких, возила за снабдевање и ургентних возила) у свим временским условима, обезбеђење одговарајућег одводњавања са свих саобраћајних површина и одговарајући ниво услуге.

Површине за стационирање возила (мирујући саобраћај) блока 36 у оквиру парцела ће бити утврђене кроз паркинг површине у нивоу терена. Паркирање у оквиру коридора улица није предвиђено.

Правила грађења мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре

Грађевинско земљиште за јавне намене

Основни услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре на јавном земљишту су обавезна израда Главних пројеката за све саобраћајне капацитете уз придржавање одредби:

- Закона о јавним путевима ("Службени гласник Републике Србије", 101/2005 и 123/07),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник Републике Србије", број 53/82, пречишћен текст, 15/84, 5/86, 21/90, 28/91 измене),
- Правилник о основним условима које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја ("Службени лист СФРЈ", бр. 35/81 и 45/81),

Техничких прописа из области путног инжењеринга,

- SRPS-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

При пројектовању саобраћајних капацитета у оквиру коридора јавних површина (улични коридори) треба обезбедити следеће просторно полазне основе и то:

- све саобраћајнице у оквиру јавног земљишта пројектовати у складу са одредбама Правилника о основним условима за које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја ("Службени лист СФРЈ", бр. 35/81 и 45/81) и у складу са одредбама Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", број 101/05 и 123/07);
- приступне саобраћајнице полагати у утврђене коридоре, са коловозном конструкцијом за лак саобраћај (носивост коловозне конструкције 60 kN по осовини), једностраним нагибом коловоза, ширином од 3,0 m и осталим припадајућим елементима;
- колски прилаз парцелама обезбедити у одговарајућој ширини (мин.3,0 m), уз прибављену сагласност јавне комуналне организације задужене за насељске саобраћајнице;
- пешачке стазе (у оквиру приступних саобраћајница) извести од савремене конструкције (асфалт, бетон, бетонске-бехатон плоче) са ширином од 1,5 m, по диспозицији на плану;
- одводњавање са коловозних површина решавати путем попречних и подужних падова до реципијента (упојни канал);
- карактеристични елементи попречног профила приступне саобраћајнице дати су у графичком прилогу.

6. ДИСПОЗИЦИЈА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И КОМУНАЛНИХ ОБЈЕКТА

6.1. Водопривредна инфраструктура

Планиране трасе и коридори водопривредне инфраструктуре

Постојећи систем водоснабдевања насеља Србобран је: бунар-хидрофурска станица-мрежа. Водоводна мрежа у насељу је стара и честе су хаварије на њој те је потребно извршити њену реконструкцију у смислу равномерног распореда притиска у мрежи као и њене функционалности по питању одржавања и испирања.

Из горе наведеног се закључује да постојећа мрежа не задовољава у смислу експлоатације, рационализације и санитарне исправности воде. Имајући у виду сам хемијски квалитет воде у насељу, намеће се неопходност реконструкције водоводне мреже чиме би се и у садашњим условима експлоатације и дистрибуције омогућило квалитетније снабдевање.

На предметном простору, који је обухваћен овим Концептом, налазе се постојеће инсталација насељског водовода у свим улицама, осим у улици Земљорадничкој.

Сви новопланирани објекти ће се водом снабдевати прикључењем на насељски водоводни систем, а према условима и сагласностима надлежног комуналног предузећа.

Канализација отпадних вода није изведена у овом делу насеља, те се отпадне воде евакуишу путем непрописно изведених септичких јама, чиме се непосредно угрожава животне средина.

Сувишне атмосферске воде на овом простору се прикупљају отвореним каналима положеним уз уличне саобраћајнице, а реципијент свих употребљених вода је Криваја.

Хидротехничке инсталације које се планирају у оквиру комплекса обухватају:

- водовод (снабдевање објеката водом и противпожарна хидрантска мрежа),
- кишна канализација,
- фекална канализација,

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих објеката питком водом, као и мрежу за заштиту од пожара (хидрантска мрежа одговарајућег пречника и притиска). Сви планирани садржаји ће се водом снабдевати из насељске водоводне мреже и то прикључењем на најближу постојећу мрежу. У складу са дугорочним решавањем снабдевања водом насеља Србобран, неопходна је реконструкција постојећег система подизањем капацитета изворишта, односно бушењем додатног броја бунара.

Кишном канализацијом треба омогућити одвођење атмосферских вода са планираних саобраћајница, кровова и осталих површина у обухвату Концепта до реципијента. Атмосферске воде у зависности од порекла упустити у реципијент након адекватног третмана. Тако ће се заулене атмосферске воде упустити у реципијент тек након третирања на одговарајућем уређају (сепаратор, таложник).

Фекалном канализацијом омогућити одвођење употребљене санитарне воде преко постројења за пречишћавање отпадних вода до коначног реципијента. Отпадне воде прихватају се из санитарних чворова, чесми и сл.

Правила грађења мреже и објеката водопривредне инфраструктуре

Снабдевање водом

- Снабдевање потрошача санитарном водом обезбедити са насељског изворишта. Капацитет изворишта обезбедити бушењем потребног броја бунара.
- Планирану водоводну мрежу прикључити на постојећу насељску водоводну мрежу, према претходно прибављеним условима и сагласностима од стране надлежног комуналног предузећа.
- Прикључке новопланираних објеката на насељски водоводни и канализациони систем извести према претходно прибављеним условима и сагласностима надлежног комуналног предузећа.
- На мрежи предвидети максималан број деоничних затварача, ваздушних вентила и муљни испуст.
- Дистрибутивну мрежу везивати у прстен са што је могуће мање слепих водова.
- Цевни материјал дистрибутивне мреже усвојити према важећим прописима и стандардима.
- Трасе водовода водити у 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 м - 1,20 м од нивелете терена, због зоне мржњења и саобраћајног оптерећења.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

- Канализацију радити по сепаратном систему.
- Системом фекалне канализације покрити цело подручје у обухвату Плана и обезбедити прикључке за све субјекте.
- Пречишћавање фекалних отпадних вода вршити на уређају за пречишћавање отпадних вода (УПОВ).
- Трасу фекалне канализације водити у слободном уличном профилу.
- Минимални пречник уличних канала не сме бити мањи од Ø200 mm.
- Минималне падове колектора одредити у односу на усвојени цевни материјал, према важећим прописима и стандардима (не препоручују се бетонске цеви).
- Дубина каналске мреже на најузводнијем крају мора омогућити прикључење потрошача са минималним нагибом прикључка у теме цеви преко два лука од 45° и минималном каскадом у ревизионом шахту.
- Дубина не сме бити мања од 1,20 m од нивелете коловоза.
- Изградити зацељену атмосферску канализациону мрежу са уличним сливницим и системом ригола и каналета.
- Сливнике радити са таложницима за песак или предвидети таложнице за песак пре улива у сепаратор масти и уља.
- Трасе водити у зеленом појасу дуж саобраћајнице.
- Реципијент је отворена каналска мрежа.
- Коте дна канализационих испуста пројектовати тако да буде 0,5 м изнад дна канала у који се уливају.
- Све радове извести уз претходно прибављене услове и сагласности надлежног комуналног предузећа;
- Уређење обала и канала изводити уз претходно прибављене услове и сагласности надлежног водопривредног предузећа.

6.2. Електроенергетска инфраструктура

Планиране трасе и коридори електроенергетске инфраструктуре

На делу простора у обухвату плана постоји изграђена надземна електроенергетска нисконапонска 0,4 kV мрежа преко које је обезбеђено напајање електричном енергијом постојећих корисника.

За потребе напајања електричном енергијом нових садржаја потребно је изградити нисконапонску мрежу у уличном коридору нове улице.

За потребе напајања електричном енергијом потрошача у обухвату плана потребно је изградити нисконапонску електроенергетску мрежу у коридору нове улице. У свим улицама изградити квалитетну јавну расвету у складу са новим технологијама развоја расветних тела.

Правила грађења мреже и објеката електроенергетске инфраструктуре

- Трафостанице градити као монтажно-бетонске, зидане, или стубне за 20/0,4 напонски пренос;
- Минимална удаљеност трафостанице од осталих објеката мора бити 3,0m;
- За објекат трафостанице обезбедити минималну површину 5x6 m;
- Средњенапонску и нисконапонску мрежу у обухвату плана градити подземно или надземно;
- Стубове електроенергетске мреже поставити у уличним коридорима, минимално 0,5-1,0m коловоза, ван колским прилазима објектима;
- Минимална висина најнижих проводника, као и удаљеност од осталих објеката мора бити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV (Службени лист СФРЈ бр. 65/88 и 18/92);
- Електроенергетске каблове при паралелном вођењу полагати у земљаном рову или кабловској канализацији, на дубини од најмање 0,8,0m;
- При паралелном вођењу енергетских каблова до 10 kV и телекомуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,50m, односно 1,0m за каблове напона преко 10kV;
- При укрштању енергетских и телекомуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°;
- 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 0,50m;
- 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 0,30m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50m;
- Светиљке за осветљење саобраћајнице поставити на стубове поред саобраћајнице на минималном растојању од 0,5m;
- За спољашње осветљење користити светиљке у складу са новим технологијама развоја;
- Прикључење објеката на електроенергетску мрежу извести подземним кабловима по условима надлежног предузећа у Новом Саду;
- Прикључење ће се вршити из кабловских прикључних кутија постављених на јавној површини или директно на фасаду објекта, за објекте чија се грађевинска линија поклапа са регулационом (када се предња грађевинска линија поклапа са регулационом линијом);
- Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са "Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења" (Сл.лист СРЈ бр. 11/96);
- Средњенапонску 20 kV и нисконапонску мрежу градити подземно, по условима грађења подземне електроенергетске мреже;
- Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са "Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења" (Сл.лист СРЈ бр. 11/96).

Грађевинско земљиште за остале намене

Електроенергетску подземну мрежу градити по условима грађења подземне електроенергетске мреже на јавном грађевинском земљишту.

6.3. Телекомуникациона инфраструктура

Планиране трасе и коридори телекомуникациона инфраструктуре

На простору у обухвату плана постоји изграђена надземна телекомуникациона мрежа. За потребе свих корисника потребно је изградити одговарајућу телекомуникациону мрежу која ће омогућити квалитетно одвијање телекомуникационог саобраћаја у погледу пружања најсавременијих услуга и могућности коришћења мултимедијалних сервиса.

За потребе корисника планског простора потребно је изградити подземну телекомуникациону мрежу у уличним коридорима, како би се створили услови за примену и коришћење широкопојасних сервиса и приступног мултиплексера дигиталних претплатничких линија (DSLAM) којим ће се омогућити брзи приступ интернету, као и мултимедијални сервиси.

У циљу обезбеђења потреба за новим ТТ прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области телекомуникација потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ТТ канализације од планираног ТТ окна до просторије планиране за смештај телекомуникационе опреме.

Правила за изградњу мреже и објеката телекомуникационе инфраструктуре

- ТТ мрежа ће се у потпуности градити подземно;
- Дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,8m;
- При укрштању са путем каблови морају бити постављени у заштитној цеви, а угао укрштања треба да буде 90°;
- При паралелном вођењу телекомуникационих и електроенергетских каблова до 10kV најмање растојање мора бити 0,50m и 1,0m за каблове напона преко 10 kV. При укрштању најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,50m, а угао укрштања око 90°;
- При укрштању телекомуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода, и канализације, вертикално растојање мора бити најмање 0,30m;
- При приближавању и паралелном вођењу телекомуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода и канализацијом хоризонтално растојање мора бити најмање 0,50m.
- У циљу обезбеђења потреба за новим ТТ прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области телекомуникација потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ТТ канализације од планираног ТТ окна до просторије планиране за смештај телекомуникационе опреме унутар парцела корисника, или до објекта на јавној површини. Димензије новопроектваног окна треба да буду 1,5 x 2,0 x 1,9 m.

Грађевинско земљиште за остале намене

- Подземну телекомуникациону мрежу градити по условима грађења подземне телекомуникационе мреже на јавном земљишту.

6.4. Термоенергетска инфраструктура

Гасоводна инфраструктура

Планиране трасе и коридори гасне инфраструктуре

На простору обухвата плана у уличним коридорима постоји изграђена гасоводна инфраструктура у улицама Бјеловарска, Дринска и Нишка (ПЕ40).

У улици Земљорадничка не постоје изграђене гасоводне инсталације.

Постојећа гасоводна инфраструктура на простору обухвата плана својим положајем пружа могућност проширења и прикључења нових потрошача у блоку.

Потрошачи топлотне енергије, прикључиће се на постојећу гасоводну инфраструктуру у улицама Бјеловарска, Дринска и Нишка.

Прикључење потрошача у улици Земљорадничка извести изградњом дистрибутивне гасоводне мреже у улици и прикључењем на постојећу гасоводну мрежу у улици Бјеловарска.

Гасоводна мрежу полагати у енергетским каналима у коридору саобраћајница.

Правила за изградњу мреже и објеката термоенергетске инфраструктуре

Јавна гасоводна инфраструктура

При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 0,4 m, а у изузетним случајевима може бити најмање 0,2 m.

Удаљеност гасовода стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити min 0,5 m.

При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 0,2 m, а при при вођењу гасовода поред темеља објекта 1,0 m. Светло растојање, у смислу овог правилника, сматра се најкраће растојање између спољних површина цеви и подземних објеката.

Приликом извођења било каквих радова потребно је да се радни појас формира тако да тешка возила не прелазе преко гасовода на местима где није заштићен.

У близини гасовода ископ вршити ручно, уз максималан опрез и све мере предострожности.

Пројектну документацију која се односи на инсталацију гаса, укрштања или паралелна вођења са истом, потребно је доставити ЈКП „Градитељ”-у на сагласност.

Гасна инфраструктура унутар парцеле комплекса породичног становања

Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом.

При полагању гасног прикључка нарочито поштовати следеће одредбе прописа:

- цевовод се полаже на дубину укопавања од мин 0,8 m,
- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m,
- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна,
- цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев,
- гасни прикључак не полаже се у складишта запаљивих и експлозивних материја,
- укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштити од корозије, било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.,
- гасни прикључак завршава се на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње (у прикључном ормарићу или у зидном ормарићу),
- мерно-регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљена од електричног ормарића минимално 1 m, као и од отвора на објекту (прозора, врата) минимално 1 m мерено по хоризонтали.

7. ХОРТИКУЛТУРНО УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

7.1. УСЛОВИ ЗА ХОРТИКУЛТУРНО УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Зелене површине планиране овим Планом ће обухватати зелене површине на јавном и осталом грађевинском земљишту.

На јавном грађевинском земљишту ће бити уређене зелене површине у оквиру коридора саобраћајница и пешачких стаза, а на осталом грађевинском земљишту ће бити формиране зелене површине у оквиру појединачних парцела породичног становања.

Зелене површине уличног коридора

Основни задатак ових зелених површина је да изолују пешачке токове и ободне зграде од колског саобраћаја и створе поводне санитарно - хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске квалитете градског пејсажа. Од укупне површине под саобраћајницама, 30% треба да је под зеленилом.

Релативно узак улични профил и потреба за правилним функционисањем каналске мреже условили су да се слободне површине засаде смешом квалитетних трава отпорним на гажење.

Текуће одржавање зелених површина (укључујући и каналску мрежу), као и евентуалне реконструкције спроводиће се на бази програма и пројеката које израђује надлежно комунално предузеће.

Зелене површине у оквиру породичног становања

У укупном билансу територије под зеленилом ова категорија зеленила има великог удела јер претежан вид становања је породично.

Ова категорија зеленила је важна са санитарно - хигијенског становишта, а пружа и интимније повезивање човека са природом. Врт око куће обезбеђује мир, хигијенске услове становања без буке и прашине, ствара могућност активног одмора.

У врту могу да постоје следеће функционалне зоне: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак и економски део.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно - архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине (мора се узети у обзир и отпорност дрвећа и шибала према диму и штетним гасовима). Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак. Проценат озелењености породичних парцела треба да буде најмање 30%.

7.2. ПРАВИЛА ЗА ХОРТИКУЛТУРНО УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Зелене површине на грађевинском земљишту јавне намене - улични коридор

Формирање травних површина у коридору јавне саобраћајнице, њихово текуће одржавање (укључујући и каналску мрежу), као и евентуалне реконструкције, спроводиће се на бази програма и пројеката које израђује надлежно комунално предузеће.

Зелене површине на грађевинском земљишту остале намене - комплекс винарије

При озелењавању појединачних парцела зоне породичног становања применити аутохтоне врсте које одговарају станишним условима. Основу зелених површина треба да чине лишћари (високи и средње високи). Четинаре, декоративне лишћаре као и

декоративно зеленило (шибље и руже) применити уз објекте и у предбаштама.

Од декоративне форми лишћара и четинара применити: *Betula* sp., *Malus* sp., *Cercis* sp., *Abies* sp., *Picea* sp. и др. Партерно зеленило треба да чине декоративне форме шибља (*Forsitia* sp., *Cotoneaster* sp., *Juniperus* sp.) и руже полианте (многоцветнице).

Уз паркинг просторе формирати линијско зеленило од лишћара средње висине (*Tilia parvifolia*).

Ободом парцеле формирати линијско зеленило од садница високих лишћара (*Tilia* sp., *Acer* sp.)

На свим слободним површинама формирати травњак отпоран на гажење.

Урбанистички услови

Обавезна је израда главног пројекта озелењавања за површине јавне намене у којем је потребно детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун.

За садњу на површинама јавне као и остале намене важе следећи услови:

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

Дрвеће и шибље садити на одређеној удаљености од одређених инсталација

	Дрвеће	Шибље
Водовода		1,5 m
Канализације		1,5 m
Електрокаблова	до 2,5 m	0,5 m
ТТ мреже		1,5 m
Гасовода	1.5 m	

Дрвеће садити на удаљености 2m од коловоза, а од објеката 4,5-7m.

Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне и предложене врсте.

Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1.

Саднице треба да су I класе, минимум 4-5 година старости.

8. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Градња објеката у планом обухваћеном простору може се реализовати само на основу услова из овог Плана.

Градња објеката на грађевинском земљишту јавне намене

Изградња објеката у зони грађевинског земљишта, јавне намене, изузев објеката саобраћајане и остале инфраструктуре чија су правила грађења обухваћена претходним поглављем, овим планом није предвиђена.

Градња објеката на грађевинском земљишту остале намене

Градња објеката на грађевинском земљишту остале намене представља градња објеката породичног становања (главни и помоћни) пошто се ради о зони са породичним становањем као претежном наменом, те објеката компатибилне намене.

8.1. Зона породичног становања

I Врста и намена објеката

У оквиру ове зоне, у зависности од величине парцеле може се дозволити изградња следећих објеката:

1. У оквиру грађевинске парцеле намењене породичном становању могу се градити:

- главни објекат (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат и пословни објекат). Објекат може да се гради као слободностојећи, двојни објекат, објекат у непрекинутом низу, објекат у прекинутом низу и полуатријумски објекат.
- праћећи објекат (пословни објекат - ако је изграђен главни објекат или су обезбеђени просторни услови за његову изградњу). Објекат може да се гради као слободностојећи.
- помоћни објекат (уз главни или пратећи објекат: гаража, летња кухиња, остава, магацин, ограда и евентуално водонепропусна бетонска септичка јама као прелазно решење до изградње насељске канализационе мреже). Објекат може да се гради као слободностојећи или у низу са другим помоћним објектима.
- На грађевинској парцели дозвољена је изградња једног главног објекта.
- Породични стамбени објекти могу да имају 4 стамбене јединице.
- На грађевинској парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти, уз јавни пут. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).
- На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти тј. економско двориште може бити уз јавни пут, а економски објекти на грађевинској линији.

2. Грађевинска парцела намењена породичном становању пољопривредног типа се функционално дели на стамбени део парцеле и економски део парцеле.

У оквиру стамбеног дела парцеле може се дозволити изградња следећих објеката:

- главни објекат (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат). Објекат може да се гради као слободностојећи и објекат у прекинутом низу.
- пратећи објекат (пословни објекат - ако је изграђен главни објекат или су обезбеђени просторни услови за његову изградњу). Објекат се може градити као слободностојећи.
- помоћни објекат (уз главни или пратећи објекат: гаража, летња кухиња, остава, магацин, ограда и евентуално водонепропусна бетонска септичка јама као прелазно решење до изградње насељске канализационе мреже). Објекат се може градити као слободностојећи или у низу са другим помоћним објектима.

На истој грађевинској пацели може се утврдити изградња и другог објекта према посебним условима за одређену зону градње.

У оквиру економског дела парцеле може се дозволити изградња следећих објеката:

- економског објекта (сточна стаја, ђубриште). Објекат се може градити као слободностојећи.
- помоћног објекта (пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница или гаража за пољопривредну механизацију и возила, магацини хране и сл.). Објекат се може градити као слободностојећи или у низу са другим помоћним објектима ако су задовољени противпожарни услови.
- производног, односно пословног објекта (који задовољава услове заштите животне средине, тј. који својим деловањем - буком, гасовима, отпадним материјама - неће негативно утицати на примарну функцију - становање). Објекат се може градити као слободностојећи.

У зони породичног становања градског типа и у зони становања пољопривредног типа у стамбеном делу парцеле пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало, угоститељства и услужних делатности.

У овој зони, у оквиру економског дела парцеле пословна делатност која се може дозволити поред напред наведених је и трговина на велико, с тим да се обављањем те делатности не сме нарушити зона становања.

Производне делатности у зони становања се могу дозволити мањег капацитета уз обезбеђивање услова заштите животне средине.

Изградња економског објекта - сточна стаја може се дозволити за објекат мањег капацитета за узгој стоке са сопствене потребе.

Објекти за смештај стоке се граде под следећим условима:

- да су изграђени од тврдог материјала,
- да су удаљени од стамбених објеката најмање 15 м (мин. 5,00 м од улице кад је у питању парцела са нагибом терена према јавном путу-навише)
- да имају изграђене санитарне уређаје за одвођење воде, осоке и других нечистоћа,
- да имају обезбеђено и изграђено место за ђубриште које мора бити удаљено од стамбених објеката и водозахватних бунара минимум 20 м, и то само на нижој коти,
- да су смештени у економском делу грађевинске парцеле,
- објекти морају бити снабдевени водом из насељског водовода.

Постављање објеката (стамбених, пословних, помоћних, пољопривредних, осим кошева за кукуруз), дуж границе са суседом врши се под следећим условима:

- Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом, или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком, или једноводни кров са падом у сопствено двориште). На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилације или осветљења растојања минималне висине парапета $x=1,80$ м, површине до $0,8$ м².
- Ако се објекат не гради на заједничкој међи, његова удаљеност од исте мора бити мин. 1 м, изузев где постојеће прилике то захтевају (наслеђено стање парцелације са уским фронтима парцеле) где је минимална удаљеност 0,50 м.
- Изградња кошева за кукуруз може се изводити на удаљености мин. 1 м од свих заједничких међа.

II Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,00 м (изузетно 9,0м), минимална површина парцеле је 200,0 м²,
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 16,0 м (2х8,00 м), минимална површина је 400,00 м² (2х200,00 м²),
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 10,00 м, у непрекидном низу 5,00 м, а за атријумски тип 9,00 м,
- за објекат у непрекинутом низу минимална површина парцеле је 150,00 м², а за полуатријумски објекат 130,00 м²

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању пољопривредног типа су следећи:

- за слободностојећи објекат и објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0м,
- за све врсте објеката минимална површина парцеле је 500,0 м².

Услови за исправку граница грађевинских парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана.

III Положај објеката на парцели

Главни објекат се може градити на грађевинској линији која се поклапа са регулационом линијом, осим ако се у приземној етажи планира и гаража (односно по захтеву Инвеститора). У том случају грађевинска линија је до 5,0м од регулационе линије.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Основни габарит главног слободностојећег објекта са испадима може да се дозволи на минимално 1,0м од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације.
- основни габарит главног слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0м од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0м од границе парцеле.
- Основни габарит главног објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0м, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,0м (растојање основног габарита без испада).

IV Дозвољени степен изграђености и искоришћености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износе, и то:

- на парцелама које су намењене породичном становању 0.80
- на парцелама које су намењене породичном становању са пољопривредом 1.00
- на парцелама које су намењене породичном становању са пословањем 1.50
- на парцелама које су намењене искључиво пословању 0.50
- у зони реконструкције и обнове (рачунајући као постојеће објекте и оне који ће накнадно добити грађевинску дозволу) до 3.0

Највећи дозвољени степен заузетости грађевинске парцеле износе, и то:

- на парцелама намењеним искључиво за становање 40 %
- на парцелама које су намењене породичном становању са пољопривредом 50 %
- на парцелама које су намењене породичном становању са пословањем 60 %
- на парцелама које су намењене искључиво пословању 40 %
- у зони реконструкције и обнове (рачунајући као постојеће објекте и оне који ће накнадно добити грађевинску дозволу) до 80 %

Код постојеће парцелације, ако је грађевинска парцела мања од минималне величине грађевинске парцеле дате у овом Плану, може дозволити градња максимално две стамбене јединице уз услов да су индекси изграђености и искоришћености максимални.

V Дозвољена спратност и висина објеката

Спратност главног објекта (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат) је од П до максимално П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Висина главног објекта је максимално 9,0м од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно мах. 12,0 м. до слемена.

Спратност пратећег објекта (пословног објекта уз главни објекат) је максимално П+1 (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Висина објекта је максимално 7,0м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Помоћни објекат уз главни, односно пратећи објекат (гаража, летња кухиња, остава, магацин) је максималне спратности П а максималне висине до 3,0м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Помоћни објекат уз економски објекат је максималне спратности П, а максималне висине коте венца до 5,0 м од коте заштитног тротоара.

Економски објекат је максималне спратности П, тј. П+Пк ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку, а максималне висине 4,6 м.

VI Међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност главних објеката не може бити мања од 4,0 м (основни габарит са испадом).

Удаљеност између главног и пратећег објекта на једној парцели, односно удаљеност између главног и помоћног објекта уз главни објекат, такође на једној парцели, не може бити мања од 4,0 м, а изузетно (наслеђено стање) може бити и 1,0 м од било ког другог објекта, а у неким случајевима и мање, на суседној парцели, уз писмену сагласност власника суседног објекта.

Пратећи и помоћни објекат на једној или суседним парцелама могу да се граде на међусобном размаку од 0,0м, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0м ако објекат има отворе са те стране, исто тако тај размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Удаљеност економског објекта - сточна стаја од главног, односно пратећег објекта на једној или на суседним парцелама не може бити мања од 15,0 м.

Удаљеност економског објекта - ђубриште од главног односно, пратећег објекта, на једној или на суседним парцелама, не може бити мања од 20,0м. Вубриште се гради на минимално 1,0м од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине 1,0 м (да не би дошло до разасипања) и да је подлога водонепропусна.

Међусобна растојања економских објеката зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.

Међусобни размак између помоћних објеката уз економске објекте (на истој парцели) може бити 0,0м односно минимално половина вишег објекта.

VII Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Помоћни објекат уз главни објекат и економски објекат се граде у истој линији као и главни објекат, уз услов да се објекат од границе парцеле гради на минимално 1,0 м.

Ако се економски делови парцеле граниче, дозвољен је међусобни размак помоћних објеката уз економске објекте на минимално 2,0 м, тј. помоћни објекат се не мора градити у истој линији са главним објектом уз услов да се он гради на минимално 1,0 м од границе парцеле.

Помоћни објекат уз главни објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0,0м од заједничке границе парцеле.

Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од $x=1,4$ м.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2м а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 м.

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

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

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

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално $x=1,8$ м.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и економског дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, односно производњу, уз услов да објекти својом делатношћу не угрожавају животну средину. Услови за изградњу објеката на парцели су услови дати у овом Плану за зону становање уз напомену да је дозвољени индекс заузетости максимално 0,7 а индекс изграђености максимално 2,0. Грађевинска парцела може да се огради оградом до висине максимално 2,0м уз услов да је ограда транспарентна.

VIII Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 3,0м. За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа колско-пешачки прилаз је максималне ширине 4,0м.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг или гаражно место на 70,00 м² корисног простора, с тим да најмање трећина возила буде смештено у гаражи.

IX Заштита суседних објеката

Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља, те надстрчнице са олуком, не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, односно уз сагласност органа управе надлежног за послове урбанизма и стамбено-комуналне делатности.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2м 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 испода) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 м по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 м,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 м од спољне ивице тротоара на висину изнад 2,5 м,
- конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини изнад 2,5 м.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода) 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 претежно северне (односно западне) оријентације мање од 0,6 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне (односно источне) оријентације мање од 0,9 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 0,5 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 висини вишу од 0,9 м улазе у основни габарит објекта.

Изградњом степеница до висине од 0,9м 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 испода и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15м 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.

Отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима 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 3,0 м до 4,0 м дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се оставља отвор буде једнака или више од 1,8м.

Изградњом крова, без сагласности власника суседне парцеле, 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.

X Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи Инвеститора или од фасадне опеке.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40°. 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.

XI Услови за обнову и реконструкцију објеката

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

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом,
- 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,
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом

XII Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове

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

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонираних простора за контејнере на парцели мора да буде тако 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 3,0м од објекта и границе парцеле.

Стајњак настао чишћењем стаја односити на ђубриште са водонепропусном подлогом а одатле на пољопривредне површине.

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

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) 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 објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

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.

9. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

У склопу површина за јавно коришћење сви новопланирани садржаји: саобраћајнице, колски прикључци, инфраструктура и прикључци инфраструктуре у великој мери су функцији становништва. Финансирање уређења и изградње истих вршиће се кроз накнаду за коришћење грађевинског земљишта, као и из осталих извора прдвиђених законом.

Саобраћајна инфраструктура

	Врста радова	Једин. мера (m ²)	Једин.цена (дин/m ²)	Укупна цена (дин)
Саобраћајнице	изградња	690	4 500	3 105 000
Саобраћајнице	реконстр.	1 003	2 500	2 507 500
Пешачке стазе	изградња	1 960	3 000	5 880 000
			укупно	11 492 500

Хидротехничка инфраструктура

	Врста радова	Једин. мера (m ¹)	Једин.цена (дин/m ²)	Укупна цена (дин)
Водовод	изградња	200	2 850	570 000
Канализација	изградња	200	8 550	1 710 000
Каналска мрежа	изградња	200	2 850	570 000
			укупно	2 850 000

Електроенергетска инфраструктура

(Нисконапонска мрежа и јавна расвета)	паушално	5 200 000
ТТ инфраструктура	паушално	7 000 000
Гасна инфраструктура	паушално	550 000
Озелењавање, партерно уређење	паушално	100 000

РЕКАПИТУЛАЦИЈА

ДИН

Саобраћајна инфраструктура	11 492 500
Хидротехничка инфраструктура	2 850 000
Електроенергетска инфраструктура	5 200 000
ТТ инфраструктура	7 000 000
Гасна инфраструктура	550 000
Озелењавање, партерно уређење	100 000
УКУПНО:	27 195 500

10. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

10.1. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

- Правилном диспозицијом и избором физичких карактеристика објеката све негативне утицаје комплекса (бука, аерозагађење, итд.) свести на минимум.
- Известити одговарајућу противпожарну заштиту објеката.
- Известити одговарајућу заштиту од дејства грома.
- Објекте градити на прописаном растојању од гасовода и ел. далеководова.

- Правилном организацијом саобраћајница, паркинга и манипулативног платоа, те сегрегацијом пешачког и колског саобраћаја обезбедити сигурност и елиминисати могуће акциденте.
- Известити правилно одвођење атмосферске воде са свих саобраћајних површина.
- Извршити правилно одвођење атмосферских вода са свих површина комплекса по могућству у канал зеленог појаса ул. коридора уз минимално ангажовање површина околних парцела за пријем тих вода.
- Извршити прихватање свих отпадних вода у посебан канализациони систем
- Извршити правилну поставку свих елемената инфраструктуре уз њихову међусобну корелацију.
- Озелењавању комплекса, због ограничене површине намењене зеленилу, посветити нарочиту пажњу.
- Обезбедити правилну и благовремену евакуацију отпадних материја и комуналног отпада.

10.2. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

Простор обухвата плана налази се у зони 8° MCS сеизмичких потреса. С тим у вези неопходно је строго поштовање техничких мера заштите при изградњи објекта.

Угроженост објекта од пожара отклониће се придржавањем услова за обезбеђивање противпожарне заштите приликом пројектовања и градње објекта (избором грађевинског материјала, правилном уградњом инсталација), приликом пројектовања и градње саобраћајница (потребне мин. ширине, мин. радијуси кривина и сл.) као и пројектовањем и изградњом хидратанске мреже потребног капацитета где то буде потребно.

За овај простор не постоје посебни услови за одбрану и заштиту од ратних дејстава коју прописују надлежни органи.

10.3. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

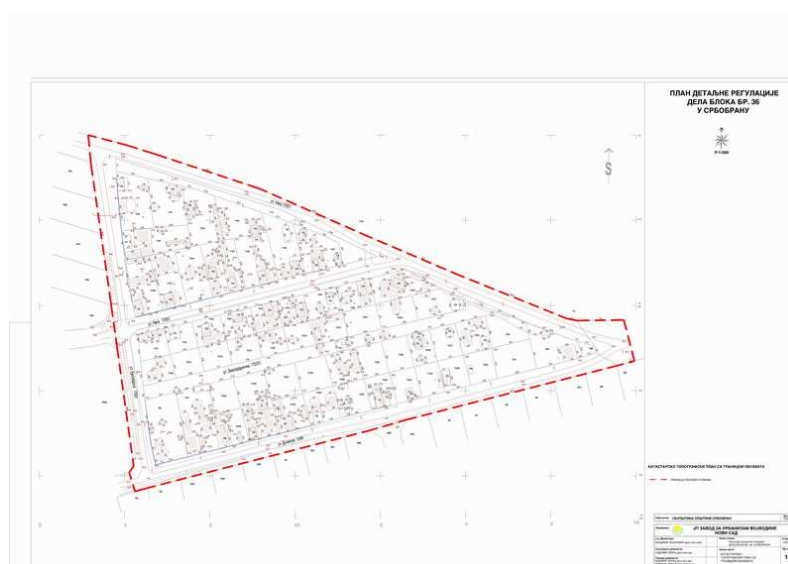
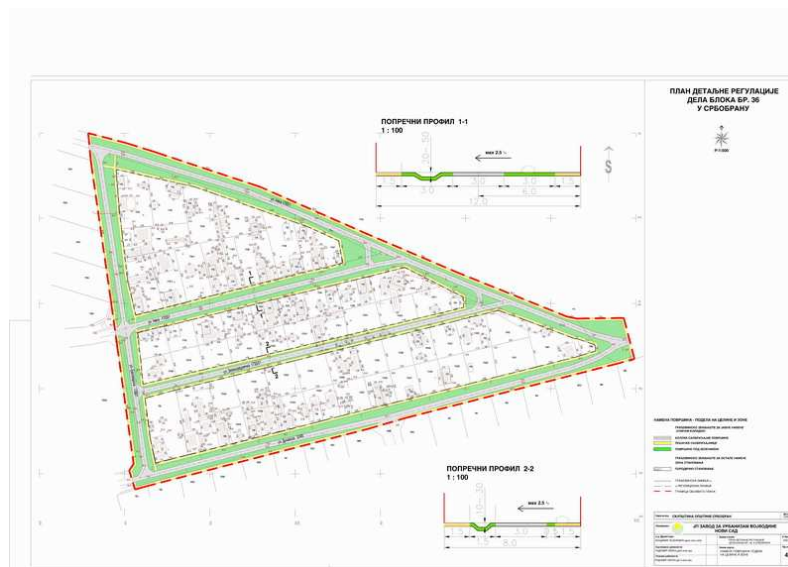
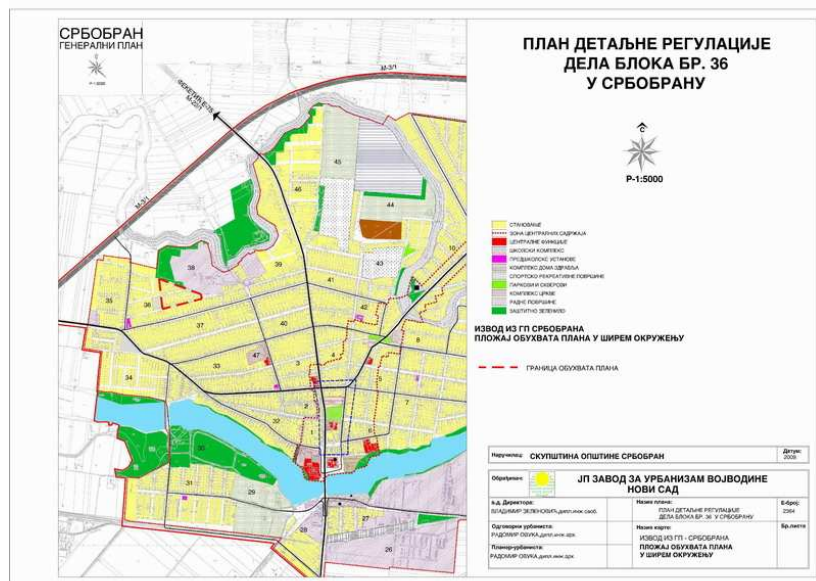
У предмтеном простору не постоје објекти или садржаји културе или делови природе који би имали својства споменика и које би требало заштитити. Уколико се приликом земљаних и грађевинских радова у предметном простору открију, дужност је извођача радова и инвеститора да о томе обавесте надлежне органе, који ће увидом у конкретне материјале прописати начин и услове њихове даље заштите.

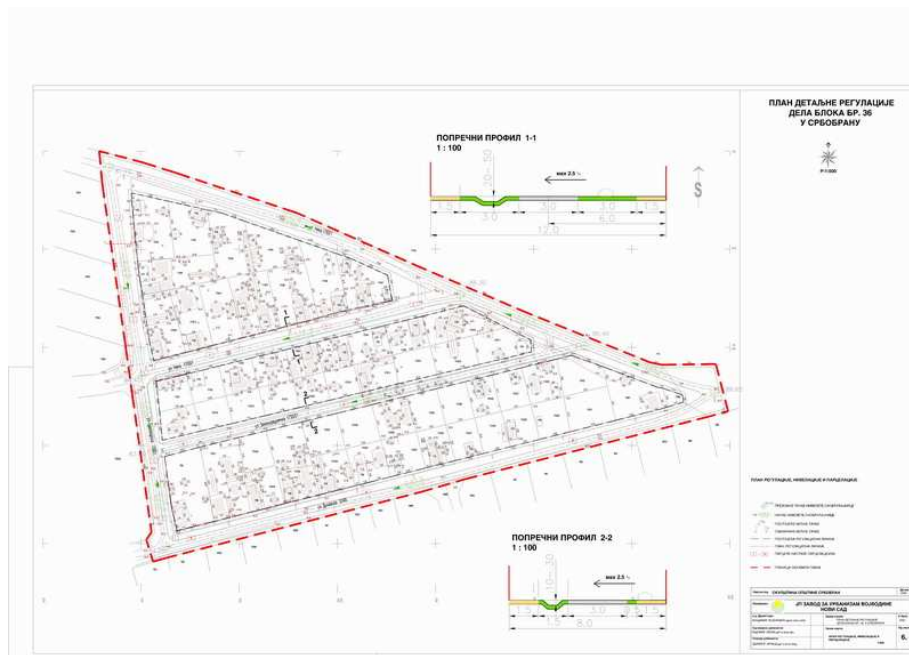
11. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

Након усвајања Плана од стране СО Србобран, а на начин и по поступку предвиђеним Законом, предузимају се следеће радње:

- Израда пројекта за парцелацију и препарцелацију
- Израда Локацијских дозвола са условима грађења.
- Израда главне пројектно - техничке документације за објекте инфраструктуре и остале објекте.
- Прибављање сагласности на пројектну документацију.
- Прибављање Грађевинске дозволе, као и Пријаве радова.

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО





Р.бр.	С А Д Р Ж А Ј	Број странице
	СКУПШТИНА ОПШТИНЕ СРБОБРАН	
26.	Одлука о доношењу Плана детаљне регулације дела блока бр. 36 у Србобрану	17
	План детаљне регулације дела блока бр. 36 у Србобрану	

ИЗДАВАЧ: ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
 Телефон: (021) 730-020; Телефон/Факс: (021) 730-402
 Жиро рачун број: 840-144640-89
 Адреса: Трг Слободе број 2
 ОДГОВОРНИ УРЕДНИК: Савков Милорад
www.srbobran.rs