



**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОСТОРНО
И УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ**

УРБАНИЗАМ

И ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ

**25000 Сомбор, Венац Радомира Путника 18
Жиро рачун: 355-1002341-08**

тел./факс: +381-25-23-170
24-325
22-375
22-377

директор : +381-25-22-527
E-mail : urbsso@gmail.com

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
дела блока 82 и 104 и дела трасе примарне
градске
саобраћајнице
између Стапарског и Апатинског пута у
Сомбору**

БР.ТЕХН.
ДН. 47/07

***ПРЕДМЕТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ дела блока 82 и
104 и дела трасе примарне градске саобраћајнице
између Стапарског и Апатинског пута у Сомбору***

ИНВЕСТИТОР: ОПШТИНА СОМБОР, Одељење за комуналне
послове

Сомбор,
април 2008.

Немања Делић
дипл.правник
Председник
Скупштине
Града Сомбора

в.д.Директор
Тихомир Кљајић
дипл. инж. грађ.

ПРЕДМЕТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ дела блока 82 и 104 и дела трасе примарне градске саобраћајнице између Стапарског и Апатинског пута у Сомбору

НАРУЧИЛАЦ: ОПШТИНА СОМБОР, Одељење за комуналне послове

ИЗВРШИЛАЦ: Ј.П. „УРБАНИЗАМ,, СОМБОР

**ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТИ:** Драгана Сиљановић-Козодеровић, дипл.инг.арх.

РАДНИ ТИМ: Јасмина Бобић, дипл.инг.арх.
Владимир Скокић, дипл.инђ.маш.
Драгана Селак, дипл.инж.грађ.
Паула Вукашиновић дипл.инг.грађ.
Тихомир Кљајић дипл.инг.грађ.
Душко Мајсторов, дипл.географ
Славица Пест, дипл.правник
Радиша Лукић, геометар
Бригита Милованов, техн.
Јосип Цинги грађ.тех.

САРАДНИЦИ: Саша Крстић дипл.инг.саобраћаја

САДРЖАЈ:

ОПШТИ ДЕО:

Регистрација предузећа
Лиценца одговорног урбанисте

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА:

УВОД

1. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ПОДЕЛОМ НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

- 1.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА
- 1.2. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
 - 1.2.1. Јавно грађевинско земљиште
 - 1.2.2. Остало грађевинско земљиште
 - 1.2.3. Парцелација

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА И ПОДЕЛА НА ФУНКЦИОНАЛНЕ ЦЕЛИНЕ

- 2.1.1. Услужно, сервисно, пословна зона
- 2.1.2. Зона вишепородичног становања
- 2.1.3. Зона мешовитог становања
- 2.1.4. Зона породичног становања
- 2.1.5. Зона Парка „Роковачка шума „
- 2.1.6. Зона Мостонге и мелиоративног канала бр.450
- 2.1.7. Зона уличних коридора , инфраструктурних коридора и инспекцијске стазе уз мелиоративне канале
- 2.1.8. Зона заштитног зеленила
- 2.1.9. Биланс површина

2.2. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ, КОРИДОРИ, САОБРАЋАЈНИЦЕ И МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

- 2.2.1. Планиране трасе и капацитети саобраћајне инфраструктуре
- 2.2.2. Планиране трасе и капацитети водопривредне инфраструктуре
- 2.2.3. Планиране трасе и капацитети електроенергетске инфраструктуре
- 2.2.4. Планиране трасе и капацитети термоенергетске инфраструктуре
- 2.2.5. Планиране трасе и капацитети телекомуникационе инфраструктуре
- 2.2.6. Планиране јавне зелене површине

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- 3.1.1. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА
- 3.1.2. ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
- 3.2. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
- 3.3. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ВОДОПРИВРЕДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
- 3.4. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
- 3.5. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ТЕРМОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
- 3.6. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
- 3.7. ПРАВИЛА ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ

4. ПОСТОРИ СА ПОСЕБНИМ ОСОБНОСТИМА, ОГРАНИЧЕЊИМА, РЕЖИМИМА И ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ОВИХ ПРОСТОРА

4.1.ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

4.2.ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА ЗА ОДБРАНУ И ЗАШТИТУ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ ОПАСНОСТИ

4.3.ПРАВИЛА И РЕЖИМИ ОГРАЂИВАЊА ПРОСТОРА

4.4.ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

4.5.ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5.ПРОЦЕНА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНЕ И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

6.ЕТАПЕ (ФАЗЕ) РЕАЛИЗАЦИЈЕ ПЛАНА

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

- | | |
|--|--------|
| 1. Катастарско-топографски план са границом обухвата Плана | 1:2500 |
| 2. Планирана намена простора обухваћеног Планом (подела на зоне) | 1:1000 |
| 3. Карта власништва-корисника | 1:2500 |
| 4. Регулациони план са поделом на јавне и остале површине | 1:1000 |
| 5. План регулације, нивелације и саобраћајне инфраструктуре | 1:1000 |
| 6. План водопривредне инфраструктуре | 1:1000 |
| 7. План електроенергетске ,ТТ и гасне инфраструктуре | 1:1000 |

В) ПРИЛОГ - ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Извод из Генералног плана града Сомбора
2. Извод из Просторног плана општине Сомбор
3. Копија плана

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“, бр.47/2003) и члана 16. и 30. Статута општине Сомбор („Сл. Лист општине Сомбор“, бр.7/02 и 16/02) , Скупштина општине Сомбор на седници одржаној – _____године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ дела блока 82 и 104 и дела трасе примарне градске саобраћајнице између Стапарског и Апатинског пута у Сомбору

УВОД

Део трасе примарне градске саобраћајнице, између Стапарског и Апатинског пута у Сомбору, у даљем тексту **Обилазница** и део блока 82 (неизграђен део блока 82) и део блока 104 (такође неизграђен) су предметно подручје обраде.

Валоризација положаја предметног дела града (дефинисаног следећим границама: са истока магистрални пут број 18 Сомбор2 - Српски Милетић, са запада реком Мостонгом, са севера улицом Проте Матеје Ненадовића, са југа мелиоративним каналом број450 , (укупна површина овако дефинисаног простора износи око 55,30ха) извршена је у Генералном плану града Сомбора („Сл. Гласник бр.05/07). У том плану препозната је потреба измештања тешког саобраћаја из централне зоне града, те је предвиђена Обилазница као примарна градска саобраћајница. Она тај статус има у случају да је изграђена обилазница (прстен) око Сомбора. Дотада, Обилазницу планирамо као будућу магистралну саобраћајницу. Да би се то и остварило у најскоријој будућности, потребна је детаљна урбанистичка разрада предметног простора у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл.лист РС „, бр.47/2003). У складу са тим ЈП „Урбанизам“ је приступио изради Програма за израду Урбанистичког Плана дела блока 82 и 104 и дела трасе примарне градске саобраћајнице између Стапарског и Апатинског пута у Сомбору. Овај Програм је након разматрања добио позитивно мишљење од стране Комисије за планове и донета је Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације дела блока 82 и 104 и дела трасе примарне градске саобраћајнице између Стапарског и Апатинског пута у Сомбору _____.

На основу донете Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела блока 82 и 104 и дела трасе примарне градске саобраћајнице између Стапарског и Апатинског пута у Сомбору од _____године („Сл.лист општине Сомбор“ број _____), Јавно предузеће за просторно и урбанистичко планирање „Урбанизам“ и заштиту споменика културе, је израдио предлог Плана детаљне регулације дела блока 82 и 104 и дела трасе примарне градске саобраћајнице између Стапарског и Апатинског пута у Сомбору, што је и предмет обраде овог елабората.

Након позитивног мишљења од стране Комисије за планове, План детаљне регулације дела блока 82 и 104 и дела трасе примарне градске саобраћајнице између Стапарског и Апатинског пута у Сомбору, биће упућен на усвајање од стране Скупштине општине Сомбор.

Једном донет План детаљне регулације дела блока 82 и 104 и дела трасе примарне градске саобраћајнице између Стапарског и Апатинског пута у Сомбору, постаће правна и техничка основа за изградњу и уређење овог дела грађевинског реона града Сомбора.

1. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ПОДЕЛОМ НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

1.1. Опис границе обухвата

Граница простора обраде почиње на северозападном делу са тачком број 1 која се налази у северном углу парцеле 10297/6 К.О.Сомбор I. Од тачке 1 граница наставља југоисточно преко парцеле број 10297/1, 8941/1 и долази на тремеђу 8941/1, 8942/1 и 8944/3 К.О.Сомбор I одакле наставља преко парцеле 8942/1 до северног угла 8944/5, затим њеном источном страном и источном страном 8944/4, где се у њеном југоисточном углу налази тачка 2. Од тачке 2 граница се ломи на запад око 15м јужном страном парцеле 8944/4 и долази до тачке број 3. Од тачке број 3 градница се ломи на југоисток изломљеном линијом око 317м, прати источну страну парцеле 8941/2, ломи се на исток око 8м јужном страном парцеле 8944/3, затим наставља југоисточно и пресеца парцелу 9577/10 и даље наставља њеном источном страном, долази до југозападног угла парцеле 9577/14, где се налази тачка број 4.

Од тачке бр.4 граница се ломи према североистоку око 35м и долази до тачке број 5.

Од тачке број 5 граница се ломи на југоисток око 290м, долази до тачке број 6 која се налази на тремеђи парцела 10289/1, 10289/2 и 9102/1.

Од тачке 6 граница се ломи најпре северозападно, па североисточно, па југоисточно пратећи у свему границу парцеле 9102/1 и долази до тачке бр.7 која се налази на тремеђи парцела 9102/1, 9102/19 и 9102/17.

Од тачке 7, граница наставља североисточно, јужном страном 9102/17 и долази до тачке број 8, која се налази у североисточном углу парцеле 9099/2.

Од тачке број 8 граница наставља југоисточно до тачке број 9 која се налази у југоисточном углу парцеле 9102/31 К.О.Сомбор I.

Од тачке број 9 граница наставља североисточном изломљеном линијом, прати северну и источну страну парцеле 10291/3, даље пресеца парцелу 10260/3, наставља северном страном парцела 9297/3, 9296/6, где се налази тачка број 10, на 5,0 метара од парцеле пољског пута, парцела бр. 10261/4.

Од тачке број 10, граница се ломи на север југоисточном страном парцеле број 9295/2 и долази до тремеђе парцела 9295/2, 9295/3 и 10262/3 и то је тачка број 11.

Од тачке број 11 граница иде на исток северном страном 10262/3, пресеца парцелу 9309/10, даље наставља југоисточно, источном страном парцеле 9309/6, затим североисточно, њеном северном страном до југозападног угла парцеле 7986/7 К.О.Сомбор I, а то је уједно и тачка број 12.

Од тачке број 12, граница даље иде североисточном границом парцела, 9321/6, 7986/5, 7984/1, пресеке 10253 и долази до тачке број 13.

Од тачке 13 граница се ломи на југ, идући источном страном 10253 К.О.Сомбор I око 380м и долази до тачке број 14.

Од тачке број 14 граница се ломи на запад и даље иде изломљеном линијом на југозапад , југоисточном границом парцела 9335/2, 9490/2, 9490/1 и 10261/1, на чијем се југозападном углу налази тачка 15.

Од тачке број 15 граница се ломи и иде ка северозападу, западном страном 10261/1 и долази до тачке број 16 која се налази на тремеђи парцела 10261/1, 10261/2 и 9296/3.

Од тачке број 16, граница иде даље кривудаваом линијом на југозапад и запад, јужном границом парцеле 9296/4 и пресеца 9297/1 и 10260/1, даље иде јужном страном парцеле 9538/7, југоисточном страном парцеле 9538/1, до тачке број 17 која се налази на њеном јужном углу.

Од тачке број 17, граница се ломи на северозапад, иде југозападном границом парцеле 9538/1 и 9538/5 и долази до тачке број 18 која се налази на тремеђи парцела 9538/5 , 9539/6 и 10291/4.

Од тачке број 18, граница се ломи на југозапад и иде југоисточном границом парцела 10291/5, затим њеном југозападном страном северозападно и поново наставља југозападно , југоисточном страном парцеле 9563/2 и долази до тачке 19.

Од тачке број 20 . граница се ломи северозападно и изломљеном линијом прати западне стране парцела број 9563/2, 9564/2, 9565/2, 9566/2, 9567/2, 9568/2, 9569/2, 9570/2, 9572/2 , 9573/2 , 10288/2, 9583/3, 9578/3, 8944/6, 8942/4, 8943/4, 10297/2 и долази до тачке број 20.

Од тачке број 20 , граница се ломи на североисток и долази до тачке број 1.

1.2.Подела грађевинског земљишта

1.2.1.Јавно грађевинско земљиште

Планирано јавно грађевинско земљиште у обухвату Плана чине следећи садржаји:

- улични коридори (Обилазница, сабирне и примарне улице)
- пешачке стазе
- инспекцијске стазе уз Мостонгу и канал број 450
- зоне заштитног зеленила
- парк Роковачка шума

Образовање парцела јавног грађевинског земљишта приказано је у тексту (1.2.3.План парцелације)

1.2.2.Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште у обухвату Плана чине следећи садржаји:

- вишепородично становање
- мешовито становање
- породично становање
- услужно, пословно, складишне функције

Образовање парцела осталог грађевинског земљишта приказано је у тексту (1.2.3.План парцелације)

1.2.3. Парцелација

Планом су дефинисани елементи за разграничење нових површина јавног грађевинског земљишта и то нових инфраструктурних коридора и уличних коридора.

Број тачке	Кординате тачке
1.	X = 587918.77 Y = 68908.37
2.	X = 587945.87 Y = 68765.45
3.	X = 587922.65 Y = 68746.12
4.	X = 587859.33 Y = 68724.83
5.	X = 587835.36 Y = 68715.38
6.	X = 587788.63 Y = 68849.91
7.	X = 587940.85 Y = 68718.28
8.	X = 587948.78 Y = 68705.79
9.	X = 587967.43 Y = 68619.26
10.	X = 587685.93 Y = 68503.48
11.	X = 587660.28 Y = 68564.87
12.	X = 587642.94 Y = 68597.86
13.	X = 587706.08 Y = 68623.39
14.	X = 587766.22 Y = 68647.70
15.	X = 587818.73 Y = 68668.93
16.	X = 587969.05 Y = 68611.81
17.	X = 587980.76 Y = 68557.43
18.	X = 587723.53 Y = 68413.42
19.	X = 587688.95 Y = 68496.25
20.	X = 587766.78 Y = 68836.64
21.	X = 587785.89 Y = 68781.63
22.	X = 587603.81 Y = 68702.80
23.	X = 587584.69 Y = 68748.43
24.	X = 587792.47 Y = 68762.68
25.	X = 587811.91 Y = 68706.72
26.	X = 587764.87 Y = 68690.85
27.	X = 587715.98 Y = 68673.01
28.	X = 587667.45 Y = 68653.86
29.	X = 587630.95 Y = 68638.86
30.	X = 587611.60 Y = 68684.38
31.	X = 587566.24 Y = 68740.63
32.	X = 587585.44 Y = 68694.85
33.	X = 587367.01 Y = 68597.20
34.	X = 587349.95 Y = 68630.51
35.	X = 587593.26 Y = 68676.44
36.	X = 587612.53 Y = 68631.08

Број тачке	Кординате тачке
37.	X = 587413.93 Y = 68543.94
38.	X = 587392.20 Y = 68586.55
39.	X = 587279.40 Y = 68763.51
40.	X = 587338.44 Y = 68647.91
41.	X = 587271.02 Y = 68613.51
42.	X = 587257.43 Y = 68646.31
43.	X = 587269.43 Y = 68757.70
44.	X = 587347.86 Y = 68629.45
45.	X = 587364.81 Y = 68596.21
46.	X = 587296.61 Y = 68565.72
47.	X = 587280.68 Y = 68595.24
48.	X = 587374.04 Y = 68578.43
49.	X = 587395.59 Y = 68535.89
50.	X = 587327.19 Y = 68505.88
51.	X = 587305.70 Y = 68547.88
52.	X = 587411.92 Y = 68504.21
53.	X = 587449.74 Y = 68430.85
54.	X = 587386.10 Y = 68402.71
55.	X = 587349.31 Y = 68476.62
56.	X = 587548.58 Y = 68564.49
57.	X = 587583.65 Y = 68490.07
58.	X = 587468.07 Y = 68438.96
59.	X = 587430.25 Y = 68512.30
60.	X = 587626.26 Y = 68598.74
61.	X = 587646.68 Y = 68558.50
62.	X = 587660.99 Y = 68524.27
63.	X = 587601.94 Y = 68498.16
64.	X = 587566.87 Y = 68572.55
65.	X = 587646.68 Y = 68558.50
66.	X = 587704.50 Y = 68419.99
67.	X = 587675.03 Y = 68403.59
68.	X = 587661.57 Y = 68371.82
69.	X = 587610.08 Y = 68480.97
70.	X = 587591.74 Y = 68472.98
71.	X = 587617.30 Y = 68418.82
72.	X = 587516.14 Y = 68371.69
73.	X = 587482.46 Y = 68413.54
74.	X = 587476.42 Y = 68422.75
75.	X = 587457.51 Y = 68414.51
76.	X = 587466.27 Y = 68401.76
77.	X = 587540.54 Y = 68309.46
78.	X = 587576.83 Y = 68269.69

Број тачке	Кординате тачке
79.	X = 587519.58 Y = 68223.84
80.	X = 587414.35 Y = 68354.09
81.	X = 587401.08 Y = 68372.63
82.	X = 587394.00 Y = 68386.84
83.	X = 587623.70 Y = 68405.25
84.	X = 587651.05 Y = 68347.29
85.	X = 587638.75 Y = 68318.63
86.	X = 587592.68 Y = 68281.99
87.	X = 587525.82 Y = 68359.65
88.	X = 586596.79 Y = 68308.17
89.	X = 586537.20 Y = 68268.80
90.	X = 586531.24 Y = 68286.74
91.	X = 586575.42 Y = 68315.63

2.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1.ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА И ПОДЕЛА НА ФУНКЦИОНАЛНЕ ЦЕЛИНЕ(ЗОНЕ)

За формирање Обилазнице и дела блока 82 и 104 у Сомбору у предметном простору постоје како ограничавајући , тако и развијајући фактори, како од природних чинилаца, тако и од створених услова.

Од **природних** чинилаца

најзначајнији ограничавајући фактори су:

- низак терен на појединим деловима , који је делимично решен изградњом мелиоративног канала бр. 450.
- заталасан терен
- правац доминирајућих ветрова директно утиче на будуће ширење издувних гасова са обилазнице.

најзначајнији развијајући фактори су :

- погодни климатски услови на предметном подручју- умерено континентална клима.
- релативно стабилан терен за градњу већих објеката.
- неизграђен терен , те се траса пута може оптимално поставити. Такође се могу оптимално поставити и блокови за стамбену изградњу и изградњу услужно, пословних објеката.

Од створених услова

најзначајнији ограничавајући фактори су:

- на предметном подручју не постоји скоро уопште путна инфраструктура.

- Роковачка шума као физичка препрека проласку обилазнице.
- постојање далековода високог напона (20kV ваздушни вод и дупли 35kV /20kV вод) који сече предметно подручје под дијагоналном, те је неопходно измештање истог.
- постојање магистралних водова водовода и канализације отпадних вода.
- близина Уређаја за пречишћавање отпадних вода у Роковцима који није у предметном подручју, али у знатној мери утиче на њега.
- Близина „Протеинке„ (кафилерије) због ширења непријатних мириса. Генералним планом је предвиђено измештање кафилерије у комплекс Ранчево где је предвиђена Регионална депонија смећа у чијем саставу треба да буде и та функција.

најзначајнији развијајући фактори су:

- потреба града за формирањем примарне градске саобраћајнице, која је изражена и кроз садашњи Генерални план града Сомбора (Сл. Гласник бр.05/07).
- постојање великих магистралних водова инфраструктуре.
- магистралне саобраћајнице које тангирају предметно подручје су истовремено и развијајући фактор, јер омогућују брз приступ подручју са магистралних путева, са избегавањем беспотребног улажења тешког саобраћаја у насеље . Самим тим повећава се безбедност у насељу. Такође преко садашње саобраћајнице Југ3, будуће градске обилазнице, у наставку обилазнице, и планираног спајања са краком Р-101 према Кљајићеву, омогућено је избегавање улажења у градску структуру.

На основу свега овога изнетог у оцени стања и развојних могућности у предметном подручју може се извести следећи закључак:

- С обзиром на већ присутну инфраструктуру и постављене основне саобраћајне оквире, дата локација је оптимално решење за дату намену.
- облазница у Сомбору може и треба да прерасте у једну од значајних фактора развоја града, јер би саобраћајнице у граду постале примарне градске саобраћајнице, а самим тим би уз њих била лакша изградња, а тешки саобраћај би се изместио ван градског језгра.
- формирањем и опремањем обилазнице старају се услови за формирањем разноврсних радних и услужних садржаја уз њу и за ширења зоне вишепородичног и мешовитог становања .
- магистралне саобраћајнице, колико су препрека толико су и велики фактор развоја предметног подручја. Одговарајућим програмским решењима (решењем функционисања саобраћајних токова), функционалним и технолошким преплитањем обилазнице и садржаја уз њу омогућује се формирање јединственог система, као једног од фактора развоја целокупног града.

Основни циљ уређења и изградње у подручју обухваћеним Планом је стварање свих услова за привођење простора планирној намени дефинисаној у Генералном плану града Сомбора, односно примарне градске саобраћајнице и становања у блоку 82 и 104 .

На израду Плана утицали су следећи фактори:

- поштовање смерница датих у Генералном плану града Сомбора („Сл. Гласник бр.05/07)
- поштовање изражених захтева будућих корисника простора, усклађених са стручним мишљењем обрађивача Плана
- поштовањем претходних услова датих од надлежних органа и установа.

Као резултат деловања наведених фактора у будућој просторно-функционалној структури предметног простора биће заступљено осам функционалних целина:

2.1.1. Услужно, сервисно, пословна зона

Услужно, сервисно, производно, пословна зона се налази у **I, II, III, V, VII, X, XXII** и делу **XXIV** блока. У овој зони доминантна улога је предвиђена за изградњу услужних, сервисних и пословних садржаја. Приступ садржајима у блоковима **V, VII** и **X** није могућ са обилазнице О, већ само са приступних путева П2, П3, П4 и сабирне саобраћајнице С.

2.1.2. Зона вишепородичног становања

Зона вишепородичног становања планира се у блоку **IV, VI, VIII** и **IX**. Основна намена у оквиру зоне вишепородичног становања је становање веће густине до П+4+М, док је на том простору као патећа функција могућа изградња парка, спортско-рекреативне површине, као и предшколске установе.

2.1.3. Зона мешовитог становања

Зона мешовитог становања планира се у блоку **XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII**. Основна намена у оквиру зоне мешовитог становања је резиденцијално породично и вишепородично становање, док би се на том простору као патећа функција могао појавити и парк, спортско-рекреативне површине, као и предшколска установа.

Вишепородично становање је предвиђено у блоковима **XI, XII, XIII**, док је резиденцијално породично становање заступљено у блоковима **XV, XVI, XVII**.

Блок бр. **XIV** је предвиђен за спорт, рекреацију и предшколску установу.

2.1.4. Зона породичног становања

Зона породичног становања планира се у блоку **XX** и **XXI**. Основна намена у оквиру ове зоне је породично становање.

2.1.5. Зона Парка „Роковачка шума „

Парк Роковачка шума је јавно земљиште, са посебним системом управљања. За њега је неопходно израдити пројекат управљања и руковођења.

У њему је могућа изградња спортско-рекреативних површина, али само оних које не захтевају сечење дрвећа (трим стазе, бицикличке стазе, ...)

Неопходни садржаји за функционисање ове зоне дефинисаће се Урбанистичким пројектом за изградњу.

2.1.6. Зона Мостонге и мелиоративног канала бр.450

Зона Мостонге и мелиоративног канала број 450. У тој зони је забрањена градња надземних објеката, а подземни морају подносити оптерећење од тешке грађевинске механизације која ради на одржавању канала.

2.1.7. Зона уличних коридора, пешачких стаза и инспекцијске стазе уз мелиоративне канале

Зона инфраструктурних коридора представља површине улица и блокова у њиховој планираној регулационој ширини која има јавни карактер и служи за постављање саобраћајне, хидротехничке, енергетске и остале планиране комуналне инфраструктуре.

Дуж свих уличних коридора предвиђене су хидротехничке комуналне инсталације на које ће се моћи прикључити сви планирани комплекси и објекти.

Вода за пиће ће се обезбедити прикључењем водоводне мреже комплекса на градску водоводну мрежу. Вода за противпожарну заштиту комплекса обезбедиће се из уличне водоводне мреже.

Одвођење отпадних вода предвиђено је посебном каналском мрежом и прикључењем на главни колекторски правац градске канализације.

Одвођење атмосферских вода са свих површина комплекса предвиђено је посебном цевастом каналском мрежом која ће се уливати у мелиоративне канале.

Као алтернативно решење за решавање вођења свих инсталација предлаже се **комунални колектор (техничка галерија, инсталациони канал, односно тунели и сл.)** Основна предност комуналних колектора је: организовано и осмишљено уређивање подземља- као и његово рационално коришћење, с обзиром на будућу изградњу; на малом простору се врши концентрација великог броја водова; приликом одржавања постојећих и полагања нових инсталација нема потребе за новим грађевинским радовима, заустављањем саобраћаја, ... Олакшава се одржавање, контрола и оправке, смањују се губици у мрежи због могућности контроле и брже се отклањају кварови, смањује се изложености води и сагласно томе деловање корозије па тако повећава животни век инсталација као и сигурност у снабдевању. Водови се заштићују од оштећења приликом копања ровова за полагање других инсталација. Битно се смањују и готово искључују могућности сукоба у полагању инсталација. Приликом изградње комуналног колектора могуће је

радити у широком откопу, применити индустријску градњу префабрикованим елементима, монтажу вршити у зимском периоду, ...

У градњи колектора примењују се различити облици попречног пресека као што су квадратни, правоугаони, кружни, елипсасти, параболички,.... Колектори могу бити из једног или више делова. Више комора може бити једна поред друге, једна изнад друге,...

2.1.8. Зона заштитног зеленила

Зона заштитног зеленила предвиђена је у северном делу зоне мешовитог становања, као тампон зона према обилазници, а у свему према условима Завода за заштиту природе Србије. Поред постојећег зеленила, предвиђа се садња аутохтоних дрвенастих врста, као и солитерних примерака егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а које не спадају у категорију инвазивних.

У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности (Сл.лист СРЈ, Међународни уговори, бр.11/2001) током озелењавања избегавати инвазивне (агресивне алохтоне) врсте. Њихово спонтано ширење не само да угрожава природну вегетацију, него знатно повећава и трошкове одржавања зелених површина. На нашим подручјима се сматрају инвазивним следеће врсте: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић-„бођош“ (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynouria syn. Faloppa japonica*) и багрем (*Robinia pseudoacacia*).

2.1.9. Биланс површина

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ПОВРШИНА у ha	%
1. Јавно грађевинско земљиште	30,16	60
2. Остало грађевинско земљиште	20,14	40
Укупна површина у обухвату Плана	50,30	100,00

2.2.ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ, КОРИДОРИ, САОБРАЋАЈНИЦЕ И МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

2.2.1 Планиране трасе и капацитети саобраћајне инфраструктуре

Друмски саобраћај

Овај вид саобраћаја представља основу за функционисање и саобраћајно повезивање свих просторних целина обилазнице и блокова 82 и 104.

Заступљено је четири категорије саобраћајница: магистралне, регионалне, сабирне и приступне, које се планирају у ширинама установљених коридора, са свим потребним елементима за безбедно и неометано кретање свих друмских превозних средстава, уз обезбеђење одговарајућег одводњавања саобраћајних површина:

- *магистралне саобраћајнице: О планирана обилазница и М-пут Сомбор-Стапар М18 (државни пут I реда)*
- *регионалне : Р 101 (Сомбор –Апатин)*
- *сабирне саобраћајнице: С*
- *приступне саобраћајнице: П1-П12*

Магистралне саобраћајнице

М: Према тренутном рангу једина постојећа магистрална саобраћајница у овој зони је М-18: Сомбор-Бачка Паланка, деоница кроз Сомбор: Стапарски пут. Она се пружа правцем север-југ и тангира предметно подручје са њене источне стране. Ширина њеног коридора је око 40,0 м . Обострано се планирају бицикличке стазе мин. ширине 2.5м целом дужином. Овим коридором се воде и инсталације за: два магистрална водовода, гасовод, оптички кабел и ПТТ .

О: „ Обилазница“ је планирана саобраћајница ширине коридора око 25 метара. Њеном доградњом до пута Сомбор-Кљајићево, прећиће у ранг магистралне саобраћајнице.

Сабирне саобраћајнице

С: *Сабирна саобраћајница* је једина саобраћајница овог типа на предметном подручју. Предвиђена је у продужетку улице Славише Вајнера Чиче, што је потврђено и у Генералном Плану града Сомбора (Сл.лист 05/07), са ширином коловоза најмање 6.0 (2x3.0)м, ако у појединим случајевима није другачије одређено и свим другим путним елементима, те обостраним бицикличким стазама мин. ширине по 1.5м или једностраним мин ширине 2.5м и системом одводњавања према расположивим просторним могућностима.

У неком даљем планирању, она би требала да изађе на Стапарски пут (М18), али то није предмет овог Плана.

Приступне саобраћајнице

Саобраћајнице нижег ранга, али не и ниже важности с обзиром да најчешће повезују сабирне правце и кориснике унутар самог простора обраде.

Ширине коловоза су најмање 6,0 м (2x3,0м) са осталим пратећим елементима пута и одводњавањем у канал системом затворене атмосферске канализације. Предвиђено је дванаест ових саобраћајница:

-П1 је приступна саобраћајница која креће од улице Славише Вајнера Чиче, скреће према Роковачкој шуми и иде њеним рубом све до тачке 15 границе обухвата. 50 метара северно Обилазнице и 100 метара јужно од Обилазнице П1 је пешачка зона уз Роковачку шуму. Ширина коридора од 20 м са саобраћајницом најмање ширине 5,5 м и пратећим путним елементима према расположивим просторним могућностима (пратећом бицикличком стазом) , по могућности обостраном и одводњавањем према затвореној атмосферској канализацији. У коридору П1 се налази и постојећи и планирани магистрални водовод и канализација отпадних вода.

-П3 –П4 у северном делу блока, од улице Проте Матеје Ненадовића до Обилазнице. Ширина коридора од 20 м са саобраћајницом најмање ширине 6,0 м и пратећим путним елементима према расположивим просторним могућностима (пратећом бицикличком стазом) , по могућности обостраном и одводњавањем према затвореној атмосферској канализацији.

-П2- са северне стране Обилазнице, а паралелна њој, раздваја вишепородично становање и услужно, пословну зону. Ширина коридора је 20 метара, са најмањом ширином коловоза од 6,0м и са пратећом бицикличком стазом , по могућности обостраном .У њој је каблиран измештен далековод и смештене инсталације канализације осовински , а инсталације ТТ, гас, водовод, електроинсталације у појасу поред пута у свему према попречним пресецима.

-П5 до П9- саобраћајнице јужно од Обилазнице у коридорима ширине 20м, са најмањом ширином од 6,0м и са пратећом бицикличком стазом , по могућности обостраном и свим планираним инсталацијама у свему према попречним пресецима.

-П10 је приступна једносмерна саобраћајница која је смера од Стапарског пута ка блоку 104 и са саобраћајницом најмање ширине 5.0 м.

-П11 и П12 су планиране приступне саобраћајнице, које су планиране као летњи пут који би премостио прекид који је условила Обилазница, пресецајући „ленију“ ка Мостонги и даље, преко моста на Мостонги, ка Венцу Петрове Горе. Даљим развојем могућа је изградња асфалтираног коловоза.

Немоторизовани саобраћај

У сваком планираном коридору обострано је планиран тротоар минималне ширине 1,20.

У Сомбору као равничарском граду у значајној мери је присутан бициклички саобраћај, па се зато претпоставља да ће знатан број људи који живе на том подручју, користити управо овај вид превоза од града до посла. Због тога је у зони уз све саобраћајнице предвиђена изградња пешачко-бицикличких стаза са једне или обе стране коловоза у зависности од просторних могућности.

Мирујући саобраћај

Све врсте делатности које су предвиђене захтевају и одређене капацитете за мировање и стационирање свих врста возила, које сви корисници морају обезбедити на сопственој парцели. На јавној површини су

предвиђена паркинг места у коридору П1 . Паркинг је предвиђен за приступ спортско рекреативним површинама у „Јамама„ и парку „Роковачка шума„.

Регулација и нивелација

Планом хоризонталне и вертикалне регулације дати су услови за положај саобраћајница у простору. План је дат у ситуацији, 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.

2.2.2. Планиране трасе и капацитети водопривредне инфраструктуре

Предметни простор у овом тренутку је делимично опремљен инсталацијама водовода и канализације.

а) Водовод

Предметни простор, који обухвата примарну градску саобраћајницу између Стапарског и Апатинског пута у Сомбору и дела блокова 82 и 104 који су лоцирани на јужној страни градске територије Сомбора, између државног пута М-18 (Стапарски пут) и Роковачке шуме, снабдева се водом са централног изворишта града Сомбора „ Јарош „, где се налази фабрика за пречишћавање воде капацитета 200 л/с која, са још осам дислоцираних бунара укупног капацитета 100л/с, задовољава потребе за санитарном и технолошком водом. С обзиром да је у току израда пројектно техничке документације за доградњу фабрике за пречишћавање воде за пиће са додатних 200л/с, биће створени услови за снабдевање водом за пиће и технолошке потребе поред потреба града и део територије Општине Сомбор, што је и предвиђено „ Стратегијом водоснабдевања Општине Сомбор “. Извориште се од предметног простора налази на удаљености од 3,0 км. У близини ове зоне постоје и два дубока бунара („ Славише Вајнера Чиче “ и „ Стовет “) који су на удаљености од око 300м у односу на предметну локацију, тако да посматрани простор улази у њихову ужу зону заштитач. Пошто је близина бунара мала у односу на посматрано подручје на коме се могу градити, поред осталог и индустријски и привредни објекти, потребно је обавезати сваког будућег потенцијалног субјекта који би могао негативно да утиче на животну средину, да наручи од одговарајуће стручне службе Студију о процени утицаја експлоатације објеката на животну средину. Око бунара постоји непосредна заштитна зона која је ограђена.

Од фабрике воде до предметне зоне вода се дистрибуира системом цевовода профила $\phi 200\text{mm}$ и $\phi 300\text{mm}$. На ове цевоводе су прикључени постојећи капацитети у предметној зони. У посматрани простор водовод улази са Стапарског пута уз чији појас се простиру два вода $\phi 200\text{mm}$ и $\phi 300\text{mm}$, пружају се паралелно један другом са западне стране Стапарског пута према југу и излазе из простора обраде. Један крак се од ломне тачке "ВШа" пружа на запад, јужном страном улице Проте Матеје Ненадовића,

дужином крака од око 700.0 м и уз мали лом на југ од око 25м, наставља ка западу кроз Роковачку шуму, пресеца улицу Вукице Митровић (Роковачки пут) и после око 450 метара напушта простор обраде и креће се према насељу Венац Петрове горе. Један крак водовода $\phi 150\text{mm}$ полази од МРС у улици Славише Вајнера Чиче и иде до улице Проте Матеје Ненадовића где се укршта са $\phi 300\text{mm}$. Такође од истог места креће и крак $\phi 200\text{mm}$ на југозапад и такође се укршта са $\phi 300\text{mm}$ у улици Проте Матеје Ненадовића. Један крак са Стапарског пута се ломи у тачки "ВШб" и пружа се на запад и иде уз планирану обилазницу са њене северне стране.

Планирана је изградња магистралног водовода, дуж планиране улице „ П1 “ који ће повезати постојећи магистрални водовод у чвору „ВШ1 “који се налази са северне стране на око 20м од раскрснице саобраћајница „П1“ и „П2“ са постојећим магистралним водоводом на Стапарском путу (део ове трасе магистралног водовода излази из простора обраде) у чвору „ВШ2 “. Изградња овог цевовода је предвиђена и Генералним планом града Сомбора, збор повезивања постојећих и планираних цевовода водовода у прстен. За трасу будућег магистралног цевовода потребно је обезбедити зону непосредне заштите укупне ширине 6.0м (3.0м са једне и 3.0м са друге стране у односу на осовину цевовода), тако да се унутар површине ове зоне на смеју садити дубококорено дрвеће, испуштати отпадне материје, нафта и нафтни деривати, одлагати смеће, пуштати стока и живина итд. што садржи члан 70 Одлуке о припреми и дистрибуцији воде за пиће...Сл. Лист општине Сомбор бр. 15/2006 од 27.12.2006.године)

Дуж планиране обилазнице потребно је у чвору „ВШц “ наставити са цевоводом водовода $\phi 200\text{mm}$ до споја са планираним магистралним цевоводом у сабирној саобраћајници С, у чвору „ВШ3 “. Дуж планираних приступних саобраћајница П1, П2, П3, П4, П5, П6, П7, П8 и П9 потребно је планирати систем цевовода и то тако да су цевоводи повезани у прстен, како се не би нарушио квалитет воде стварањем талога у „ слепим цевоводима „. Као основа за планирање мреже водовода послужили су постојећи цевоводи. У делу коридора планираних саобраћајница П7 и П9 изведени су водоводи као слепи, јер их није било могуће извести у прстен.

б) Примарни и секундарни колектор отпадних вода

Град Сомбор има изграђен сепаратни систем канализације. Раздвојени су цевоводи за отпадне воде од цевовода за атмосферске воде. Отпадне воде се прикупљају и системом цевовода и препумпних станица доводе на „Уређај за пречишћавање отпадних вода,, (УПОВ). УПОВ је изграђен на локацији „Роковци „, чији је капацитет довољан за потребе града и није предвиђено његово проширење у скорој будућности, мада могућности постоје.

У посматраном подручју обраде постоје два крака колектора фекалне канализације који иду у „ УПОВ,, , који се налази на удаљености око 180 метара јужно од границе обраде. Један крак предметног колектора улази у простор са северозападне стране на удаљености од 50,0м од Обилазнице из правца насеља „Чворка,, и пружа се на југоисток до „УПОВ,,-а. Други крак колектора фекалне канализације долази из правца „Јама,, профила $\phi 600\text{mm}$ са североистока и иде на југозапад до „УПОВ,,-а .

Још два крака, која не пролазе кроз посматрано подручје, али су од њега на удаљености таквој да су интересантни за одвод отпадних вода (због своје дубине) су : један је удаљен свега 50 метара северно од тачке број 11

границе обраде, профила $\phi 600\text{mm}$, док се други, профила $\phi 1000\text{mm}$, простире са јужне стране ван граница обраде, на удаљености око 145,0м од тачке број 15.

Постојећа изграђена фекална канализација треба да послужи као сабирник планираних нових секундарних водова са потребним препупним станицама. Пошто на предметном простору и у његовој близини постоје дубоки колектори фекалне канализације, потребно је размотрити кроз идејно решење могућност прикључка на градску канализацију. Постоје три могућности. Прва варијанта је да се све отпадне воде са планираних саобраћајница прикупе и одведу планираним главним колектором уз приступну саобраћајницу П1 до споја на постојећи колектор, $\phi 1000\text{mm}$, у шахту „ КШ1„. Друга могућност је да се све отпадне воде са планираних саобраћајница прикупе и одведу планираним главним колектором уз приступну саобраћајницу П1 до споја на постојећи колектор, $\phi 600\text{mm}$, у шахту „ КШ2„. Док је трећа варијанта да се све отпадне воде са планираних саобраћајница прикупе и одведу планираним колектором канализације отпадних вода уз саобраћајницу П3 и П9 (правац Улице Грује Дедића) до споја на постојећи колектор, $\phi 600\text{mm}$, у шахту „ КШ3 „. Код варијанте два и три, ради се о истом колектору у који ће се уливати сакупљена вода са овог подручја, само што је шахт „ КШ3 „ плићи од шахта „ КШ2 „. После разматрања све три варијанте, у идејном решењу, треба се одлучити за економски оправданију. Отпадне воде са посматраних улица одвести гравитационо.

Планирана је изградња колектора фекалне канализације дуж следећих путева: делом С, П1, П2, П3, делом П4, П5, П6, П7, П8, П9 и делом П10 са потребним бројем препумпних станица и тако прикупљену отпадну воду транспортовати до изграђене фекалне канализације, па до УПОВ –а.

Појас изнад цевовода је намењен искључиво за наведену намену.

Висински све водоводне инсталације треба да су међусобно усклађене и то тако да фекална канализација обавезно буде испод водовода и атмосферске канализације.

ц) Мелиоративни канали

Предметни простор је због облика свог рељефа изложен повременим појавама вишка површинских вода у депресивним деловима терена. Да би се те појаве отклониле или свеле на најмању могућу меру кроз простор је прокопан мелиоративни канал бр. 450 који одводи свој садржај даље према западу до канала Мостонга.

Веће депресије потребно је насути, а на целом подручју извести зацевљену атмосферску канализацију.

Кота приземља планираних објеката мора бити виша од 0,20 метара о коте планираног тротоара на јавној површини.

2.2.3. Планиране трасе и капацитети електроенергетске инфраструктуре

Из постојећих електроенергетских објеката није могуће обезбедити потребну електричну енергију и снагу за будућу потрошњу, па је неопходно

планирати изградњу нових капацитета – трафо станице, мрежу ниског и високог напона.

Преко планског подручја прелазе постојећи двоструки 35 kV надземни водови који су сада у раду под 20kV напоном, 20kV надземни вод и 20kV кабловски вод.

На улазу са Стапарског пута (државни пут I реда- M18) у предметни обухват плана улази двоструки надземни 35 kV вод „Сомбор-Стапар“ и „Сомбор-РП 20kV Индустрија„ који је сада у раду под 20 kV . Тај вод улази са северо-истока ка југозападу. Посматраним простором пролази у дужини од 750,0 m и тражи врло строг режим понашања због опасности у појасу његовог утицаја.

Преко простора обраде прелазе и двоструки ДВ 35 kV, извод „Текстилна“, извод „Селенча 2“, а паралелно са њим и 20 kV вод, који секу Роковачку шуму и одлазе даље према насељу Венац Петрове горе.

Предметна Обилазница сече и кабловски 20 kV вод у Роковачкој улици, као и ваздушни вод „Селенча 1„ који долази из улице Незнаног јунака.

На предметној локацији планирано је измештање и каблирање делова далековода у уличне коридоре, који су на графичком прилогу План електроенергетске, ТТ и гасне инфраструктуре (број листа 7) означене следећим словним ознакама:

- од тачке А до тачке С
- од тачке В до тачке D
- од тачке F до тачке L
- од тачке K до тачке I
- од тачке E до тачке J
- од тачке G до тачке H

На предметној локацији планирану електроенергетску мрежу потребно је поставити у уличне коридоре.

Уз саобраћајнице је потребно планирати јавну расвету.

Електроенергетску мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим прописима.

2.2.4.Планиране трасе и капацитети термоенергетске инфраструктуре

Вреловод

На посматраном простору обраде, постоји вреловод који се протеже кроз улицу Милете Протића и има прикључке за објекте који су изграђени са северне стране улице Проте Матеје Ненадовића. У улици Славише Вајнера Чиче постоји вод ДН 125 mm капацитета око 5,5 MW, који је планиран за покривање топлотних потреба објеката у улици Проте Матеје Ненадовића. Капацитет је одређен на бази процене да ће се на тој локацији градити стамбено пословни објекти.

Због тенденције опадања броја корисника за топлотном енергијом из дистрибутивног система, али и дотрајалости магистралног топловода (који пролази кроз део Индустријске зоне) и котловских постројења, планира се измештање градске топлане, чиме би се повећао степен сигурности снабдевања корисника, али и смањили огромни губици који су се до сада јављали.

За блокове IX, VI и IV у којима је планирано вишепородично становање од тачке „1“ планирани потрошачи би се прикључили на постојећи вреловод у улици Славише Вајнера Чиче, чији би капацитет задовољио планиране потребе.

Мрежу дистрибутивног система топлотне енергије градити на основу главних пројеката у складу са важећим прописима.

Гасовод

На предметној локацији постоји изграђен челични гасовод средњег притиска који иде од МРС широке потрошње (у „Јамама“), сече коридор будуће обилазнице и благо скреће ка југоистоку према „Протеинки“. Такође се на локацији налази и полиетиленски гасовод који иде од индустријске зоне и све до Стапарског пута, прелази га и са леве стране (гледано према граду), гасовод иде паралелно са Стапарским путем . Такође постоји полиетиленски вод који иде десном страном Роковачког пута.

Планиран је гасовод средњег притиска који ће се водити десном страном обилазнице у правцу раста стационаже, гледано од Стапарског пута. Пречник челичних цеви је планиран DN200мм.

Проширење гасне мреже на предметној локацији се планира за наредни период по потреби и захтевима потенцијалних потрошача, те се планира изградња гасовода ниског притиска за прикључење потенцијалних корисника делом по постојећој и планираној траси средњег притиска од МРС широке потрошње (у „Јамама“).

За прикључење блокова X, VII и V траса гасовода ниског притиска планирана је по планираној траси гасовода средњег притиска који ће се водити десном страном обилазнице у правцу раста стационаже, гледано од Стапарског пута.

За прикључење потенцијалних потрошача у блоковима XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI И XVII планирани су коридори за гасовод ниског притиска у уличном профилу.

Гасоводну мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

2.2.5.Планиране трасе и капацитети телекомуникационе инфраструктуре

На предметном подручју се налазе следећи објекти телекомуникација: магистрални оптички ТТ кабл:Сомбор-Оџаци, на деонициСомбор-Стапар и претплатнички ТТ каблови.

На предметној локацији планира се подземно постављање кабловске ТТ мреже, поред сваког планираног коловоза, као и постављање потребног броја телефонских централа за широкопојасне услуге (MSAN).

ТТ мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим прописима.

2.2.6. Планиране јавне зелене површине

Планирано је озелењавање дуж свих саобраћајница уз прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов распоред, технику садње, мере неге и заштите,..

Роковачка шума је Генералним планом града Сомбора (Сл. Лист СО Сомбор 05/07) постала Парк .

У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности (Сл.лист СРЈ, Међународни уговори, бр.11/2001) током озелењавања избегавати инвазивне (агресивне алохтоне) врсте. Њихово спонтано ширење не само да угрожава природну вегетацију, него знатно повећава и трошкове одржавања зелених површина. На нашим подручјима се сматрају инвазивним следеће врсте: јасенолисни јавор (*Acer negundo*) ,кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*) , западни копривић-„бођош“ (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*),касна спремза (*Prunus serotina*),јапанска фалоп (*Reynouria syn. Faloppa japonica*) и багрем (*Robinia pseudoacacia*).

3.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1.1.ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Врста и намена објекта

У оквиру грађевинске парцеле у зони вишепородичног становања дозвољена је изградња једног главног објекта који може бити: вишепородични стамбени објекат и вишепородични стамбено-пословни објекат као и помоћни објекат 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.

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.

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 објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 18,0 м

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

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

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 објекат је минимално 2,5 м;
- за објекат у непрекинутом низу је 0,0 м; обавезна је изградња наткривеног колског пролаза („ајнфорта“).
- за објекат у прекинутом низу је 2,5м од наспрамне бочне границе грађевинске парцеле.
- за објекат на углу је растојање објекта минимално 3,0 метра од бочне границе једног суседа.

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.

Објекат се мора предњом фасадом поставити на грађевинску линију.

- основни габарит двојног стамбено-пословног објекта од границе парцеле је минимално 3,0 м,

Индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске 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.

Највећа дозвољена спратност објеката

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

Кота пода приземља минимално мора бити издигнута 0,20 метара од коте тротоара на јавној површини.

Најмања дозвољена 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.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели у зони 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,

* 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

* 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 коте 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 отварати ван регулационе линије.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9 м 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 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.

Заштита суседних објеката

Изградња вишепородичних објеката у низу –односно у прекинутом низу 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 кота на коју се ставља отвор буде једнака или виша од 1,8 м.(парапет).

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

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који задовољавају важеће прописе и стандарде, на традиционалан или савременији начин.

Условљава се израда косог крова, а могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни.

Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова и у складу са важећим стандардима.

Фасаде објекта могу бити од материјала који задовољава важеће прописе и стандарде.

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

Услови за реконструкцију објеката

Реконструкција постојећих објеката и замена постојећих објеката новим објектом може да се дозволи под следећим условима:- ако се извођењем радова на објекту испоштују услови дати овим Планом;

Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта.

МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ

Врста и намена објекта

У оквиру грађевинске парцеле у зони мешовитог становања дозвољена је изградња главног објекта : вишепородичног стамбеног објекта, вишепородичног стамбено-пословног објекта (с тим да је пословање у приземљу), породичног стамбеног објекта.

У оквиру грађевинске парцеле у зони вишепородичног становања дозвољена је изградња: стамбених објеката, стамбено-пословних објеката

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 објекат 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 резиденцијалног типа, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- * за слободностојећи стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 15,0 м, минимална површина парцеле је 500,0 м²
- * за двојни стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 2x8,0 м (16,0 м), минимална површина парцеле је 500,0 м² (2x250,0 м²).
- * за стамбено-пословни објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 14,0 м, минимална површина парцеле је 400,0 м².
- * за стамбено-пословни објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0 м.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

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 и резиденцијалне стамбене 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 објекат је минимално 3,0 м;
- за објекат у непрекинутом низу је 0,0 м; обавезна је изградња наткривеног колског пролаза („ајнфорта“).

- за објекат у прекинутом низу је 3,0м од наспрамне бочне границе грађевинске парцеле.
- за објекат на углу је растојање објекта минимално 3,0 метра од бочне границе једног суседа.

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.

Објекат 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,

Индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске 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 резиденцијалног породичног типа је максимално 0,5, а индекс изграђености је максимално 1,6. осим изузетно за парцеле на углу улица, где је индекс заузетости 0,6. а индекс изграђености 2,0.

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 2,0.

Највећа дозвољена спратност објекта

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

Кота пода приземља минимално мора бити издигнута 0,20 метара од коте тротоара на јавној површини.

Најмања дозвољена 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 3,0 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 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 свих 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 (ако није у склопу 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

* 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 коте 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 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 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 кота на коју се ставља отвор буде једнака или виша од 1,8 м.(парапет).

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

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који задовољавају важеће прописе и стандарде, на традиционалан или савременији начин.

Условљава се израда косог крова, а могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни.

Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова и у складу са важећим стандардима.

Фасаде објекта могу бити од материјала који задовољава важеће прописе и стандарде.

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

Услови за реконструкцију објекта

Реконструкција постојећих објеката и замена постојећих објеката новим објектом може да се дозволи под следећим условима:- ако се извођењем радова на објекту испоштују услови дати овим Планом;

Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта.

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Врста и намена објекта

У оквиру стамбеног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.

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

На грађевинској парцели намењеној **породичном становању** могу се градити:

-главни објекти (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат). Објекат може да се гради као слободностојећи, двојни објекат, објекат у прекинутом и непрекинутом низу као и атријуми.

-пратећи објекат-пословни објекат (ако је изграђен главни објекат). Објекат може да се гради као слободностојећи, у прекинутом и непрекинутом низу.

-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 објектима.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Формирање грађевинских парцела намењених изградњи породичних стамбених објеката се врши под следећим условима:

-Величина парцеле за слободностојеће објекте креће се од минимум 300 м²,

*за двојне објекте мин. је 250 м², а за објекте у низу мин.површина парцеле: 200 м².

-Ширина парцеле према улици код

*слободностојећих објеката: мин. 14,0 м,

* двојних: 9,0 м

*објеката у низу минимална ширина је 6,0 м за спратне објекте, а 8,0 м за приземне објекте.

-Грађевинска парцела мора имати обезбеђен прилаз на јавну саобраћајницу.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Главни објекат се мора градити на грађевинској линији која је удаљена од регулационе линије 0,00, 5,00 и 10,00 м.

Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

* основни габарит главног слободностојећег објекта може да се дозволи на минимално 0,5 м од границе парцеле уз коју се гради објекат,

* основни габарит главног слободностојећег објекта може да се дозволи на минимално 2,5 м од наспрамне бочне границе парцеле,

* основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 2,5 м од бочне границе парцеле,

* основни габарит главног објекта у прекинутом низу од границе парцеле на којој се гради је 0,0 м, а од наспрамне бочне границе парцеле је 2,5 м.

* за објекат на углу је растојање објекта минимално 3,0 метра од бочне границе једног суседа.

* основни габарит главног објекта у непрекинутом низу додирује обе бочне границе грађевинске парцеле. Обавезна је изградња наткривеног колског пролаза („ајнфорта“) , уколико гаража није на регулацији.

* помоћни објекат на парцели може да се гради на удаљености од 0,00м од међа осим на регулационој линији, уз услов да се пад кровних равни усмери ка предметној парцели и да се не дозвољава отварање прозора према суседним парцелама.

Слободностојећи помоћни објекат не може да се постави испред главног објекта према РЛ.

* изузетно на РЛ може да се гради гаража уколико је она у склопу стамбеног објекта.

Индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

На грађевинској парцели индекс заузетости је максимално 0,6 а индекс изграђености 1,6 а изузетно на парцелама које се налазе на углу улица, индекс заузетости је 0,7. а индекс изграђености је 2,0.

Највећа дозвољена спратност објеката

Спратност главног објекта за породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат је од П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже, ако не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе. Висина главног објекта је максимално 10,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно мах. слеме 14,0 м. Изузетно за парцеле на углу улица дозвољена спратност је до П+2+Пк, а висина венца 11,0 м односно слеме 15,0 м.

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 7,5 м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Помоћни објекат: гаража, летња кухиња, остава, магацин је максималне спратности П+0 а максималне висине до 5,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Помоћни објекат уз економски објекат је максималне спратности П+0, а максималне висине до 4,5 м од коте заштитног тротоара.

Кота пода приземља минимално мора бити издигнута 0,20 метара од коте тротоара на јавној површини.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност слободностојећих главних објеката је мин. 3,0 м

(основни габарит са испадом).

Удаљеност између главног и пратећег објекта, удаљеност између слободностојећег главног и помоћног објекта уз главни објекат не може бити мања од 2,5 м.

Пратећи и помоћни објекат на истој парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 м, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови. Међусобни размак не може бити мањи од 4,0 м ако пословни објекат има отворе са те стране.

Међусобни размак слободностојећих објеката не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Пословни објекат на парцели (као други објекат) може да се гради на истој грађевинској линији као и главни објекат. Уколико се ради о пословном објекту где је потребно обезбедити колски прилаз или улаз са јавне површине или ако се планира коришћење простора испред објекта у пословне сврхе објекат мора бити удаљен минимум 5.0 м од регулационе линије.

Помоћни објекат уз главни објекат на парцели двојног објекта се гради на 0,0 м од заједничке границе парцеле.

Изградњом објекта 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 1,8 м у новим деловима насеља. У блоковима који су већим делом изграђени поштовати наслеђено стање, како у погледу материјала за изградњу, тако и у погледу висине ограде.

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

Капије на регулационој линији се не могу отварати на јавну површину.

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

Власнику грађевинске парцеле припада ограда и дужност за изградњу ограде у следећем редоследу: ограда на уличном фронту, на северно орјентисаној бочној међи у продужетку главног објекта и половина дужине ограде на задњој међи. Уважава се власништво постојеће ограде.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 2,00м.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле- одвајање стамбеног и пословног дела парцеле, под условом да висина ограде не може бити већа од висине спољне ограде, уз задовољавање противпожарних услова.

Ако се грађевинска парцела намењује у зони становања за чисто пословање (производњу), обавезна је израда урбанистичког пројекта, под условом да објекти својом делатношћу не угрожавају животну средину. Услови за

изградњу објеката примењују се по овом Плану за зону становања. Дозвољени индекс заузетости износи максимално 0,6, а индекс изграђености максимално 1,6. Грађевинска парцела може да се огради транспарентном оградом до висине максимално 2,0 м.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне становања мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 2,5 м. За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа колско-пешачки прилаз је максималне ширине 4,5 м.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место, по једном стану једно паркинг место.

Заштита суседних објеката

Изградња објеката у прекинутом низу се дозвољава под условом да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не смеју прелазити границу суседне парцеле.

Испади на објекту могу прелазити регулациону линију мах до 1,2 м на делу објекта изнад коте +3,0 м, рачунајући од коте тротоара.

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 за мање од 2,0 м по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 м,
- * конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини преко 3,0 м.

Грађевински елементи: улазне надстрешнице, балкони, дократи, еркери, без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- * на делу објекта према предњем дворишту за мање од 1,2 м, под условом да укупна површина грађевинских елемената не прелази 50% уличне фасаде изнад приземља,

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

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

Отварање отвора на просторијама за становање као и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 2,5 м. Ако је међусобни размак објекта од међе од 0,0 м до 2,5 м дозвољено је отварање

отвора на просторијама под условом да доња ката на коју се поставља отвор буде једнака или више од 1,8 м рачунајући од коте пода просторије објекта.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушни простор 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

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који задовољавају важеће прописе и стандарде, на традиционалан или савременији начин.

Условљава се израда косог крова, а могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни.

Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова и у складу са важећим стандардима.

Фасаде објекта могу бити од материјала који задовољава важеће прописе и стандарде.

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

Услови за реконструкцију објеката

Реконструкција постојећих објеката и замена постојећих објеката новим објектом може да се дозволи под следећим условима:- ако се извођењем радова на објекту испоштују услови дати овим Планом;

Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта.

УСЛУЖНО, СЕРВИСНО, ПОСЛОВНА ЗОНА

Врста и намена објекта

У овој зони дозвољена је градња: услужних, пословних, и сервисних објеката, као и изградња у комбинацијама: пословни објекат, пословно-складишни објекат, услужно-складишни објекат или пословно-услужно-складишни објекат, услужно-сервисни.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Величина парцеле намењене изградњи привредних капацитета мора бити довољна да прими све садржаје, као и пратеће садржаје, уз обезбеђење дозвољеног индекса изграђености и индекса заузетости земљишта.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 500,0 м² са ширином уличног фронта минимално 20,0 м.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

У зависности од технолошког процеса производње у оквиру конкретног радног комплекса грађевинска линија је одмакнута за минимално 5,0 м од регулационе линије. Објекти који се налазе у блоковима **V**, **VII** И **X** морају бити грађени на грађевинској линији, која је на удаљености од ивице коловоза Обилазнице 20м и фасадом окренути ка њој.

Индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

Максималан дозвољени индекс заузетости на грађевинској парцели у радној зони је 0,7.

Максималан дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 2,1.

Највећа дозвољена спратност објекта

Објекти су спратности:

Пословни-услужни-сервисни-складишни: до П+2+Пк.

Изградња помоћног објекта-оставе - максималне спратности П+О.

Кота пода приземља минимално мора бити издигнута 0,20 метара од коте тротоара на јавној површини.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу.

Изградња објеката у низу може се дозволити ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Међусобни размак слободностојећих главних објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 5,0 м.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели у услужној зони поред главних и помоћних објеката дозвољена је изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом.

Висина оgrade којом се оградајује радни комплекс не може бити виша од 2,0 м. Ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити транспарентна, односно комбинација зидане и транспарентне оgrade.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 м а код комбинације зидани део оgrade не може бити виши од 0,9 м.

Ограда, стубови оgrade и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградајује.

Функционалне целине је дозвољено преграђивати у оквиру грађевинске парцеле под условом да висина те оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

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

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,0 м са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 м. У оквиру грађевинске парцеле саобраћајне површине могу да се граде под следећим условима:

-минимална ширина саобраћајнице је 3,5 м са унутрашњим радијусом кривине 5,0 м, односно 17,0 м тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова,

-за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор за путничка, односно теретна возила. Број паркинг места треба да износи минимално, половину броја запослених радника . Ако тај број не може да се задовољи, могуће је „закупити„ број паркинга који недостаје на комерцијалним паркинзима на јавном или осталом земљишту.

Заштита суседних објеката

Изградњом објеката на парцели и планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина.

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 онда се она поставља на грађевинску линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља према регулационој линији, 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 с висином изнад 2,5 м,
- платнене надстрешнице мање од 1,0 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 2,5 м,
- конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини изнад 2,5 м.

Изградњом објекта уз бочне стране парцеле не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Зеленилом треба да се обезбеди изолација административних објеката од складишних објеката, изолација пешачких токова као и заштита паркинг простора од утицаја сунца. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, концентрацији и карактеру штетних материја, односно њиховим еколошким функционалним и декоративним својствима.

Нивелацијом саобраћајних површина одводњу атмосферских падавина решити у оквиру парцеле на којој се гради.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који задовољавају важеће прописе и стандарде, на традиционалан или савременији начин.

Условљава се израда косог крова, а могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни.

Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова и у складу са важећим стандардима.

Фасаде објекта могу бити од материјала који задовољава важеће прописе и стандарде.

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

Услови за реконструкцију објеката

Реконструкција постојећих објеката и замена постојећих објеката новим објектом може да се дозволи под следећим условима:- ако се извођењем радова на објекту испоштују услови дати овим Планом;

Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта.

3.1.2.ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

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

Роковачка шума је Генералним планом града Сомбора (Сл. Лист СО Сомбор 05/07) постала Парк , те је потребно снимити постојеће стање и израдити План одржавања, сађења и будућег руковођења Парком.

У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности (Сл.лист СРЈ, Међународни уговори, бр.11/2001) током озелењавања избегавати инвазивне (агресивне алохтоне) врсте. Њихово спонтано ширење не само да угрожава природну вегетацију, него знатно повећава и трошкове одржавања зелених површина. На нашим подручјима се сматрају инвазивним следеће врсте: јасенолисни јавор (*Acer negundo*) ,кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*) , западни копривић-„бођош“ (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraginus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*),касна сремза (*Prunus serotina*),јапанска фалопа (*Reynouria syn. Faloppa japonica*) и багрем (*Robinia pseudoacacia*).

3.2.ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Основни услов за изградњу саобраћајне инфраструктуре на јавним површинама представља израда Главних пројеката за све саобраћајне капацитете уз поштовање следећих одредби:

Закон о путевима („ Службени гласник Републике Србије“ број 46/1991)

Закон о безбедности саобраћаја на путевима („ Службени гласник Републике Србије“ број 53/82-пречишћени текст, 15/84, 5/86, 21/90, 28/91-измене)

Правилника о основним условима које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја („ Службени лист СФРЈ“ број 35/81 и 41/81)

Техничких прописа из области путног инжењерства
ЈУС-а за садржаје који су обухваћени пројектима

При пројектовању саобраћајних капацитета у оквиру коридора јавних површина треба обезбедити следеће просторно полазне основе:

Саобраћајнице пројектовати у зависности од њеног ранга са ширином коловоза од најмање 6.0м, односно 5.5м и свим пратећим путним елементима, за двосмерни или једносмерни саобраћај

Коловозну конструкцију за саобраћајнице, као и саобраћајно-манипулативне површине димензионисати за тежак теретни саобраћај на основу података добијених геомеханичким испитивањима

Обезбедити квалитетно одводњавање са коловозних површина једностраним попречним нагибима и подужним нагибом нивелете, системом затворене атмосферске канализације до одговарајућих рецепијената (канала)

Пешачко-бициклическе стазе у оквиру коридора улица извести од монтажних-демонтажних елемената-плоча са најмањом ширином стазе од 1.5 м за једносмерне пешачко-бициклическе стазе и мин 2.5 м за двосмерне стазе. Везе са саобраћајницама вишег ранга-магистралним и њима приступне саобраћајнице пројектовати у складу са одредбама Правилника о техничким нормама и условима за јавне путеве („ Службени лист СФРЈ“ број 35/81 и 41/81) и у складу са одредбама Закона о путевима („ Службени гласник Републике Србије“ број 46/1991“)

Паркинг површине за сва саобраћајна средства извести у зависности од изабраног система паркирања (димензије паркинг места, угао паркирања), а за теретна возила са проточним системом паркирања (без вожње унатраг), са асфалтним или бетонским застором.

3.3.ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ВОДОПРИВРЕДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Хидротехничке инсталације које се планирају у обухвату плана су:

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

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

Минимална кота терена износи 87.55 мнм.

Снабдевање водом

Планирану водоводну мрежу прикључити на градску водоводну мрежу, према претходно прибављеним условима и сагласностима од стране надлежног комуналног предузећа.

На мрежи предвидети максимални број деоничних затварача, ваздушних вентила и муљних испуста. 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 јавној зеленој повшини 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.

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. Планирану водоводну мрежу могуће је прикључити на постојеће цевоводе профила $\phi 300\text{mm}$ и $\phi 200\text{mm}$ у улици Проте Матеја Ненадовића, као и у профил $\phi 200\text{mm}$ положен уз обилазницу и $\phi 200\text{mm}$ у делу планиране саобраћајнице С.

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 воодоводне 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.

Одвођење отпадних вода

Канализацију радити по сепаратном систему. Фекалном канализацијом ће се омогућити одвођење употребљене санитарне воде преко постојећих колекторских праваца до „Уређаја за пречишћавање отпадних вода,, (УПОВ) и након прераде отпадних вода одводити до коначног реципијента.

Планирана канализациона мрежа може се прикључити на постојеће колекторе у непосредној близини. Системом фекалне канализације покрити цело подручје у обухвату Плана и обезбедити прикључке за све зоне. Пречишћавање фекалних отпадних вода вршити на градском уређају за пречишћавање отпадних вода (УПОВ).

Пре упуштања отпадних вода у канализацију, обезбедити њихов предтретман до потребног квалитета отпадне воде који неће угрозити рад УПОВ-а и сам реципијент. Минималне падове колектора одредити у односу на усвојени цевни материјал, према важећим прописима и стандардима (не препоручују се бетонске цеви).

Цевоводе и препумпне станице предвидети на јавним површинама. Дубина не сме бити мања од 1,50м од нивелете коловоза.

Одвођење атмосферских вода

Атмосферском канализацијом треба омогућити одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих површина унутар посматраног подручја до реципијента. Реципијент је мелиративни канал 450.

Сливнике радити са таложницима за песак или предвидети таложнице за песак пре улива у сепаратор масти и уља.

Трасе зацевљене атмосферске канализације водити у зеленом појасу дуж саобраћајнице (претходне трасе отворених канала) или уз ивицу коловоза. 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.

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.

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.

Дуж планираних саобраћајница биће положене инсталације водовода и канализације ван коловозне конструкције на одговарајућем међусобном одстојању. Међусобно растојање фекалне канализације и магистралног водовода треба да буде мин. 2.0м, док од секундарног водовода хоризонтално растојање треба да буде мин. 1.5м. Међусобно хоризонтално растојање кишне канализације од фекалне канализације треба да буде минимум 0.4м, а од водовода 1.50м.

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 0,20метара.

3.4.ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Каблови и ваздушни 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
- да се води рачуна о геолошким особинама тла, подземним и питким водама

Електроенергетски каблови се полажу, по правилу, у појасу ширине 1 м на растојању од 0,5 м од регулационе односно грађевинске линије. Ако се регулациона и грађевинска линија међусобно не подударају каблови се могу полагати и у појасу између регулационе и грађевинске линије.

- 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 м;
- Високонапонску преносну и нисконапонску мрежу у обухвату плана градити подземно;
- Висина најнижих проводника од тла мора бити најмање 6.0 м;
- Светилке јавне расвете поставити на стубове поред саобраћајница;
- За осветна тела користити живине светилке високог притиска или натријумове ниског (високог) притиска како би се добио одговарајући ниво осветљености саобраћајница у складу са препорукама ЈКО-а (Југословенски 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 најмање 0,50 m од темеља објеката, 1m од саобраћајница, а од осе дрвореда 2 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 0,50 m за каблове напона до 10kV, односно 1,0 m за каблове напона преко 10 kV. 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 0,5 m;

-Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,50 m.

-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 0,30 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50 m.

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

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.

3.5.ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ТЕРМОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

а) Вреловод

Потребе планираних садржаја у блоковима IX, VI И I у којима је планирано вишепородично становање, обезбедиће се прикључењем на постојећи вреловод у улици Славише Вајнера Чиче.

Приликом изградње вреловодног прикључка за планиране потрошаче морају се поштовати правила за изградњу термоенергетске инфраструктуре, уз обавезн израду Главних пројеката за све објекте термоенергетске инфраструктуре, која мора бити у складу са техничким нормативима.

Земљане радове треба извести у складу са опште важећим препорукама и нормама, које важе за нискоградњу.

Обавезно се мора испоштовати дубина полагања цеви, односно дебљина насутог слоја изнад горње површине цеви, које ће се дефинисати приликом пројектовања цевовода и статичком прорачуну, а у складу са техничким нормама и прописима.

У заштићеном подручју подземних цевовода није дозвољена надградња, зазиђивање и сађење дрвећа и жбуња.

Вредности минималних прописаних одстојања вреловода у односу на друге комуналне инсталације дате су у следећој табели:

Зграда/комун. вод	Чисто одстојање (cm)	
	Укрштање / упоредно вођење до 5 m	Упоредно вођење преко 5 m
Гасовод до 5 bar	По одредбама правилника о техничким захтевима за изградњу, рад и одржавање гасовода са радним притиском d_i и укључив 16 bar	
Гасовод преко 5 bar		
Водовод	30	40
Други топловод	30	40
Канализација	30	50
Сигнални кабл, телеком кабл до 1 kV	30	30
10 kV каблови или један 30 kV кабл	60	70
Преко 30 kV каблови или кабл преко 60 kV	100	150
Минимално одстојање зграде од постојећег топловода	100	
Минимално одстојање топловода од постојеће зграде	50	

По изведеним монтажним радовима и пре засипања канала потребно је извести геодетско снимање вреловодне мреже. Поред положаја у простору (локацијски, висински) геодетски снимак мора такође садржати податке о димензијама и изведби вреловода, те уграђеним елементима (фиксним тачкама, компензаторима, спонама).

Прикључење објеката на вреловодну дистрибутивну мрежу извести по условима надлежног предузећа.

б) Гасовод

Потребе планираних садржаја у блоковима на предметној локацији, обезбедиће се прикључењем на постојећу гасоводну мрежу. Максималан притисак на прикључном месту је 3,0 bar, а минимални 1,0 bar. 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.

Приликом изградње нових гасоводних деоница морају се поштовати правила за изградњу термоенергетске инфраструктуре, уз обавезн 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 одређени су Правилником о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима за међународни транспорт ("Службени лист СФРЈ" број 26/85, са применом до доношења новог важећег прописа), и у складу са техничким нормативима за пројектовање и полагање гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 bar-а одређени су одговарајућим Правилником ("Службени лист СРЈ" 20/92).

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

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 1,0 m 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 минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

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

<i>Минимална дозвољена растојања</i>	<i>укрштање (m)</i>	<i>паралелно вођење (m)</i>
други гасовод	0,2	0,3
водовод, канализација	0,5	1,0
ниско и високо-напонски електро каблови	0,5	0,5
телефонски каблови	0,5	1,0
технолошка канализација	0,5	1,0
бетонски шахтови и канали	0,5	1,0
високо зеленило	-	1,5
темељ грађевинских објеката	-	1,0
локални путеви и улице	1,0	0,5
бензинске пумпе	-	5,0

<i>Минимална дозвољена растојања</i>	<i>укрштање (m)</i>	<i>паралелно вођење (m)</i>
магистрални и регионални путеви	1,3	1,0

Код проласка у близини или паралелног вођења гасовода уз друге објекте одстојање не сме бити мање од:

- 10 m од спољне ивице путног појаса магистралних путева
- 5 m од спољне ивице путног појаса регионалних и локалних путева
- 1 m (мерено хоризонтално) од темеља грађевинских објеката, уколико не угрожава стабилност објекта
- 0,5 m од спољне ивице других укопаних инсталација и мелиорационих објеката
- 10 m од ножице насипа регулисаних водотокова и канала

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.

Уређаји у саставу гасовода високог и средњег притиска, мерно-регулационе станице, компресорске станице, чистачке станице и блок станице/блокадни вентили са издувавањем, морају се лоцирати тако да задовоље прописана растојања од различитих објеката, која су дата у наредној табели.

<i>Објекти у саставу гасовода</i>				
Мерно-регулационе станице		Компрес станице	Блокадне станице	Чистачке станице
У објекту од чврстог материјала		Под надстрешницом и на отвореном		
до 30.000 m ³ /h	изнад 30.000 m ³ /h	За све капацитете		

	<i>Објекти у саставу гасовода</i>					
Стамбене, пословне и фабр.зграде, радионице и скл.запаљ.мат.	15	25	30	100	30	30
Електро неизоловани надземни водови	Висина стуба далековода +3,0 m					
Трафо станице	30					
Рег. и локални путеви	10					
Остали путеви	6	10	10	10	15	10
Водотоци	5	5	5	20	5	5
Шеталишта и паркиралишта	10	15	20	15	30	30
Остали грађевински објекти	10	15	20	30	15	15

Растојања у табели дата су у метрима, али треба нагласити да се код путева растојање мери од ивице путног појаса. Гасовод ниског притиска се води подземно и надземно.

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.

3.6.ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ТELEKOMУНИКАЦИОНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

За потребе нових садржаја на планском простору потребно је поред саобраћајница у зони јавних површина изградити телекомуникациону мрежу. 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.

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 у 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°;
 - При паралелном вођењу телекомуникационих и електроенергетских каблова до 10kV најмање растојање мора бити 0,50 m и 1,0 m за каблове напона преко 10kV. При укрштању најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,50 m, а угао укрштања око 90°
 - При укрштању телекомуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода, и канализације, вертикално растојање мора бити веће од 0,30 m;
 - При приближавању и паралелном вођењу телекомуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода и канализацијом хоризонтално растојање мора бити најмање 0,50 m
 - 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
 - Објекти за смештај телекомуникационих уређаја и опреме за ртб 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.

3.7.ПРАВИЛА ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ПРОСТОРА

Уређење зелених површина ће се спроводити израдом урбанистичких пројеката за планиране комплексе на осталом земљишту. Обавезна је израда главних пројеката озелењавања саобраћајница који ће детерминисати избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун. 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	1,5м	
Канализације	1,5м	
Електрокаблова	до2,0м	0,5м
ТТ и кабловске мреже	1,5м	
Гасовода	1,5м	

Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне и предложене врсте.

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

4. ПОСТОРИ СА ПОСЕБНИМ ОСОБНОСТИМА, ОГРАНИЧЕЊИМА, РЕЖИМИМА И ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ОВИХ ПРОСТОРА

4.1. 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.

Предложеним планским решењима стављен је акценат на разрешавање евентуално могућих фактора нарушавања животне средине у свим функцијама делатности: саобраћајне, гасне инфраструктуре, објеката, остале комуналне инфраструктуре, водопривреде, стамбених зона и озелењавања површина.

У циљу ефикасне заштите животне средине предузеће се следеће активности:

- Измештање кафилерије „Протеинке„.
- 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 Општинским прописима.
- Одлагање отпада који може имати третман опасне материје у складу са Законском регулативом.
- Обезбеђење мера заштите од буке у складу са Законском регулативом.
- Обезбеђење мера заштите од пожара у складу са Законском регулативом.
- Одлука да се не врши израда стратешке процене утицаја на животну средину, за Генерални план општине Сомбор и планове генералне регулације, под бројем 501-13/2006-IV од 27.02.2006. године.

4.2. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА ЗА ОДБРАНУ И ЗАШТИТУ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ ОПАСНОСТИ

Самом функционалном и просторном организацијом стамбених и услужних комплекса дати су разни услови за заштиту предметног простора.

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 7^о 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 мелиоративног канала 450 и Мостонга. Потребно је нарочито обратити пажњу на одржавање 100м зацвљеног дела канала испод магистралног пута Сомбор – Стапар, испред комплекса „КТЦ„-а.

-заштита земљишта и подземних вода ће бити обезбеђена изградњом сепарационог система фекалне и атмосферске канализације уз примену одговарајућих таложника за атмосферске воде и уређаја за пречишћавање отпадних вода за фекалне воде пре њиховог коначног упуштања у мелиоративни канал, односно у улични колектор фекалне канализације.

-заштита од буке и вибрација је решена у оквиру стамбених комплекса применом одговарајуће ширине саобраћајних коридора за саобраћајнице, а у околном простору, оријентацијом на већ изграђене саобраћајне капацитете, спремне да приме тежак саобраћај.

-заштита од загађења животне околине осигураће се тако што у услужно, пословно, складишној зони није дозвољена производња.

-спречавање саобраћајних несрећа обезбеђено је оптималном диспозицијом свих саобраћајних видова (друмског, пешачког и бицикличког), минималним укрштањем истих, прегледношћу саобраћајних коридора и раскрсница, ...

-према условима надлежних органа на предметном подручју обавезна је изградња двонаменских склоништа у складу са бруто грађевинском површином свих планираних објеката у границама плана, њиховом наменом, бројем станара у стамбеним објектима, бројем ангажованих радника, осталим важећим техничким нормативима за склоништа („Службени Војни лист“ бр.13/98) и „Одлуком штаба цивилне заштите општине Сомбор о утврђивању степена угрожености територије“.

4.3.ПРАВИЛА И РЕЖИМИ ОГРАЂИВАЊА ПРОСТОРА

Издавање ће бити извршено помоћу изградње одговарајућих заштитних ограда и са могућношћу формирања контролно улазно-излазних пунктова преко којих ће се одвијати контролисано комуницирање.

4.4.ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

У овим деловима стамбених комплекса треба предвидети одговарајуће пешачко-бицикличке стазе 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.

4.5.ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На простору предвиђеном планом нема евидентираних заштићених природних добара.

На простору нису евидентирана археолошка налазишта.

5.ПРОЦЕНА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНЕ И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Категорија	Јединица мере	Цена	€
Откуп земљишта	94277	3,5 /м2	260.000
Изградња хидротехничких система	7,5 км	160.000	1.200.000
Изградња термоенергетских инфраструктурних система	5,5 км	105.000	577.500
Изградња саобраћајне инфраструктуре	5,5 км	600.000	3.300.000
Изградња електроенергетске НН и ВН мреже са трафо станицама			850.000
Изградња вреловода	2,5 км	660.000	1.650.000
Озелењавање			100.000
Укупно:			7.937.500,00

6.ЕТАПЕ (ФАЗЕ) РЕАЛИЗАЦИЈЕ ПЛАНА

Изградња и опремање , као и израда идејних и главних пројеката на јавном грађевинском земљишту ће се вршити према условима из овог Плана.

За изградњу на осталом грађевинском земљишту обавезна је израда Урбанистичког пројекта за парцелацију, препарцелацију и изградњу на осталом грађевинском земљишту којим би се дефинисали појединачни садржаји у планираним зонама (на основу конкретних идејних решења, технолошких шема и планова будућих инвеститора).