



**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 ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ- „ВЕНАЦ“ У СОМБОРУ**

БР.ТЕХН.  
ДН. 01/09

ПРЕДМЕТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ-  
„ВЕНАЦ„ У СОМБОРУ

ИНВЕСТИТОР: ГРАДСКА УПРАВА, ГРАДА СОМБОРА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ

Сомбор,  
јануар,2009.г.

Директор  
Тихомир Кљајић  
дипл.инг.грађ.

---

Председник  
Скупштине Града Сомбора  
Немања Делић  
дипл.правник

---

ПРЕДМЕТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ-„ВЕНЦА,, У  
СОМБОРУ

НАРУЧИЛАЦ: ГРАДСКА УПРАВА, ГРАДА СОМБОРА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ

ИЗВРШИЛАЦ: Ј.П. „УРБАНИЗАМ,, СОМБОР

ОДГОВОРНИ  
УРБАНИСТА: Драгана Сиљановић Козодеровић, дипл.инг.арх.

---

РАДНИ ТИМ: Драгана Сиљановић Козодеровић, дипл.инж.арх.  
Вираг Текењеш, дипл.инж.арх.  
Паула Вукашиновић дипл.инж.грађ.  
Владимир Скокић, дипл.инж.маш.  
Драгана Селак, дипл.инж.грађ.  
Александар Павловић дипл.инж.саобраћаја  
Тихомир Кљајић дипл.инж.грађ.  
Јене Јанковић дипл.инг.арх.  
Тамара Новковић дипл.инж.арх.  
Славица Пест, дипл.правник  
Радиша Лукић, геометар  
Бригита Милованов, техн.  
Јосип Цинги грађ.тех.  
Ференц Фридрих маш.тех.

Технички директор  
Јасмина Бобић, дипл.инг.арх.

## С А Д Р Ж А Ј:

### **ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

#### **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. Мешовито становање
- 2.1.2. Вишепородично становање
- 2.1.3. Централне делатности
- 2.1.4. Школство
- 2.1.5. Култура
- 2.1.6. Спорт и рекреација
- 2.1.7. Зона уличних коридора, тргова, пешачка зона
- 2.1.8. Зона заштитног зеленила и паркова
- 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) И НАЧИН РЕАЛИЗАЦИЈЕ ПЛАНА**

##### **Б. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА**

- |   |        |
|---|--------|
| 1. Катастарско-топографски план са границом обухвата Плана                            | 1:2500 |
| 2. Карта власништва-корисника   | 1:2500 |
| 3. Планирана намена простора обухваћеног Планом (подела на зоне)                      | 1:1000 |
| 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, електроенергетске ,ТТ и гасне<br>инфраструктуре | 1:1000 |

##### **В) ПРИЛОГ - ДОКУМЕНТАЦИЈА**

1. Извод из Генералног плана града Сомбора
2. Копија плана

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС”, бр.47/2003) и члана 39. Статута Града Сомбора („Сл. Лист града Сомбора”, бр.02/08), Скупштина Града Сомбора на седници одржаној 26.03.2009.године („Сл.лист Града Сомбора”, број 3/09), доноси

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ - "ВЕНАЦ"**

### УВОД

Валоризација положаја предметне централне зоне –"Венац" (дефинисаног следећим границама: на северу Венцем Радомира Путника, на истоку Венцем Живојина Мишића, са југа Венцем Степе Степановића, са запада Венцем Петра Бојовића-укупна површина овако дефинисаног простора износи око 54,0 ha) извршена је у плану : Генералном плану града Сомбора („Сл. Гласник бр.05/07). У том плану, блок 1 је имао исту намену – мешовити градски центар под заштитом.

Централна зона је у сваком од претходних планова препозната као један од најзначајнијих туристичких, управних и културних развојних потенцијала града Сомбора. Да би се тај потенцијал могао и остварити, 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 централне зоне-„Венца”, у даљем тексту Венац. Овај Програм је након разматрања добио позитивно мишљење од стране Комисије за планове и након тога је постао саставни део Одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације централне зоне"Венац".

На основу донете Одлуке о изради Плана детаљне регулације централне зоне"Венац" од 18.02.2009.године од стране Градског већа, Града Сомбора, Јавно предузеће за просторно и урбанистичко планирање „Урбанизам” и заштиту споменика културе, је израдио предлог Плана детаљне регулације, централне зоне"Венац", што је и предмет обраде овог елабората.

Након позитивног мишљења од стране Комисије за планове, План детаљне регулације централне зоне"Венац", биће упућен на усвајање од стране Скупштине Града Сомбора.

Једном донет План детаљне регулације централне зоне"Венац", 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 са тачком број 1 која представља тромеђу парцела број 10144, 3500 и 3484.

Од тачке 1 граница наставља североисточно изломљеном линијом пратећи северозападну међу парцела број 3484, 3486 и 3488 долази до тачке 2 која се налази на тромеђи парцела број 3488, 3492/3 и 3491. Од тачке 2 граница наставља североисточном страном парцеле 3488 долази до тачке 3 која се налази на тромеђи парцела 3488, 3489 и 3490. Од тачке 3 граница наставља према северу изломљеном линијом иде западном страном парцеле 3489 долази до улице П. Драпшина пресеца исту и долази до тромеђе парцела 3757/1, 3757/2 и улице парцела број 3507, одакле наставља северно западном страном парцеле 3757/2 долази до тачке 4 која се налази на четворомеђи парцела 3757/2, 3757/1, 3754 и 3759. Од тачке 4 граница се ломи према истоку долази до тачке 5 која се налази на тромеђи парцела 3764/3, 3769 и 3768. Од тачке 5 граница наставља јужно западном страном парцеле 3769 долази до тачке 6 која представља тромеђу парцела 3769, 3771 и 3767. Од тачке 6 граница наставља североисточно изломљеном линијом јужном страном парцеле 3769 пресеца Батинску улицу парцеле број 10145 и даље наставља северном страном парцеле 3784 где се на тромеђи парцела 3784, 3785 и 3776/1 налази тачка број 7.

Од тачке 7 граница наставља јужно источном страном парцеле 3784 до тачке 8 која представља тромеђу парцела 3784, 3776/3 и 3776/1. Од тачке 8 граница наставља североисточно северном страном парцела 3776/3, 3776/2, 3777 и 3778 и долази до Војвођанске улице где се налази тачка број 9. Од тачке 9 граница наставља североисточно изломљеном линијом пресеца Војвођанску улицу парцела број 10160 даље наставља северном границом парцеле 3870/1 долази на тромеђу парцела број 3870/1, 3870/2 и 3864 где се налази тачка број 10. Од тачке број 10 граница наставља источно северном страном парцела 3870/1 и 3869, долази до тачке 11 која се налази на тромеђи парцела 3869, 3867 и 3864. Од тачке 11 граница се ломи ка југу изломљеном линијом прати источну страну парцеле 3869 долази до тачке 12 која се налази у југозападном углу парцеле 3868. Од тачке 12 граница наставља источно северном страном парцеле 3869 долази до улице Радишићеве пресеца исту парц. број 10164 и долази до тачке 13 одакле наставља северно до тачке 14 која је на тромеђи парцела 3947, 3950 и 10164. Од тачке 14 граница наставља источно северном страном парцеле 3947 до улице Св. Милетића где се налази тачка 15. Од тачке 15 граница наставља јужно западно страном ул. Св. Милетића парц. број 10167 у дужини од 21м долази до тачке 16.

Од тачке 16 граница источно сече парцелу 10167 улице Св. Милетића затим наставља северном страном парцеле 3969 долази до парцеле 3970 одакле наставља северно њеном западном страном затим источно њеном северном страном и долази до тачке 17 која се налази на тромеђи парцели 3970, 3971 и 3973. Од тачке 17 граница наставља према северу изломљеном линијом иде западном страном парцеле 3973 затим источно њеном северном страном и поново северно западном страном парцела 3974/1, 3974/2 и 3975 долази до тромеђе парцела 3975, 3962 и 3976/2 где се налази тачка број 18.

Од тачке број 18 граница се ломи према истоку иде северном страном парцеле 3975 затим пресеца Коњовићеву улицу парц. број 10170/1 иде северном страном парцеле 4019/2 до њеног североисточног угла где се налази тачка број 19. Од тачке 19 граница се ломи на југ иде источном страном парцеле 4019/2 пресеца улицу М.Обилића парц.број 10184 наставља источном страном парцеле 4020 долази до парцеле 4023 где се налази тачка број 20. Од тачке 20 граница наставља североисточно до тромеђе парцела 4029/1, 4022 и 4023 где је тачка 21. Даље наставља југоисточно источном међом парцела 4023, 4026, 4028, 4093, 4092, 4090 и 4091 долази до тачке 22 која се налази на тромеђи парцела 4091, 4086 и 4084. Од тачке 22 се ломи на југозапад до тачке број 23 која се налази на тромеђи парцела 4087, 4089 и 4090. Од тачке 23 граница се ломи југоисточно иде источном страном парцела 4089, 4088 пресеца улицу В.Гуцуње парц. број 10190 долази до тачке 24 која је на тромеђи парцела 10190, 4335/2 и 4336. Од тачке 24 граница и даље наставља југоисточно долази на тромеђу парцела 4333, 4334 и 4336 а ту је тачка 25.

Од тачке 25 граница иде североисточно затим југоисточно и поново југозападно пратећи међу парцеле 4333 долази до парцеле број 4332 где се ломи на југоисток источном страном ове парцеле пресеца Косовску улицу парц. број 10191 и даље прати северну, источну и јужну страну парцеле 4330 долази до Благојевићеве улице парц. број 10192 где се на тромеђи парцела 10192, 4331 и 4330 налази тачка број 26. Од тачке број 26 граница пресеца Благојевићеву улицу до међе парцела број 4213 и 4214 прати исту до парцеле 4211 затим се ломи на исток северном међом парцеле 4211, скреће на југ источном страном исте па се ломи на исток пратећи северну међу парцеле 4209 долази до тачке 27 која је тромеђа парцела 4209, 4210 и 4216. Даље се граница ломи на југ источном страном парцела број 4209, 4208, 4205 и 4220 затим скреће југозападно до тромеђе парцела 4222, 4224 и 4220 одакле се ломи на југ источном страном парцела 4222 и 4223 долази до улице Б.Радичевића парц. број 10193 где се налази тачка број 28.

Од тачке 28 наставља и даље јужно пресеца улицу Б.Радичевића затим иде источном страном парцеле 5502 па се ломи ка западу њеном јужном страном долази до парцеле 5504/1 одакле наставља јужно њеном источном страном долази до Београдске улице парц. број 10194 пресеца исту и долази на тромеђу парцела 5696/2, 5694/2 и 10194 где се налази тачка број 29. Од исте граница наставља јужно пратећи парцелу 5696/2 затим наставља јужном страном парцеле 5696/1 пресеца улицу 21.Октобра парц. број 10211 и даље наставља, изломљеном линијом, југозападно југоисточном страном парцела 5825/2, 5824, 5822, 5820 и 5819 потом пресеца улицу С.Маринковић парц. број 10230 долази до парцеле 5860/1 где се налази тачка број 30. Од исте граница се пружа југоисточно изломљеном линијом прати североисточну страну парцела 5860/1, 5859/2 и 5857/2 долази до тачке 31 која се налази у југоисточном углу парцеле 5857/2. Одатле се граница ломи југозападно југоисточном страном парцеле 5857/2 долази до парцеле 5856 где се налази тачка 32.

Од тачке 32 граница се ломи на северозапад прати југозападну страну парцела 5857/2 и 5859/2 и долази до тачке 33 која се налази на тромеђи парцела 5857/1, 5859/2 и 5858. Од тачке 33 граница прати изломљеном линијом парцелу број 5858 долази до улице Стапарски пут парцела 10253 где се налази тачка број 34. Даље граница наставља северозападно југозападном страном парцела 5858 и 5859/1 и долази до тачке број 35 која се налази у продужетку југоисточне међе парцеле број 5923. Ту се граница ломи

југозападно пресеца ул. Стапарски пут наставља изломљеном линијом југоисточном међом парцела 5923, 5922 и 5921 пресеца улицу М.Поповића парц.број 10229 и наставља југоисточном страном парцела 5983, 5982/1, 5981/2 и 5980 долази до тромеђе парцела 5980, 5979 и 10228 где се налази тачка број 36. Од тачке 36 граница се ломи на северозапад до тачке 37 која се налази на четворомеђи парцела 5980, 10228, 10212 и 10223. Од тачке 37 граница се ломи југозападно југоисточном страном парцела 10223 и 7222 где долази до тачке 38 која се налази у јужном углу парцеле 7222.

Од тачке 38 граница наставља северозападно изломљеном линијом прати југозападне међе парцела 7222, 7220/6, 7220/3, 7217, 7214 и 7209 и долази до тачке 39 која представља тромеђу парцела 7209, 7207 и 7206. Од тачке 39 граница наставља северозападно југозападном међом парцеле 7207 пресеца улицу Апатински пут парц. број 10297/1 потом прати југозападну међу парцеле 6290 долази до тачке 40 која се налази на тромеђи парцела 6284/1, 6290 и 10222. Даље се граница ломи североисточно пратећи северозападну страну парцеле 6290 до тачке 41 која продужени правац југозападне стране парцеле 6009. Од тачке 41 граница се ломи северозападно изломљеном линијом пресеца улицу Р.Кончара прати југозападну међу парцеле 6009 долази до парцеле 6012/2 наставља њеном јужном и западном међом затим југозападно јужном страном парцеле 6028 долази до тачке 42 која је на тромеђи парцела 6028, 6025 и 6018/2.

Од тачке 42 граница се ломи северозападно изломљеном линијом прати југозападне стране парцела 6028, 6029, 6030 и 6037 где долази до улице Е.Киша где се налази тачка 43. Од тачке 43 граница пресеца улицу Е.Киша парц. број 10216 наставља изломљеном линијом северозападно југозападном страном парцела 6039, 6041, 6042 и 6043 где долази до тачке 44 која се налази на тромеђи парцела 6043, 6044 и 10217. Од тачке 44 граница и даље иде северозападно пресецајући улицу Т.Марковића парц.број 10217 долази до тромеђе парцела број 10217, 6067/1 и 10144. И даље наставља североисточном страном парцела 6067/1 и 6069 долази до тромеђе парцела 10144, 6069 и 6070/1 где се налази тачка 45. Од тачке 45 граница се ломи североисточно у продужетку северозападне међе парцеле 6069 пресецајући улицу XII Војвођанске ударне бригаде долази до парцеле 3484 где се ломи северозападно југозападно страном парцеле 3484 и долази до тачке 1 која је описана на почетку текста.

Укупна површина износи сса 54 ha.

## **1.2. Подела грађевинског земљишта**

### **1.2.1. Јавно грађевинско земљиште**

Планирано јавно грађевинско земљиште у обухвату Плана чине следећи садржаји:

- улични коридори
- пешачка зона
- зоне уличног зеленила и парк
- тргови са подземним гаражама

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:

- Мешовито становање (породично и вишепородично становање и друге делатности)
- Вишепородично становање
- Зона централних делатности (услугне, угоститељске, занатске, трговинске, управне делатности)
- Школство
- Култура
- Спорт и рекреација

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 = 587113.64 Y = 70337.48 |
| 2.         | X = 587172.20 Y = 70259.32 |
| 3.         | X = 586883.05 Y = 70416.27 |
| 4.         | X = 586888.77 Y = 70419.74 |
| 5.         | X = 586892.53 Y = 70413.32 |
| 6.         | X = 586912.12 Y = 70425.12 |
| 7.         | X = 586914.71 Y = 70421.30 |
| 8.         | X = 586926.37 Y = 70428.41 |
| 9.         | X = 586947.76 Y = 70441.41 |
| 10.        | X = 586960.59 Y = 70449.31 |
| 11.        | X = 586963.57 Y = 70444.71 |
| 12.        | X = 586961.85 Y = 70445.18 |
| 13.        | X = 586958.52 Y = 70443.02 |
| 14.        | X = 586958.39 Y = 70442.05 |
| 15.        | X = 586957.95 Y = 70441.25 |
| 16.        | X = 586958.28 Y = 70438.96 |
| 17.        | X = 586924.67 Y = 70417.61 |
| 18.        | X = 586937.79 Y = 70397.13 |
| 19.        | X = 586957.51 Y = 70409.61 |
| 20.        | X = 586959.41 Y = 70411.09 |
| 21.        | X = 586966.31 Y = 70415.58 |
| 22.        | X = 586982.65 Y = 70388.81 |
| 23.        | X = 586957.80 Y = 70373.55 |

| <b>Број тачке</b> | <b>Кординате тачке</b>     |
|-------------------|----------------------------|
| 24.               | X = 586956.76 Y = 70375.21 |
| 25.               | X = 586937.63 Y = 70363.40 |
| 26.               | X = 586931.25 Y = 70373.99 |
| 27.               | X = 586929.14 Y = 70377.50 |
| 28.               | X = 586930.85 Y = 70378.45 |
| 29.               | X = 586915.01 Y = 70409.11 |
| 30.               | X = 586899.73 Y = 70401.03 |
| 31.               | X = 586898.67 Y = 70402.97 |
| 32.               | X = 586876.62 Y = 70391.41 |
| 33.               | X = 586876.95 Y = 70390.70 |
| 34.               | X = 586868.65 Y = 70386.37 |
| 35.               | X = 586833.21 Y = 70387.32 |
| 36.               | X = 586831.57 Y = 70398.06 |
| 37.               | X = 586844.32 Y = 70425.62 |
| 38.               | X = 586740.32 Y = 70548.92 |
| 38a               | X = 586730.54 Y = 70557.16 |
| 39.               | X = 586720.48 Y = 70565.58 |
| 40.               | X = 586890.29 Y = 70614.93 |
| 41.               | X = 587172.20 Y = 70259.32 |
| 42.               | X = 587082.43 Y = 70575.45 |
| 43.               | X = 587080.63 Y = 70578.97 |
| 44.               | X = 587140.32 Y = 70608.90 |
| 45.               | X = 587141.79 Y = 70606.04 |

## 2.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

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

За формирање модерне урбане централне зоне- „Венца,, у предметном простору постоје како ограничавајући , тако и развијајући фактори, како од природних чинилаца, тако и од створених услова.

Од **природних** чинилаца

- С обзиром на степен изграђености и урбанизације, природни чиниоци су се готово сасвим изгубили.
- Улице у унутрашњости Венца су кратке и уске, изузев Главне, просечне ширине око 10м. Ово је последица скученог простора из раног развоја овог дела града. Све улице у овом делу су правца северозапад - југоисток које под углом од 90 ст. пресецају улице правца североисток-југозапад. Оваква оријентација улица има свој велики здравствени значај пошто их Сунце уздуж осветљава при свом најјачем интензитету у подневним часовима. Ово има тим већи значај пошто су улице уске а зграде збијене једна уз другу.
- Низак ниво подземних вода
- погодни климатски услови на предметном подручју- умерено континентална клима.
- релативно стабилан терен за градњу .
- повољан положају у односу на најјачи правац ветра – северозападни, у односу на град.

Од створених услова

најзначајнији ограничавајући фактори су:

- степен изграђености и урбанизације, потпуно формиран блокови, са врло мало неизграђених парцела.
- предметно подручје ограничавају три магистралне саобраћајнице и једна регионална, што у знатној мери доприноси загађењу и нарушавању свих захтева заштите животне околине.
- Велики простори намењени пешачкој зони, а с друге стране недостатак простора за изградњу већих капацитета за паркирање возила.
- Заштита културних вредности Венца, дати кроз Студију заштите културно-историјске целине Сомбор, урађене од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе. Поменута заштита у великој мери ограничава могућности изградње и оптерећује је великим финансијским издацима.

најзначајнији развијајући фактори су:

- Проглашавање просторно културно-историјске целине „Историјско језгро Сомбора-Венац за културно добро од великог значаја, чиме је Венац додатно добио на туристичком значају.

- Постојање великог броја културних институција, као што су Музеј, Галерија ликовне јесени, Позориште, библиотеке, Музичка школа.
- Изграђена инфраструктура .
- Широке саобраћајнице које тангирају предметно подручје су истовремено и развијајући фактор, јер омогућују брз приступ подручју са магистралних путева.

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

**1.** с обзиром на већ присутну инфраструктуру и постављене основне саобраћајне оквири, дата локација је сасвим задовољавајућа у погледу испуњења услова за модеран градски центар.

**2.** како је тенденција да се у градским центрима максимално искористи скупо грађевинско земљиште, а општа тенденција је да ће 21.век бити век подземне изградње (као што је 20.век био време вишеспратница, а 19. мостова) , треба максимално искористити градске тргове, за смештање подземних гаража. Тиме би се решио проблем паркирања, а пешачке зоне би текле у континуитету, од Главне улице ка Позоришту.

**3.** туризам је једна од развојних могућности, ако не и основних фактора развоја града, са богатом културном баштином као битним фактором. Нагласак би требало да је на културној понуди града: галерија, музеја, концерата, позоришних представа и одржавање вишедневних манифестација. Као природна последица тога, потенцирана је изградња смештајних капацитета, да би потенцијални туристи могли да се задрже.

**4.** људи не желе да живе у граду који је налик музеју. Треба пронаћи модел како да се градски центар мења, не само путем улепшавања, урбане козметике и музеолошким интервеницијама, него суштинским променама које ће обновити девастиране делове централне зоне. Град са таквом архитектонско-урбанистичком историјом као што је Сомбор, тежи да задржи све оно сто га чини другачијим од осталих градова, али треба да се новим захватима у тим оквирима мења у нови , модеран град . Сукобљавањем те две идеје, треба створити узбудљиву нову архитектуру и урбанизам.

Основни циљ уређења и изградње у подручју обухваћеном Програмом је стварање свих услова за привођење предметног простора, планираној намени, дефинисаној по Генералном плану града Сомбора (Сл. Лист СО бр. 05/07).

У предметном простору обухваћеном Програмом Плана, на јавном грађевинском земљишту су планирани: улични коридори, тргови, пешачке зоне, парковско зеленило.

На осталом земљишту су планирани сви садржаји мешовитог градског центра.

Центар Сомбора треба ревитализовати тако да се историјске вредности заштите и постојећим садржајима дају нове вредности, без великих промена или интервенција у морфологији (фасадама). Радикалним захватима на објектима унутар парцеле, омогућити да овај простор може да прихвати све функције и капацитетне захтеве модерног центра града. Интервенције на

постојећим садржајима треба да буду у оквиру реалних могућности и економски оправдане. Треба остварити јединство постојећих садржаја, морфологије, са новим адекватним технолошким остварењима у конструкцији и примењеним материјалима.

Основни циљ је дефинисати који су то објекти који се морају сачувати без икаквих промена, који се могу доградити или надградити, а који се могу чак заменити односно који су то објекти планирани на слободном простору. Такође би требало увести категорију објеката код којих се задржава само фасада.

Активирање било које од ових просторних могућности, потребно је везивати за реалне програме конкретних инвеститора, а у оквиру јасно дефинисаних услова.

Уједно је потребно радити на процесу осавремењавања инфраструктурних и комуналних објеката. Посебну пажњу треба посветити планском решавању проблема паркирања, што је дато у прилогу бр.5.

Планска основа треба да следи следеће принципе:

#### **А)Очување:**

- задржавање саобраћајних праваца, са измештањем Магистралних и Регионалних путних праваца са Венца
- задржавање ширине улице, габарита, облика,
- задржавање величине и структуре блокова
- задржавање начина и облика збијене ивичне изградње-у низу
- задржавање изградње на парцели
- планско ограничавање хоризонталне и вертикалне регулације објеката(дограђених и нових)
- условљавање начина изградње и обраде објеката у условима реконструкције, односно нове изградње (обликовање, обрада, материјал)
- условљавање намене објеката
- задржавање квалитетног зеленила

#### **Б)Осавремењавање:**

- реконструкција и адаптација објеката
- замена појединачних веома дотрајалих објеката и рушење неплански дозиданих објеката који немају посебну функционалну и грађевинску вредност
- надградња и доградња појединих објеката
- замена и надградња комплетних објеката уз задржавање постојеће фасаде.
- побољшање комуналне опремљености подручја
- побољшање услова мирујућег саобраћаја
- флексибилно планирање намена, рационалније коришћење постојећих објеката, односно могућност коришћења свих етажа објеката (тавана и подрума)
- садња новог зеленила на просторима који то дозвољавају.

Поред горе наведених програмских елемената, ревитализацијом треба планирати и уредити простор тако да својим садржајем и изгледом привлачи становнике и посетиоце града.

Простор улице треба обогатити елементима урбане опреме који ће бити у функцији грађана (клубе за седење, огласни стубови, покретни излози и др.)

Површине тргова органски повезати са непосредном околином (улицама и објектима), одговарајућом површинском обрадом.

Заштита објеката мора се контролисати условима надлежног предузећа, задуженог за заштиту урбаног наслеђа, програмом режима заштите.

На израду Плана утицали су следећи фактори:

-поштовање смерница датих у Генералном плану града Сомбора („Сл. Гласник бр.05/07)

-Стратегија развоја града Сомбора

-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 Мешовито становање**

Зона мешовитог становања планира се у блоку **I, II, III, IV, V, IX, XII, XIII, XVIII, XIX, XX, XXII, XXIII, XXV, XXVI, XXVII**. Основна намена у оквиру зоне мешовитог становања је породично и вишепородично становање, ниже спратности до П+2, док би се на том простору као патећа функција могла додати и пословна делатност.

### **2.1.2 Вишепородично становање**

Зона вишепородичног становања постоји у блоку **II, IX, XVIII и XXVIII**.

Основна намена у оквиру зоне вишепородичног становања је становање веће густине до П+4+М.

На потезу Венца није планирано ново вишепородично становање, али у оквиру постојећег, дозвољена је доградња, надградња и подизање мансарде, до степена прописаних овим Планом.

### **2.1.3. Централне делатности**

Ова зона у подручју обухваћеном Планом, предвиђена је за све централне делатности : услужне, управне, пословне, трговинске, угоститељске, банкарске, занатске.

Централне делатности се налазе у блоковима **I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XXI, XXII, XXIII, XXVI**.

#### **2.1.4. Школство**

Функција школства се налази у блоковима **III, IV, V, IXI, XI, XIII, XV, XVIII, XXI, XXIII, XXVI**. У Венцу постоје две предшколске установе, три основне школе, две средње школе, музичка средња школа и школа за образовање одраслих.

Као што је у ГП-у већ речено, дозвољено је да неке од основних школа промене намену, у случају да се изграде објекти школа, ближе гравитирајућем становништву. Објекти школа могу да промене намену у пословну, управну и хотел.

#### **2.1.5 Култура**

Функција културе је заступљена у скоро свим блоковима.

Култура је битна функција у Венцу и доприноси његовом карактеру урбаног центра. Од објеката културе ту су Народно позориште, Музеј, Коњовићева галерија, Галерија ликовне јесени, Музичка школа (у којој се налази концертна дворана), Архив, Библиотека „Карло Бјелички“, у два објекта, Српска и Мађарска читаоница.

Изградња објеката намењених култури је дозвољена у целом предметном подручју, без ограничења.

#### **2.1.6. Спорт и рекреација**

Спорт и рекреација је као функција заступљена у блоку **XXIII**.

Од спорта и рекреације, у Венцу се осим школских дворишта и сала за физичко васпитање (које се налазе у оквиру основних и средњих школа), налази и Соколски дом (некадашњи Партизан), објекат намењен разним спортовима, са затвореном салом и три отворена терена (два бетонска и један са вештачком травом).

#### **2.1.7. Зона уличних коридора, тргова, пешачка зона**

Зона инфраструктурних коридора представља површине улица 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 је обезбеђена прикључењем водоводне мреже 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,...

**Пешачка зона и тргови** као њихов саставни део, окосница су урбанистичког решења овог Плана. Главне интервенције у простору су управо на овим просторима.

Пешачка зона почиње Главном улицом, у коме постоје два Трга, па око Градске куће, преко трга Светог тројства („Ђелавог трга,“), тече кроз Змај Јовину улицу до трга Републике. На ову постојећу наставља се, планирана нова пешачка зона, која ће од Трга републике, преко Трга Косте Трифковића, обухватити Позориште са три стране и завршити на новоформираном Тргу уметности, који ће се наћи унутар блока бр. **XI**.

Да би таква пешачка зона заживела, планиране су две подземне гараже: испод Трга Св.тројства и испод Трга Косте Трифковића. Постоји могућност, ако дозвољавају услови терена, изградња подземне гараже на паркингу испред Вајдингерове палате, који је планиран на месту постојеће бензинске пумпе (која се укида).

На јавном простору нарочиту пажњу треба обратити конципирању поплочавања, зеленила, урбане опреме, боја, осветљења, скулптуралних елемената, уметничких инсталација, водених површина (чесме, фонтане и сл). Према значајнијим реперима неопходно је обезбедити несметане визуре.

### **2.1.8. Зона заштитног зеленила и паркова**

Зона заштитног зеленила предвиђена је профилима свих Венаца, као тампон зона Венца према саобраћајницама које га уоквирују, те због побољшања квалитета ваздуха, јер у профилима улица унутар Венца, зеленило је слабо заступљено. Завод за заштиту природе Србије валоризује предметну зону.

Постојеће зеленило у оквиру границе обраде простора може се поделити у четири категорије зелених површина:

1. Улично зеленило
2. Зеленило на скверовима
3. Зеленило око јавних површина
4. Зеленило на слободним површинама унутар парцела

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 (*Fragaria pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоп (*Reynouria syn. Faloppa japonica*) и багрем (*Robinia pseudoacacia*).

С обзиром да је дрво бођош заштитни знак Сомбора, а по Конвенцији о биолошкој разноврсности спада у инвазивне врсте (*Celtis occidentalis*), препоручује се замена ове врсте варијететом (*Celtis australis*), који је такође заступљен у мањој мери у постојећим дрворедима.

#### **2.1.10. Биланс површина**

| <b>ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ</b>             | <b>ПОВРШИНА у ha</b> | <b>%</b>      |
|---|----------------------|---------------|
| 1. Јавно грађевинско земљиште           | <b>20,00</b>         | <b>63</b>     |
| 2. Остало грађевинско земљиште          | <b>34,00</b>         | <b>37</b>     |
| <b>Укупна површина у обухвату Плана</b> | <b>54,00</b>         | <b>100,00</b> |

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

### 2.2.1 Планиране трасе и капацитети саобраћајне инфраструктуре

У посматраном простору је заступљено неколико категорија саобраћајница и то:

- магистралне саобраћајнице: Венац Петра Бојовића, Венац Живојина Мишића и Венац Степе Степановића су државни путеви првог реда. Венцем Петра Бојовића пролази М17/1, Р101 и делом М18. Венцем Живојина Мишића М17/1.
- регионалне саобраћајнице: Р 101 (Сомбор –Апатин),
- приступне саобраћајнице: унутар Венца су углавном једносмерне, приступне улице осим Читаоничке, Трга Цара Лазара и Пеце Петровића, које су двосмерне,

као и неколико видова саобраћаја:

- друмски саобраћај где се као превозна средства јављају путнички аутомобили, аутобуси (градски превоз, приградски и међуградски) и камиони (носивости до 5t ),
- бициклически саобраћај,
- пешачки саобраћај и
- мирујући саобраћај.

Овај план предвиђа следеће измене:

- Друмски и мирујући саобраћај: предвиђена је изградња обилазнице око Сомбора (предвиђено Генералним планом града Сомбора (Сл. Лист 05/07)), која би добила статус магистралног пута, и која би као таква преузела знатни део саобраћаја који се одвија на „Венцу„. Смањењем броја возила на самом „Венцу„ (првенствено се мисли на смањење броја возила која транзитирају „Венцем„) може се извршити измена саобраћајног режима. Измена саобраћајног режима ће се решити „Планом техничке регулације саобраћаја„.

- Постојећа паркиралишта унутар „Венца“ потребно је задржати, осим паркиралишта код Завода за урбанизам, којем се овим планом мења намена и претвара се у парк. Уколико се утврди да постоји недостатак паркинг места за путничке аутомобиле поред постојећих, предвиђа се изградња подземних гаража испод „Трга Св. Тројства“ („Ћелавог трга“) који је иначе предвиђен за реконструкцију због изузетно рустичне обраде, и испод „Трга Косте Трифковића„. До израде конкурса и извођења подземне гараже, предметни простор ће се користити на досадашњи начин.

- Паркинг простор код бензинске пумпе се проширује на простор бензинске пумпе, јер се она овим планом измешта са те локације. На овом простору такође је могућа изградња подземне гараже ако услови на терену то дозвољавају.

Надземне гараже је дозвољено градити у целом Венцу, а за њих је обавезна израда Урбанистичког пројекта за изградњу.

Бициклически саобраћај: у Сомбору је у знатној мери карактеристичан вид саобраћаја и очекује се његово повећање. Због затварања улице Краља Петра I за моторни саобраћај и због изградње (доградње) бициклическе стазе око „Венца„ претпоставља се да ће се бициклически саобраћај знатно

повећати, па се зато предвиђа изградња наткривених паркинга за бицикле на следећим локацијама: код бензинске пумпе, преко пута Дома војске, на Венцу Степе Степановића код уласка у улицу Краља Петра I, на Тргу Косте Трифковића, у Његошевој улици у парку, између пијаце и Градске куће, на крају улица Аврама Мразовића и Читаоничке.

Паркирање бицикла је потребно омогућити и у улицама Вељка Петровића (код цркве), Читаоничкој, у улици Лазе Костића, на „Венцима“ испред продајних објеката као и у улици Краља Петра I. Паркинзи на „Венцима“, испред продајних објеката, су потребни ради очувања зелених површина, а предвиђени паркинзи у улици Краља Петра I су потребни ради заштите уличне фасаде од оштећења.

Уколико се јави потреба за повећањем броја паркинг места за бицикле на „Венцу“, ово се може решити преуређењем једног броја паркинг места за путничке аутомобиле у паркинг места за бицикле.

Пешачки саобраћај: пешаци као најнезаштићенији учесници у саобраћају унутар самог „Венца“ имају пешачку зону која обухвата улице: Главна (Краља Петра I, део Лазе Костића, Трг Св.Тројства, Змај Јовина, Трг Републике, Трг Косте Трифковића, новопланирани Трг Уметности) . Ова зона је забрањена за саобраћај свих моторних возила. У зонама где се одвија саобраћај (приступне и сабирне улице) предлаже се ограничење брзине возила на 30 km/h како би се извршила боља заштита пешака и бициклиста. Потребно је извршити адаптацију ивичњака и прилагођавање пешачких стаза за кретање слепих лица како би се омогућио приступ и кретање по „Венцу“, хендикепираним лицима. Потребно је извршити и модернизацију семафора како би поред светлосних сигнала давали и звучне сигнале ради олакшавања преласка саобраћајница слепим лицима.

Ове промене захтевају усклађивање режима саобраћаја у улицама које се везују на „Венац“, што се мора решити израдом „Плана техничке регулације саобраћаја“.

### Регулација и нивелација

Планом хоризонталне и вертикалне регулације дати су услови за положај саобраћајница у простору. План је дат у ситуацији, са размером P=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**

У планском подручју постоји следећа водопривредна инфраструктура:

### **Водовод**

Водоводна мрежа представља транспортне путеве воде и непосредну везу између производње и потрошача. Она представља последњи део водоводног система у процесу снабдевања водом. Систем водоводне мреже због своје

величине и начина рада, у структури трошкова представља највећи инвестициони и експлоатациони издатак.

Извориште водоснабдевања града Сомбора је водозахват "Јарош", лоциран на путу Сомбор - Чонопља. На овом изворишту за захватање подземне воде из тзв. прве издани, први бунари су изведени 1983. год.-8 комада, 1989. - 1 комада 1990.год. - 3 комада. Током протеклог времена сви бунари су били дуже или краће време у експлоатацији. Праћењем те експлоатације на сваком од њих уочене су промене због којих је до сада напуштена експлоатација на три бунара. На преосталих девет бунара специфична издашност је такође смањена тако да је новонастало стање озбиљно угрожавало снабдевање града водом. Због тога је 2003. год. приступљено пројектовању 5 нових бунара, од којих су 2 стављена у функцију. У циљу обезбеђења хигијенски исправне воде за снабдевање становништва на "Јарошу" функционише и постројење за кондиционирање воде тј."фабрика воде". Сомборци се слободно могу похвалити да пију једну од најчистијих вода у Војводини. На изворишту је у експлоатацији 15 бунара. Количина воде која се захвата је од 220 до 240 л/с. Планирано је повећање капацитета на 400 л/с. У односу на Венац, извориште се налази на удаљености од 2,10км, тако да ексцесне ситуације на локацији Венца на могу угрозити извориште са аспекта заштите истог. Унутар планираног комплекса Централне зоне налази се густа инфраструктура водовода и канализације за отпадне воде, што се види на приказаној карти инфраструктуре.

Према Елаборату о резервама и квалитету подземних вода на изворишту ЈКП "Водоканал" у Сомбору, израдио "Хидрозаовод" дтд, Нови Сад, јужни део комплекса Централне зоне ("Венац") тј. улице Венац војводе Степе Степановића и улица Венац војводе Петра Бојовића, налази се у подручју уже заштитне зоне градских бунара "Славише Вајнера Чиче", "Совет" и "Јаслице" ( вода се захвата из слоја дубине око 120-140м). По "Правилнику о начину одређивања и одржавања зона и појасева заштите објеката за снабдевање водом за пиће" (Сл.гласник СРС бр. 33/78) у оквиру ове зоне потребно је забранити сваку градњу производних објеката, који би испуштали отпадну воду, фекалије или друге отпадне материје и све друге могуће изворе загађења у посматрану издан. Ова зона је и експлоатационо поље у којој је забрањена изградња нових експлоатационих објеката који би каптирали исту издан коју каптирају споменути бунари.

Вода од водозахвата до Венца стиже под притиском магистралним цевоводом АЦ цеви пречника  $\phi$  400мм. Мрежа је изведена по прстенастом принципу, и има двојаку функцију - функцију водоснабдевања и функцију противпожарне заштите (хидранти). На самим Венцима, у улицама Венац војводе Живојина Мишића, Венац војводе Степе Степановића, Венац војводе Петра Бојовића и Венац војводе Радомира Путника, су сви цевоводи магистрални и изведени од ливено-гвоздених цеви, пречника  $\phi$ 200мм и они формирају прстен, ови цевоводи су од велике важности за функционисање водоводног система града и не смеју бити угрожени. Магистрални цевовод који у венац стиже из улице Бранка Радичевића, изведен је од ливено-гвоздених цеви, пречника  $\phi$ 300мм, цевовод у улици Апатински пут је ливено-гвоздени, пречника  $\phi$ 200мм. Споменути магистрални цевоводи су од велике важности за функционисање водоводног система града и никако не смеју бити угрожени, дуж њих Гране унутар Венца су мањих пречника и делимично су изведене од ливено-гвоздених цеви: Читаоничка ( $\phi$  100мм), Василија Ковачића ( $\phi$  80мм), Лазе Костића ( $\phi$  100мм), улица Краља Петра ( $\phi$  100мм) и трг Цара Лазара ( $\phi$  100мм), оне су старијег датума, док су оне новијег датума од ПВЦ-а: (Париска

улица (φ 100мм), Доситејева (φ 100мм), Аврама Мразовића (φ 80мм), Златне греде (φ 80мм), Николе Вукићевића (φ 80мм), Трг Косте Трифковића (φ 100мм), Тргу Светог Тројства (φ 100мм) и Змај Јовина (φ 100мм). Од АЦ цевовода су водоводи у улици Мирна (φ 80мм), Његошева (φ 80мм) и Вељка Петровића (φ 80мм).

Сем проширења изворишта предвиђа се проширење дистрибутивне мреже за обезбеђење сваког потрошача довољном и квалитетном водом, потребног притиска и квалитета. Постојећа водоводна мрежа на венцима и унутар венаца је од ливених цеви, које су дотрајале и најстарије су у водоводном систему града, тако да се препоручује њихова реконструкција при било каквог уређења комплекса Централне зоне. У улици Бранка Радичевића планирана је изградња новог магистралног цевовода водовода пречника φ 300мм од дуктилног лива, као и секундарни цевовод ПВЦ φ80мм, који је планиран на растојању од око 0,45м осовински од главног цевовода, тако да је за ове цевоводе резервисан коридор. Планирана је изградња појединих деоница водовода, због повезивања одређених деоница у прстенасту мрежу. Тако да је планирана изградња дела цевовода водовода на продужетку слепог краја у улици Вељка Петровића па до цевовода у улици Краља Петра, цевовода у улици Његошева да би се повезали потези цевовода водовода у улици Василија Ковачића па до Трга Цара Лазара и део северне стране трга Светог Тројства (део између Трга Цара Лазара и Трга светог Ђорђа)

Планиране нове водоводне прикључке, димензионисати хидрауличким прорачуном на потребне пречнике цевовода, задовољити захтевани притисак који се у мрежи креће од 2,5 бара до 3,5 бара у зависности од годишњег доба, као и одабрати пречнике водомера тако да мере и минималне протицаје.

### **Одвођење отпадних вода**

Отпадним (употребљеним) водама називају се воде које су промениле свој првобитни састав, тиме што је дошло до уношења штетних материја чије присуство проузрокује промену физичког, хемијског, биолошког и бактериолошког стања воде у мери која може да ограничи или онемогући њену употребу. Сматра се да је продукција отпадних вода од становништва нешто мања од потрошње воде (90% од укупне потрошене воде отиче у канализацију).

Постоји реална могућност дотока "страних" вода у фекалну канализацију како атмосферске воде кроз отворе на поклопцима шахтова тако и подземне воде кроз евентуално лоше изведене спојеве цеви. Сврха и циљ канализације је у томе да се помоћу скупа инжењерских објеката на хигијенско - санитаран и економичан начин одводе отпадне воде и тако уреди урбано подручје. Минималну дубину укопавања канализације треба тако дефинисати да колектори пролазе испод свих инсталација генерално на свим местима укрштања.

Одвођење отпадних вода са територије града изводи се сепаратном мрежом канализације за отпадне воде којом управља ЈКП „Водоканал,,.

Сама канализациона мрежа Венца је изведена углавном по мешовитом систему (општем), што подразумева одвођење атмосферских и отпадних вода истом каналском мрежом до уређаја за пречишћавање. Град има изграђено Постројење за пречишћавање отпадних вода на бази биолошког поступка са активним муљем, значајног капацитета од 180.000 еквивалентних становника (ЕС), а за исто је резервисан (и ограђен) простор за проширење на 360.000 ЕС. Уређај за пречишћавање отпадних вода - УПОВ лоциран је на југозападу града и

егзистира двадесетак година уназад. Изградња мреже канализације за отпадне воде започета је 1964. Обзиром на врсту, квалитете и количину отпадних вода примењује се биолошки поступак пречишћавања отпадних вода. Уређај се састоји од две технолошке целине и то од линије воде - поступак биолошки активног муља и линије муља - аеробна стабилизација муља са машинском дехидрацијом. Реципијент пречишћених отпадних вода је речица Мостонга. За правилан рад постројења неопходно је у граду створити предуслове, а то је изградња предтретмана за отпадне воде у кругу свих привредних субјеката који упуштају отпадне воде у градску канализацију са прекограничним концентрацијама загађујућих материја. На жалост, за сада, УПОВ ради само са 30-ак % свог капацитета. Разлог томе је чињеница да изградња канализационе мреже знатно заостаје за изградњом водоводне мреже.

За цео комплекс Централне зоне, постоји могућност прикључења на градски колектор канализације отпадних вода, а већина објеката је то и реализовала. Све отпадне воде у Венцу одводе се гравитационо, с тим да у кругу Венца имамо две црпне станице - Код ресторана "Слон" и код Дома Војске Југославије. Пречник уличних канализационих водова је од  $\phi 250\text{мм}$  -  $\phi 300\text{мм}$  и углавном је од ПВЦ цеви. Канализациона мрежа је углавном постављена у осовину саобраћајнице, мањим делом се налази у зеленом појасу. Дубина постављених цеви је мин 1,50м. Водонепропусни ревизиони шахтови налазе се на мах растојању од 40м са поклопцима за тешко саобраћајно оптерећење са отворима од 60цм. За објекте који немају могућност прикључака на шахтовима, предвиђене су косе прикључне рачве са огранком профила 160мм и са чепом на огранку.

Постојећа мрежа канализације отпадних вода је релативно нова, али је потребно предвидети реконструкцију исте у склопу планираних реконструкција саобраћајница. Планирана је изградња трасе канализације на делу Венца Живојина Мишића на потезу од Вере Гуцуње па до Милоша Обилића и потез од Читаоничке па до Вељка Петровића и то двострано, као и део Венца Петра Бојовића од улице Ернеста Киша па до улице Раде Кончара.

## **Атмосферска канализација**

Атмосферске воде се такође третирају као отпадне воде, а степен њиховог загађења зависи од много фактора, као што су интензитет и врста саобраћаја, загађење ваздушног простора, трајање сушног периода, јачина и трајање кише.

Према начину одвођења атмосферских вода канализациони системи се деле на општи и сепаратни систем. Карактеристика општег система је да се све врсте отпадних вода које се формирају на датом подручју одводе истим каналима и колекторима према уређају за пречишћавање, где се заједнички пречисте и упусте у реципијент. Код сепаратног система канализационе воде и атмосферске воде се одводе са два, потпуно независна система. Фекална канализациона мрежа сакупља домаће и индустријске употребљене воде са целог подручја затвореним системом цевовода. Атмосферске воде се сакупљају у зависности од локалних услова са отвореним (терцијална и секундарна мрежа) и затвореним системом канала. Одвођење атмосферских вода затвореним цевоводима (сепаратни систем канализације) у нашим условима, карактеристика је већих урбаних система, где у већини случајева за отворене канале великог капацитета у уличном профилу нема

довољно места. Овај вид каналисања захтева значајне инвестиције, а поред тога одржавање ових канала подразумева бољу техничку опремљеност (вађење талог из сливника, одржавање решетки, ревизију и чишћење од наталоженог вученог наноса).

Као што је већ речено, канализациона мрежа Венца је изведена углавном по мешовитом систему (општем), што подразумева одвођење атмосферских и отпадних вода истом каналском мрежом до уређаја за пречишћавање. Сами Венци немају атмосферску канализацију и атмосферске воде упија зелени појас који је довољно широк. Унутрашње улице Венца имају делимично решену атмосферску канализацију. Оне улице које су реконструисане од 1994. год. па на овамо имају решену атмосферску канализацију нпр. Читаоничка, Његошева. Пошто атмосферска канализација није у надлежности ЈКП "Водоканал" већ Града Сомбора, до било каквих графичких прилога било је немогуће доћи па се анализа атмосферске канализације базира на памћењу и знању појединаца из ове области.

У будућности је планирана изградња зацењене атмосферске канализационе мреже унутар венаца и на венцима. Планиран је главни колектор за атмосферску канализацију који ће у венац улазити из улице Светозара Милетића, пружајући се на исток делимично дуж венца Радомира Путника, те дуж венца Живојина Мишића и Степе Степановића, да би на крају делом венца Петра Бојовића изашао на Апатинског пут. Улице које су реконструисане са скоријим датумом имају решену атмосферску канализацију. Могући пријемници атмосферских вода у граду су канали: са западне стране канал Северна Мостонга и Спојни канал (А-А), са северне и источне стране канали 200 (Б-Б), 255 И 259, док је са јужне стране канали 450 и 451.

Планиране нове канализационе прикључке пројектовати на основу прорачуна отпадних вода које планирају да се евакуишу. Потребно је поштовати прописе о упуштању отпадних вода у градску канализацију, посебно размотрити случајеве, ако ће отпадне воде имати специфично прекогранично загађење (Одлука о припреми и дистрибуцији воде за пиће, одвођењу и пречишћавању употребљених вода и одвођењу атмосферских вода на подручју општине Сомбор, Сл. лист општине Сомбор, бр. 15/2006).

Нове цевоводе планирати на јавним површинама дуж саобраћајница, како би се омогућио несметан приступ истима, ради одржавања или евентуалних интервенција.

### **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.

На поменутој локацији зоне постоје следећи електроенергетски објекти:

-Трафостанице 20/0,4 kV

| Број | Тип  | Назив                  | Уграђена снага [kW] | Инсталисана снага [kW] |
|------|------|------------------------|---------------------|------------------------|
| 1.   | МБТС | Николе Вукичевић – 2   | 400                 | 630                    |
| 2.   | УТС  | Борац                  | 400                 | 630                    |
| 3.   | МБТС | Арсенија Чарнојевића   | 400                 | 630                    |
| 4.   | ЗТС  | Сутјеска               | 400                 | 630                    |
| 5.   | МБТС | Музеј                  | 400                 | 630                    |
| 6.   | МБТС | Венац                  | 400                 | 630                    |
| 7.   | МБТС | Позориште – 2          | 400                 | 630                    |
| 8.   | МБТС | Позориште – 1          | 400                 | 630                    |
| 9.   | МБТС | Читаоничка             | 630                 | 630                    |
| 10.  | МБТС | Војвођанска-Југобанка  | 630                 | 630                    |
| 11.  | ЗТС  | Робна кућа             | 630                 | 630                    |
| 12.  | МБТС | Париска                | 630                 | 630                    |
| 13.  | ЗТС  | Косовска               | 630                 | 630                    |
| 14.  | МБТС | Венац Радомира Путника | 630                 | 630                    |
| 15.  | МБТС | Николе Вукичевић       | 630                 | 630                    |
| 16.  | ЗТС  | Омладински дом         | 630                 | 630                    |
|      |      |                        | <b>8240</b>         | <b>10080</b>           |

-20 kV и 0,4 kV водови

На напонском нивоу 20 kV преко извода „Центар 3“, „Косовска“, „Војвођанска“ и „Текстилна“, а могуће је и резервно напајање преко 20 kV извода „Београдска“, „Спортска хала“, „Селенча 3“, „Селенча 2“, „Селенча 1“ и „Гоге“.

- Нисконапонска дистрибутивна мрежа, је као и средњенапонска изведена као кабловска мрежа према важећим прописима.

**Планови развоја**

Због изградње новог пословног објекта и најављене изградње још једног у плану је замена трафостанице 20/0,4 kV „Париска“ 630 kVA са новом 2x630 kVA са измештањем са постојеће локације

Због енергетских потреба у плану је реконструкција трафостанице 20/0,4 kV „Читаоничка“ 630 kVA на 1000 kVA

Због могуће реконструкције простора живинске пијаце у пословни простор требало би планирати изградњу једне трафостанице типа МБТС 20/0,4 kV 630 kVA у том подручју.

На Венцу Петра Бојовића (иза старе бензинске пумпе која би се угасила) уколико би се реализовала најављена градња пословних простора, постојећи

капацитети не би били довољни, па би у тој зони требало планирати нову трафостаницу типа МБТС 20/0,4 kV 630 kVA

На осталим локацијама унутар предметне централне зоне уколико се укаже потреба за значајнијим повећањем ангажоване снаге требало би планирати изградњу нових трафостаница на јавној површини обода Венца, а планиране трасе би задржале постојеће коридоре.

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, налази се вреловодна мрежа у власништву ЈКП „Енергана“ која је повезана на централни извор. Поред ове мреже на посматраном подручју се налазе и топоводи чији се извор налази у бившем хотелу „Слобода“, односно сада из котларнице у музеју који се протеже кроз Змај Јовину улицу, поред галерије Коњовић до гимназије и школе за образовање одраслих, а други крак од музеја до позоришта. Затим вод којим се напаја објекат у улици Николе Вукићевић 1 из котларнице у „Душану Станичкову“, као и топовод из котларнице у Сувајској улици до бивше касарне у улици Венац Радомира Путника.

Генералним планом града Сомбора предвиђено је ширење вреловодне мреже ка централној зони и стварање прстена око Венца, као и прикључење потенцијалних потрошача.

Планирана је реконструкција дела вреловода од Дома ученика кроз комплекс Општине Сомбор до зграде бившег СДК-а, а одатле до зграде СУД-а. На овој деоници би дошло и до промене пресека цеви.

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

##### ***Гасовод***

На предметној локацији постоји изграђена дистрибутивно гасоводна мрежа ниског притиска  $p=1-4$  [bara], који задовољава потребе потенцијалних потрошача. Дистрибутивна гасна мрежа углавном је постављена са обе стране улице на удаљености 1 m од темеља објекта, а уколико то није било могуће, гасовод се трасирао испод тротоара у зависности од положаја осталих инсталација, подземних и надземних уз поштовање прописа и норматива из ове области. Дубина надслоја челичних цеви је 1[m], а пречник полиетиленских гасовода је  $\varnothing 160, 110, 63, 40$  mm.

Планирана је изградња дистрибутивне гасоводне мреже ниског притиска у следећим улицама:

- У улици Лазе Костића на потезу од Венца Петра Бојовића до Доситејеве са обе стране
- У улици Доситејевој са парне стране

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: кабловска ТТ канализација, ТТ окна, изводне ТТ стубове, као и претплатничке каблове положене ван ТТ канализације директно у земљу и изводно разводне ормане (ИРО-е).

Претплатнички ТТ каблови месне мреже Сомбор, који су положени директно у земљу ван ТТ канализације су постављени на дубину од око 0,60 до 0,80 m, а на прелазу преко коловоза каблови су положени кроз заштитне ПВЦ цеви  $\varnothing 100$  mm на дубини од око 0,80 до 1,00 m.

Претплатнички ТТ каблови се осим на кабловским изводима на објектима завршавају и на изводним ТТ стубовима.

Стојећи ИРО-и (изводно разводни ормани су видљиви и постављени у земљу на бетонско постоље.

Кабловска ТТ канализација се састоји од положених кабловских блоковица, или ПВЦ цеви  $\varnothing 100$  mm на дубини од око 0,60 до 1,20 m

Кабловска ТТ окна су зидана од опеке димензија 2×2 m са бетонском плочом и поклопцима типа: тешки ливени и лаки поклопац.

Дуж Венца Радомира Путника постоји кабловска канализација са једне стране улице, а дуж Венца Петра Бојовића, Трг Цара Лазара и Венац Степе Степановића постоји делимично само са једне стране, а делимично са обе стране улице. Унутар круга Венца постоји кабловска канализација у улици Краља Петра I, Париској, Доситејевој и делу Лазе Костића. У овим улицама главни каблови се провлаче кроз постојеће цеви кабловске канализације, а изводни каблови се завршавају на изводним стубовима, изводним ормарићима, унутрашњим изводима и спољним изводима на таванима, или дворишним странама објекта.

Изводи на стубовима се не планирају унутар самог круга „Венца“, него само ободом. Изводи са изводно-разводним стубићима се планирају само у улици Вељка Петровића, делу Венца Живојина Мишића и делу Венца Радомира Путника. У складу са врстом извода планира се и одговарајућа разводна мрежа.

У делу улица Вељка Петровића, Венца Живојина Мишића и Венца Радомира Путника ја планирана подземна разводна мрежа.

Ободом Венца Степе Степановића, Живојина Мишића и Радомира Путника где се претежно планирају изводи са изводним стубовима, гради се надземна разводна мрежа од стубова до корисника.

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

## 2.2.6. Планиране јавне зелене површине

Зелене површине у оквиру обухвата Плана чини углавном широки појас дрвореда дуж свих ободних Венаца. Посебан комплекс је Парк хероја, који опасује Жупанију, који је потпуно деградиран. Од првобитног уређења у француском стилу, остали су тешко препознатљиви и нарушени остаци. Део парка према улици Соње Маринковић, тако је преуређен, да се првобитно решење не препознаје. За уређење овог парка, препоручена је израда урбанистичко-архитектонског конкурса.

Планиран је парк на „Живинској пијаци“ (блок бр. XIV), за који је препоручен урбанистичко-архитектонски конкурс.

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

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 (*Fragaria pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lythrum halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynouria syn. Faloppa japonica*) и багрем (*Robinia pseudoacacia*).

С обзиром да је дрво бођош заштитни знак Сомбора, а по Конвенцији о биолошкој разноврсности спада у инвазивне врсте (*Celtis occidentalis*), препоручује се замена ове врсте варијететом (*Celtis australis*), који је такође заступљен у мањој мери у постојећим дрворедима.

### **3.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

#### **3.1.1.ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА**

##### **ЗОНА МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ФУНКЦИЈА**

Зона мешовитих градских функција се налази на Главној улици(Краља Петра I), Париској, Доситејевој, Лазе Костића, Змај Јовиној, Николе Вукићевића, Мирној, првом делу Трга Цара Лазар и на деловима Венаца, где се поред услова грађења из Плана обавезно исходују и услови надлежне установе за заштиту споменика културе.

##### **Врста и намена објекта**

У оквиру зоне мешовитих градских функција дозвољена је изградња главног објекта: пословног објекта, административног објекта, објекта у функцији туризма, објекта културе, вишепородичног стамбеног односно стамбено-пословног објекта, стамбено-пословног објекта породичног типа, као и помоћног објекта уз стамбени објекат: гаража и ограда. Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности, подземне и надземне гараже, тј. оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију мешовитог градског центра.

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

Уколико се ради о стамбено-пословном објекту, на грађевинској парцели дозвољена је изградња једног главног објекта (стамбени) и једног пословног објекта или два пословна објекта.

Главни објекат на парцели (стамбени, стамбено-пословни, пословни односно административни објекат) може да се гради у непрекинутом низу и у прекинутом низу. Главни објекат не може да се гради као слободностојећи.

##### ***Услови за образовање грађевинске парцеле***

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

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

\* за вишепородични стамбени, односно стамбено-пословни објекат, односно пословни објекат, у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 18,0 м

\* за све врсте вишепородичних стамбених објекта грађевинска парцела је минималне површине 500,0 м<sup>2</sup>.

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

\* за двојни стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 2x8,0 м (16,0 м), минимална површина парцеле је 300,0 м<sup>2</sup> (2x150,0 м<sup>2</sup>)

\* за стамбено-пословни објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0 м, минимална површина парцеле је 250,0 м<sup>2</sup>

\* за стамбено-пословни објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 8,0 м, минимална површина парцеле је 150,0 м<sup>2</sup>

### ***Положај објеката на парцели***

За стамбене, стамбено-пословне, пословне и административне објекте у непрекинутом и у прекинутом низу грађевинска линија се обавезно поклапа са регулационом линијом.

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

\* за објекат у непрекинутом низу је 0,0 м; обавезна је изградња наткривеног колског пролаза („ајнфорта“).

\* за објекат у прекинутом низу је 2,5 м од наспрамне бочне међе.

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 вишепородичног 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,

\* основни габарит са испадом стамбено-пословног објекта у прекинутом низу, од границе парцеле уз коју се гради објекат је 0,0 м, а од наспрамне оријентације је 2,5 м .

### ***Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле***

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

Индекс заузетости грађевинске парцеле намењене за изградњу чисто пословног објекта, хотела, објекта културе је максимално 0,9. Индекс изграђености грађевинске парцеле је максимално 3,5 . Изузетно у чисто пословним објектима-тржним центрима, индекс заузетости је макс. 1 а индекс изграђености 3,5, али је у том случају обавезна изградња подземне гараже и кровне баште (зелени кров) на минимум 50% крова.

Индекс заузетости грађевинске парцеле намењене за изградњу стамбено-пословног објекта породичног типа је максимално 0,7, а индекс изграђености је максимално 2,4 а за парцеле на углу улица индекс заузетости је макс. 0,8 а индекс изграђености 3,2.

Код постојеће парцелације, ако је грађевинска парцеле мања од минималне величине грађевинске парцеле дате у овом Плану, изградња се може дозволити уз услов да је индекс заузетости грађевинске парцеле максимално 0,8 а индекс изграђености максимално 2,4.

Наткривени пасажии (транспарентним кровним покривачима као што су лексан, армирано стакло и сл.) не улазе у индекс заузетости парцеле.

### ***Дозвољена спратност и висина објеката***

Нове зграде висином везивати са постојеће суседне зграде. Максимална спратност нових зграда је приземље, три спрата и мансарда . Изузетно, када је нова зграда између две више зграде, може се дозволити П+4. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етажее ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

На постојећим вишепородичним стамбеним и пословним зградама, са равним крововима, ради санације истих или проширењем, могућа је надоградња до задате спратности по Плану детаљне регулације.

Архитектонски услови обраде и обликовања надоградње су:

-кров пројектовати са косим кровним равнима, а за покривање користити претежно бибер цреп или неки од савремених материјала за покривање косих кровова,

-финалну обраду фасада надоградње ускладити са постојећом фасадом.

Укупна висина кровног венца вешипородичног стамбено-пословног објекта не може прећи 17,0 м.

Висина стамбено-пословног објекта породичног типа је максимално П+2+Пк.

### ***Међусобна удаљеност објеката***

Међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбено-пословних објеката је:

\* 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,

Међусобна удаљеност планираних стамбено-пословних објеката породичног типа је:

\* удаљеност стамбено-пословног објекта од објекта нестамбене намене на истој парцели је минимално 4,0 м, односно, може се смањити удаљеност на четвртину висине вишег објекта ако објекат на наспрамним бочним фасадама

не садржи отворе на просторијама за становање, односно на 0,0 м уколико се граде у низу.

### ***Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели***

На грађевинској парцели у зони мешовитих градских функција дозвољена је изградња још једног објекта: помоћног објекта(гараже и ограде), односно пословног објекта.

\* на грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта морају се обезбедити услови за паркирање односно гаражирање према условима из овог плана.

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

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

\* 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,

\* 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. Могућа је изградња кровне баште.

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

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 мин. ширине 2,5 м. Испред пословних саджаја могућа је изградња проширених колских прилаза, ширине до 4,0 м.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи стамбено-пословног објекта мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу –један стан, једно паркинг место или гаража. Та обавеза не важи у пешачкој зони, где се тај проблем решава Општинском одлуком.

## **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.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи регулациону 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 регулационој линији мање од 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља, а у улицама чија је регулација иста или ужа од 8м, грађевински елементи не смеју да пређу ширину тротоара.

\* 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.

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 регулациону линију рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

\*степениште у пешачкој зони (осим на Главној улици), може да прелази регулациону линију, уз услов да је паралелно са фасадом, ограђено у свему према условима надлежне установе за заштиту споменика. На јавној површини мора да остане слободан простор од минимум 3,0м за пролаз возила хитне помоћи, полиције и ватрогасних возила.

\*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 међусобан размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 2,5 м. Ако је међусобни размак од 0,0 м до 2,5 м дозвољено је отварање отвора на просторијама уз услов да доња кота на коју се поставља 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***

Приликом архитектонског обликовања фасада и избора материјала и боја потребно је обратити се за услове надлежној установи за заштиту споменика културе.

Обавезна је израда косог крова. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције. Изузетак су кровне терасе и озелењени кровови.

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

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

### ***Услови за обнову и реконструкцију објекта***

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

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

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

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

Одвођење фекалних вода је обавезно затвореним канализационим системом којим је Венац у потпуности покривен.

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

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити од укупних слободних површина минимално 30% озелењених површина. У изузетним случајевима, озелењавање може да се изврши и на крову, ако за то не постоји могућност на парцели.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећим Законима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, код избора материјала, имати у виду специфичност функционалне намене објекта из аспекта коришћења, одржавања и обезбеђења санитарно-хигијенских услова.

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

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

При пројектовању и изградњи нових главних објекта у овој зони неопходно је са аспекта изградње склоништа допунске заштите, поштовати услове надлежних институција.

## **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: административне и 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 и први спрат, 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: 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 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 м<sup>2</sup>.

### 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 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.

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 етаже 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 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 мин. ширине 2,5 м. Испред пословних саджаја могућа је изградња проширених колских прилаза, ширине до 4,0 м.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи стамбено-пословног објекта мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу –један стан, једно паркинг место или гаража. Та обавеза не важи у пешачкој зони, где се тај проблем решава Општинском одлуком.

## **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.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи регулациону 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 регулационој линији мање од 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља, а у улицама чија је регулација иста или ужа од 8м, грађевински елементи не смеју да пређу ширину тротоара.

\* 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.

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 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 међусобан размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 2,5 м. Ако је међусобни размак од 0,0 м до 2,5 м дозвољено је отварање отвора на просторијама уз услов да доња кота на коју се поставља 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**

Приликом архитектонског обликовања фасада и избора материјала и боја потребно је обратити се за услове надлежној установи за заштиту споменика културе.

Обавезна је израда косог крова. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције. Изузетак су кровне терасе и озелењени кровови.

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

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

## **Услови за обнову и реконструкцију објекта**

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

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

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

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

Одвођење фекалних вода је обавезно затвореним канализационим системом којим је Венац у потпуности покривен.

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

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити од укупних слободних површина минимално 30% озелењених површина. У изузетним случајевима, озелењавање може да се изврши и на крову, ако за то не постоји могућност на парцели.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећим Законима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, код избора материјала, имати у виду специфичност функционалне намене објеката из аспекта коришћења, одржавања и обезбеђења санитарно-хигијенских услова.

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

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

При пројектовању и изградњи нових главних објеката у овој зони неопходно је са аспекта изградње склоништа допунске заштите, поштовати услове надлежних институција.

## **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 и чисто пословног објекта (који својом функцијом не урожава функцију становања).

У оквиру грађевинске парцеле у зони вишепородичног становања дозвољена је изградња: стамбених објеката, стамбено-пословних објеката, пословно-стамбених и чисто 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 вишепородични стамбено-пословни објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0 м

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

\* за све врсте вишепородичних стамбених објеката грађевинска парцела је минималне површине 500,0 м<sup>2</sup>.

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

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

\* за двојни стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 2x8,0 м (16,0 м), минимална површина парцеле је 300,0 м<sup>2</sup> (2x150,0 м<sup>2</sup>)

\* за стамбено-пословни објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0 м, минимална површина парцеле је 250,0 м<sup>2</sup>

\* за стамбено-пословни објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 8,0 м, минимална површина парцеле је 150,0 м<sup>2</sup>

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

- 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 од 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 породичног типа је максимално 0,6, а индекс изграђености је максимално 1,6. осим изузетно за парцеле на углу улица, где је индекс заузетости 0,7. 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 0,7 а индекс изграђености максимално 2,0.

#### Највећа дозвољена спратност објеката

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

Спратност породичног стамбено-пословног објекта је максимално П+1+М, а на углу улица П+2+М.

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

#### Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбено-пословних објеката је:

- \* међусобна удаљеност 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 мин. ширине 2,5 м. Испред пословних саджаја могућа је изградња проширених колских прилаза, ширине до 4,0 м.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи стамбено-пословног објекта мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу –један стан, једно паркинг место или гаража. Та обавеза не важи у пешачкој зони, где се тај проблем решава Општинском одлуком.

### ***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.

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

\* транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етажне 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 регулационој линији мање од 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља, а у улицама чија је регулација иста или ужа од 8м, грађевински елементи не смеју да пређу ширину тротоара.

\* 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.

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 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,

\* шахови 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 међусобан размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 2,5 м. Ако је међусобни размак од 0,0 м до 2,5 м дозвољено је отварање отвора на просторијама уз услов да доња ката на коју се поставља 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***

Приликом архитектонског обликовања фасада и избора материјала и боја потребно је обратити се за услове надлежној установи за заштиту споменика културе.

Обавезна је израда косог крова. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције. Изузетак су кровне терасе и озелењени кровови.

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

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

### ***Услови за обнову и реконструкцију објекта***

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

\* реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;

- \* ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта;
- \* замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом
- \* адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

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

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

Одвођење фекалних вода је обавезно затвореним канализационим системом којим је Венац у потпуности покривен.

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

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити од укупних слободних површина минимално 30% озелењених површина. У изузетним случајевима, озелењавање може да се изврши и на крову, ако за то не постоји могућност на парцели.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, код избора материјала, имати у виду специфичност функционалне намене објеката из аспекта коришћења, одржавања и обезбеђења санитарно-хигијенских услова.

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

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

При пројектовању и изградњи нових главних објеката у овој зони неопходно је са аспекта изградње склоништа допунске заштите, поштовати услове надлежних институција.

### **КУЛТУРА, ОБРАЗОВАЊЕ, ТУРИЗАМ УГОСТИТЕЉСТВО И УСЛУГЕ**

За ову врсту објеката важе правила која се односе на мешовити градске функције.

### **3.1.2.ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА**

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

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 (*Fragaria 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:

Закона о путевима („ Службени гласник Републике Србије“ број 46/1991),  
Закона 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-бицикличке стазе у оквиру коридора улица извести са најмањом ширином стазе од 1.5 м за једносмерне пешачко-бицикличке стазе и мин 2.5 м за двосмерне стазе.

Везе са саобраћајницама вишег ранга 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 војње унатраг), са асфалтним или бетонским застором.

Обавеза је инвеститора да обезбеди једно паркинг место на један стан, или на 70м<sup>2</sup> продајног простора, на сопственој парцели, осим у случају изградње у пешачким зонама, где ће проблем паркирања бити решен Општинском одлуком.

### **3.3. Правила за изградњу мреже и објеката водопривредне инфраструктуре**

Хидротехничке инсталације које се планирају у обухвату плана су:

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

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

Минимална кота терена износи 87.00мнм.

#### **а) водовод**

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.

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.

Није дозвољена изградња објеката изнад водоводних линија, као и у појасу дуж магистралних цевовода, од по 2,50м са сваке стране мерено од осовине цеви. Забрањено је вршење било којих радњи које могу на било који начин загадити воду за пиће, или угрозити стабилност цевовода. Притисак који влада у уличној водоводној мрежи варира у зависности од годишњег доба и доба дана и обично се креће од 2,50 до 3,00 бара.

## **б) Одвођење отпадних вода**

Канализацију радити по сепаратном систему. Фекалном канализацијом ће се омогућити одвођење употребљење 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).

Планиране нове канализационе прикључке пројектовати на основу прорачуна отпадних вода које планирају да се евакуишу. Потребно је поштовати прописе о упуштању отпадних вода у градску канализацију, посебно размотрити случајеве, ако ће отпадне воде имати специфично прекогранично загађење (Одлука о припреми и дистрибуцији воде за пиће, одвођењу и пречишћавању употребљених вода и одвођењу атмосферских вода на подручју општине Сомбор, Сл. лист општине Сомбор, бр. 15/2006).

Цевоводе и препумпне станице предвидети на јавним површинама како би се омогућио несметан приступ истима, ради одржавања или евентуалних интервенција.

Дубина не сме бити мања од 1,50м од нивелете коловоза.

## **ц) Одвођење атмосферских вода**

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

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 саобраћајница биће положене инсталације водовода и канализације унутар или ван коловозне конструкције на одговарајућем међусобном одстојању. Међусобно растојање фекалне канализације и магистралног водовода треба да буде мин. 2.0м, 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 објеката 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 m на растојању од 0,5 m од регулационе односно грађевинске линије. Ако се регулациона и грађевинска линија међусобно не подударују 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 m;
- Високонапонску преносну и нисконапонску мрежу у обухвату плана градити подземно;
- Стубови електроенергетске мреже се морају поставити ван колских прилаза објектима;
- Висина најнижих проводника од тла мора бити најмање 6.0 m;
- Светиљке јавне расвете поставити на стубове поред саобраћајница;
- За осветна тела користити живине светиљке високог притиска или натријумове ниског (високог) притиска како би се добио одговарајући ниво осветљености саобраћајница у складу са препорукама СКО-а (Српски комитет за осветљење);
- Напајање електричном енергијом нових потрошача обезбедиће се из планираних трафостаница. Од трафостанице вршиће се развод нисконапонским кабловима.

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

- Електроенергетске каблове полагати у земљаном рову или кабловској канализацији на дубини од најмање 0,8 m ;
- Електроенергетску мрежу полагати 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 1 kV, односно 1,0 m за каблове напона преко 1 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.
- Светиљке 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 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 објеката термоенергетске инфраструктуре

#### а) Вреловод

Потребе планираних садржаја у блоку I – Централна зона, обезбедиле би се прикључењем на постојећу вреловодну мрежу.

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

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 блоку I – Централна зона 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 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.

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.

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

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

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

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

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

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

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

дубини 1,0 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                         |
| 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<sup>0</sup> и 90<sup>0</sup>. За укрштање под мањим

углом потребна је сагласност надлежног органа. Таква сагласност се не може издати за укрштање са железничком пругом.

При паралелном вођењу или укрштању са цевоводима који служе за транспорт топлотних флуида, дистрибутивни гасовод поставља се на растојање којим се обезбеђује да температура полиетиленске цеви не буде већа од 20<sup>0</sup>С.

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 објеката телекомуникационе инфраструктуре**

У трасама ТТ мреже могуће је изградити и мрежу кабловског дистрибутивног система за пренос земаљских и сателитских радио и ТВ сигнала.

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

- КДС мрежу по могућности поставити у трасе постојеће ТТ мреже, где она постоји;
- Дубина полагања ТТ и КДС каблова треба да је најмање 0,8 m
- Минимално хоризонтално и вертикално растојање између ТТ инсталација (претплатничких каблова месне мреже), и свих других планираних подземних инсталација (водовод, атмосферска и фекална канализација, електроенергетски кабл за напоне до 1 kV, инсталације КДС-а, гасовода средњег и ниског притиска) мора бити 0,50 m.
- Минимална хоризонтална и вертикална удаљеност високонапонског (за напоне преко 1 kV) електроенергетског кабла (на деоници паралелног вођења) у односу на претплатничке ТТ каблове мора бити 1,00 m, уколико се прописана удаљеност у односу на ТТ инсталације не може постићи, на тим местима неопходно је извршити адекватну заштиту
- Минимална вертикална удаљеност (при укрштању) високонапонског електроенергетског кабла у односу на претплатничке ТТ каблове мора бити 0,50 m, уколико се прописано растојање не може постићи на месту укрштања каблове је потребно поставити у заштитну цев у дужини од око 2,00 до 3,00 m, а вертикална удаљеност не сме бити мања од 0,30 m.
- Уколико се у непосредној близини трасе подземних ТТ каблова планирају колски прилази, коловоз, паркинг простори, проширење лепезе раскрснице, исти морају бити на минималном хоризонталном растојању од ТТ каблова на 0,5 m
- Минимално хоризонтално растојање између постојећих изводних ТТ стубова и ивице колских прилаза, паркинг простора мора бити 1,00 m.
- Уколико планирани колски прилаз, паркинг простори прекривају трасу постојећег претплатничког ТТ кабла, исти морају бити израђени од решеткастих МЕ-БА елемената да би се омогућио приступ ТТ каблу, или се на целој дужини претплатничког кабла коју прекрива проширење лепезе раскрснице, колски прилаз, паркинг простор мора, планирати полагање празне заштитне ПВЦ цеви

пречника 110 mm чија дужина мора бити таква да излази са сваке стране колског прилаза за 0,50 m, заштитне ПВЦ цеви пречника 110 mm потребно је положити на дубини око 0,80 m и цев мора бити затворена са заштитним чеповима са оба њена краја.

- При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°;
- При укрштању најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,50 m, а угао укрштања око 90°
- 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 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.

На јавном земљишту обавезна је израда главних пројеката озелењавања паркова, 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             | 1,5m   |       |
| Канализације         | 1,5m   |       |
| Електрокаблова       | до2,0m | 0,5m  |
| ТТ и кабловске мреже | 1,5m   |       |
| Гасовода             | 1,5m   |       |

Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне и предложене врсте.

Саднице треба да буду I класе, минимум 6 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 и озелењавања површина.

У циљу ефикасне заштите животне средине предузеће се следеће активности:

- Континуирани мониторинг, у складу са законском регулативом (постављена је станица за испитивање квалитета ваздуха на углу А.Чарнојевића и Венца)
- Снабдевање водом свих корисника у Венцу
- Одвођење отпадних вода упуштањем у канализациону мрежу
- Одвођење атмосферских вода ка реципијентима
- 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

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

Самом функционалном и просторном организацијом блокова, дати су разни услови за заштиту.

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<sup>о</sup>
- 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 зацевљеног дела атмосферског канала око Венца и комплетно покривеним Венцем
- заштита земљишта и подземних вода је 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 атмосферски зацељени канал, односно у улични колектор фекалне канализације.

-заштита од буке и вибрација ће бити решена измештањем магистралних саобраћајних коридора, оријентацијом на постојеће саобраћајне капацитете, спремне да приме тежак саобраћај и изградњом градске обилазнице (ранга магистралног пута).

-заштита од загађења животне околине осигураће се такође измештањем тешког саобраћаја.

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

-изградња склоништа је према условима надлежних органа, 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**

У Венцу је присутна градња у низу, тако да су објекти на регулацији, а улази кроз колске пролазе „ајнфорте„. У ретким случајевима где постоји ограда, она мора бити зидана или комбинована зидана и транспарентна, висине до 1,8м, у свему према условима надлежне установе за заштиту споменика.

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

Основна одлика Венца је велика пешачка зона, па се приступ и кретање инвалидних лица може очекивати у већој мери. У овим деловима 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 кота приземља није у истом нивоу са тротоарима, треба предвидети рампе, али тако да не улазе у јавни простор, већ су решене унутар предметног објекта. Исто тако треба предвидети одговарајући број санитарних чворова прилагођених инвалидним лицима.

#### **4.5.ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

На простору предвиђеном планом нема евидентираних заштићених природних добара. У току је валоризација дела зелених површина у Сомбору које имају вредности за стављање под заштиту, а чији саставни део чини блок бр.1, Центална зона-Венац.

Простор Венца је евидентиран као просторно културно-историјска целина „Историјско језгро Сомбора-Венац„, проглашена је културним добром од великог значаја (Сл. Лист АПВ 25/91).

За потребе Општине Сомбор, Општинске управе, Одељења за комуналне послове, израђена је „Студија заштите културно-историјске целине Сомбор,, под бројем 03-134/11-2005 од 27.07.2007.године. од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе. Студија је дала детаљне услове за изградњу, адаптацију и реконструкцију свих објеката у Венцу.

У оквиру наведене целине посебно су заштићени следећи објекти:

1. Зграда на углу улица Краља Петра I и Радомира Путника бр. 30
2. Зграда у улици Краља Петра I бр. 2,
3. Зграда у ул. Краља Петра I бр. 4,
4. Зграда у ул. Краља Петра I бр. 6,
5. Зграда у ул. Краља Петра I бр. 8,
6. Зграда у ул. Краља Петра I бр. 10,
7. Зграда Народног позоришта
8. Зграда у ул. Краља Петра I бр. 16,
9. Зграда у ул. Краља Петра I бр. 18,
10. Зграда у ул. Краља Петра I број 20,
11. Зграда у ул. Краља Петра I број 22
12. Зграда у ул. Краља Петра I број 24,
13. Зграда у ул. Краља Петра I број 26,
14. Зграда у ул. Краља Петра I број 28,
15. Зграда у ул. краља Петра I број 30,
16. Зграда у ул. Краља Петра I број 32,
17. Зграда у ул. Краља Петра I број 34,
18. Зграда у ул. Краља Петра I број 36,
19. Зграда на углу Ул. Краља Петра I и Степе Степановића број 24
20. Зграда у ул. Краља Петра I број 3,
21. Зграда у ул. Краља Петра I број 5,
22. Зграда у ул. Вељка Петровића бр. 2,
23. Зграда на Тргу слободе бр. 6,(Св.Ђорђа)
24. Зграда на Тргу слободе бр. 4,
25. Зграда на Тргу слободе бр. 2,
26. Зграда на углу Ул. читаоничке бр. 2 и Краља Петра I
27. Зграда у ул. Краља Петра I бр. 7,
28. Зграда у ул. Краља Петра I бр. 9,
29. Зграда на углу ул. Краља Петра I и Мразовићеве бр. 1,
30. Зграда на углу ул. Краља Петра I бр. 11 и Мразовићеве,
31. Зграда у ул. Краља Петра I бр. 15,
32. Зграда у ул. Краља Петра I бр. 19,
33. Зграда на углу ул. Краља Петра I и Степе Степановића бр. 22,
34. Зграда на Тргу цара Лазара бр. 7,
35. Зграда на Тргу цара Лазара бр. 9,
36. Зграда на Тргу цара Лазара бр. 6,
37. Зграда на Тргу цара Лазара бр. 4,
38. Зграда у ул. Доситејевој бр. 2,
39. Зграда у ул. Лазе Костића бр. 1,
40. СПЦ Св. Јована на углу Венца Петра Бојовића и Његошеве улице,
41. СПЦ Св. Георгија,
42. Зграда народног музеја, Трг Републике бр. 4,

43. Зграда „Кронић палата,, на Венцу Живојина Мишића бр. 23,
44. Зграда на Тргу Републике бр. 1,
45. Зграда са звоником – Судски затвор иза Жупаније,
46. Зграда Бачко-бодрошке жупаније,
47. Градска кућа
48. „Галеова зграда,, - Галерија „М.Коњовић,,
49. Грашалковићева палата,
50. Зграда Градске библиотеке,
51. Капела св. Ивана Непомука,
52. Плебанија,
53. Палата Лалошевић,
54. Зграда Архива и кула (Пашин конак)Трг Цара Лазара 5.
55. Римокатоличка црква са жупним двором, Трг цара Лазара бр. 2
56. Зграда старе поште, ул. Ернеста Киша бр. 1.

НАПОМЕНА: Српска православна црква Св. Јована у Сомбору утврђена је као **културно добро од изузетног значаја** Одлуком Скупштине Републике Србије („Сл.гласник РС,, бр. 16/90).

#### 4.6.ПОСЕБНИ УСЛОВИ И РЕЖИМИ КОРИШЋЕЊА

На простору Венца , постоје простори за које је обавезна израда урбанистичког конкурса. Та места су приказана на карти бр.3.

Главна улица је део пешачке зоне са посебним ограничењима и правилима за уређење јавних површина, које су дефинисане Општинском одлуком.

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

| Категорија  | Јединица мере | Цена    | €                |
|---|---------------|---------|------------------|
| Изградња хидротехничких система                             |               |         | 10.000           |
| Изградања поземне гараже                                    | 2             |         | 2.000.000        |
| Изградња електроенергетске НН и ВН мреже са трафо станицама |               |         | 100.000          |
| Изградња прстена вреловода                                  | 2,0 км        | 660.000 | 1.320            |
| Озелењавање   |               |         | 100.000          |
| <b>Укупно:</b>  |               |         | <b>2.211.320</b> |

## **6. ЕТАПЕ (ФАЗЕ) РЕАЛИЗАЦИЈЕ ПЛАНА**

Изградња и опремање јавног грађевинског земљишта ће се вршити према условима из овог Плана. Изградња и опремање на подручју Венаца: Живојина Мишића, Петра Бојовића, Степе Степановића и Радомира Путника, вршити према Урбанистичким пројектима за изградњу бицикличких стаза, паркинга, колских прилаза. На појединим местима, обавезна је израда урбанистичко-архитектонских конкурса, што је приказано на карти број 3 (Планирана намена простора обухваћеног Планом-подела на зоне).

Измена саобраћајног режима ће се решити „Планом техничке регулације саобраћаја„.

За изградњу на осталом грађевинском земљишту обавезна је израда Урбанистичког пројекта за изградњу за вишепородичне стамбено- пословне објекте, пословно-стамбене и чисто пословне објекте и све објекте који су спратности П+2 и више, којим би се дефинисали појединачни садржаји у планираним зонама ( на основу конкретних идејних решења, технолошких шема и планова будућих инвеститора ). За изградњу и уређење осталих објеката на осталом земљишту, примењиваће се услови из овог Плана.