

ЈП за грађевинско земљиште, изградњу и путеве
»ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ«
ВРБАС

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ
БАЧКОГ ДОБРОГ ПОЉА**

Врбас, Септембар 2007. године

Јавно предузеће за грађевинско земљиште, изградњу и путеве «Дирекција за
изградњу», 21460 Врбас, Улица Маршала Тита 89
Тел. (+381) 021/707-299, 707-255 (факс), 707-195, 706-599

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ Бачког Доброг Поља

наручилац:

СО ВРБАС

израђивач:

**Ј П »ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ «
ВРБАС**

*одговорни
урбаниста:*

Мр ЈОВАНКА ЦОЛОВИЋ дид

директор:

ЉУБОМИР БЈЕЛИЦА, ецц

Одлука СО Врбас о доношењу плана број:

ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ ВРБАС

мр ЖЕЉКО ЛАИНОВИЋ, дп

радни тим:

Руководилац службе урбанизма

СВЕТЛАНА ЈАНКОВИЋ, дид

Урбанизам и архитектура

Мр ЈОВАНКА ЦОЛОВИЋ, дид
ИВАН ТАМАШ, дпп
ВОЈО КУЗМАНОСКИ, дид
БЕРНАРДИЦА ОРИХАН, дид
СМИЉАНА ТОМАШЕВИЋ, дид
МАРИЈАНА МИРКОВИЋ, дид
АЛЕКСАНДАР ЈОВАНОВИЋ, дид
ДРАГАНА КОСТИЋ, дид

Саобраћај Водовод и канализација Електро, П и КДС инст. Машинске инсталације

АЛЕКСАНДАР НИКОЛИЋ, дис
ГОРАН ДРАГНИЋ, их
ТОМИСЛАВ ЂИВУЉСКИЈ, их

ЖЕЉКО ЗЕЧЕВИЋ, дид

НИКОЛА ВУЈОВИЋ, дид

Правни основ Програм уређења земљишта

РАДИСЛАВ БЈЕЛИЦА, дп

МИЛИЦА ВЕСЕЛИНОВИЋ, гт

Сарадници

ПРЕДРАГ ЂУКАНОВИЋ, ет
ЈАСМИНА ЂУРОВИЋ, гт

Садржај

ОПШТИ ДЕО

1. УВОД

1.1.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	2
1.2.	ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНА	3
1.3.	ОБУХВАТ ПЛАНА	4

2. ПРОСТОРНО-ПРОГРАМСКЕ ПРЕТПОСТАВКЕ

2.1.	ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ	7
2.2.	АНАЛИЗА И ОЦЕНА СТАЊА	10
2.2.1.	постојећа намена земљишта	10
2.2.2.	стање простора и објектата	12
2.2.3.	саобраћајне површине	12
2.2.4.	комунална инфраструктура	13
2.3.	ПРОГРАМСКЕ ПРЕТПОСТАВКЕ	15
2.3.1.	становништво	15
2.3.2.	привреда	16

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

Прилог 1	ПРЕГЛЕДНА КАРТА ТЕРИТОРИЈЕ ОПШТИНЕ ВРБАС - скица
Лист Д0	КАТАСТАРСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦАМА ПЛАНА Р=1:2500
Лист Д1	НАМЕНА ПОВРШИНА – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ Р=1:2500

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1.	ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА ОРГАНИЗАЦИЈЕ ПРОСТОРА	17
1.2.	РЕГУЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ И НАМЕНА ПОВРШИНА	17
1.2.1.	регулационо решење	17
1.2.2.	намена површина	18
1.3.	УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА	22
1.3.1.	саобраћајне површине	22
1.3.2.	површине за јавне објекте	23
1.3.3.	спорт и рекреација	24
1.3.4.	зелене површине	25

1.4.	КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА И ОБЈЕКТИ	-----	26
1.4.1.	правила за изградњу и реконструкцију хидротехничке инфраструктуре	-----	26
1.4.2.	правила за изградњу и реконструкцију електроенергетске, ТТ и КДС инфраструктуре	----	29
1.4.3.	правила за изградњу термотехничке инфраструктуре	-----	30
1.4.4.	правила уређења и изградње гробља	-----	31
1.5.	ПРАВИЛА ЗАШТИТЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И ПРОСТОР КУЛТУРНОГ, ИСТОРИЈСКОГ И АМБИЈЕНТАЛНОГ ЗНАЧАЈА	-----	32
1.6.	ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА	-----	32
1.7.	ПРОГРАМ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА ПЛАНА	-----	33

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1.	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	-----	35
2.1.1.	инжињерско-геолошки услови и препоруке	----	35
2.1.2.	образовање грађевинске парцеле	-----	35
2.1.3.	намена објеката и урбанистички услови коришћења земљишта	-----	36
2.1.4.	правила за изградњу објеката	-----	36
2.1.5.	правила за архитектонску обраду	-----	37
2.1.6.	правила за ограђивање грађевинске парцеле	----	37
2.1.6.	правила за објекте који се реконструишу	----	38
2.1.7.	правила за етапну изградњу	-----	38
2.2.	ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПЛАНИРАНЕ ЗОНЕ	-----	39

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

Лист Л1	ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НАМЕНЕ ПОВРШИНА Р=1:2500
Лист Л2	ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ И САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА Р=1:2500
Лист Л3	СИНХРОН ПЛАН КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ Р=1:2500

ДОКУМЕНТАЦИЈА

ИЗВЕШТАЈ
ОДЛУКЕ
ОВЕРЕНА КАТАСТАРСКА ПОДЛОГА
ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРЕДУЗЕЋЕ

Скупштина општине Врбас на седници одржаној 13.09.2007. године, а на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 47/2003 и 34/2006) и члана 30. и 93. Статута општине Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 3/2002, 5/2002. и 10/2004.) донела је ОДЛУКУ О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БАЧКОГ ДОБРОГ ПОЉА

ОПШТИ ДЕО

1. УВОД

Скупштина општине Врбас је на основу члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС», бр. 47/2003) донела Одлуку о приступању изради Урбанистичког плана генералне регулације Бачког Доброг Поља (број 06-1-768/2005-1/02 од 05.12.2005.). Према овом Закону, урбанистичким планом генералне регулације се посебно утврђују правила за уређење и изградњу насеља.

План генералне регулације усваја Скупштина општине Врбас после чега постаје просторно-технички и правни основ за уређење предметног подручја. План генералне регулације се доноси за насеља за која се не донесе генерални план, као и за мања насеља и села за која се не донесе план општег уређења. Планом генералне регулације који се донесе за подручје целог насеља одређује се дугорочна пројекција развоја и просторног уређења насеља, као и правила регулације, уређења и грађења.

Историјат насеља:

Село облика квадрата су основали Немци 1786. године. Њиховим доласком долази до планског формирања села и изградње кућа. Насеље има правилну геометријску слику и изглед потпуно правилно распоређених шаховских поља-квadrата. Простор насеља је са два основна улична коридора, ширине приближно 47 м, у правцима север-југ (сада Улица Маршала Тита - регионални пут Р-127) и исток-запад (Железничка улица), која се секу под правим углом, подељен на четири просторне целине. У свакој просторној целини примарно су била регулисана по четири блока (приближне димензије 193 м × 230 м), са парцелама чији је улични фронт између 14 м и 15 м, а дубина до половине блока. Регулациона ширина осталих улица је приближно 28 м. У зони пресека два главна улична коридора, којима је дефинисан центар села, развијају се садржаји и функције од општег значаја.

У наредној фази село расте ободно, пратећи правце постојеће регулације улица. Регулационе ширине нових улица су 10 м до 15 м, евентуално 20 м. У најновије време граде се објекти дуж регионалног пута према Врбасу.

Бачко Добро Поље је равничарско насеље, пољопривредног типа. Насеље је организовано у блоковима, са ободном изградњом, дуж уличног потеза и унутрашњим деловима блокова у којима се налазе садржаји у функцији пољопривредног домаћинства (економски објекти, баште, воћњаци). Ово за последицу има низак степен изграђености. Насеље претежно чине слободностојеће структуре на грађевинским

парцелама, ниске просечне спратности. За овакав развој насеља од значаја је то да се оно није развило на раскршћу значајнијих путева те стога није могло добити линеарни карактер и издужени облик.

Старо име Бачког Доброг Поља је Мали Кер. Током турске управе над Бачком насеље је припадало Бачкој нахији. Колонизацијом немачког становништва насеље добија назив Klein Keer што је адекватан назив на немачком језику. Од 1861. до 1922 насеље носи назив Kis-Ker, Kis Ker и Кискер. Године 1922. насеље мења назив у Прибићевићево, а од 1933. носи садашње име.

Географски положај:

Прилог 1 ПРЕГЛЕДНА КАРТА ТЕРИТОРИЈЕ ОПШТИНЕ ВРБАС скица

Административно припада општини Врбас и територијално заузима југоисточни део општине. Са центром општине, Врбасом, повезано је регионалним путем Р-127, Врбас – Змајево - Нови Сад. Источно од насеља пролази магистрални пут М-22 Београд - Нови Сад - Суботица (Е-75), а са западне пруга Нови Сад-Суботица са којом насеље није повезано. Није остварена веза са пловним каналима. Напред изнети подаци указују на то да се насеље Бачко Добро Поље налази изван директног утицаја свих важнијих прометно-географских праваца.

Атар насеља се граничи са атарима следећих насеља: Врбаса на северу, Србобрана на истоку, Змајева на југу, Куцуре и Равног Села на западу.

ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду и спровођење овог плана налази се у:

- ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ, «Службени гласник РС», бр. 47/2003, 34/06
- ПРАВИЛНИК О САДРЖИНИ И ИЗРАДИ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА, «Службени гласник РС», бр. 60/2003,
- Одлука СО Врбас број 06-1-768/2005-1/02 од 05.12.2005. године, о изради Плана генералне регулације Бачког Доброг Поља, општина Врбас
- Одлука СО Врбас о стратешкој процени утицаја на животну средину за Плана генералне регулације Бачког Доброг Поља, општина Врбас, број 06-1-784/2005-1/02 од 05.12.2005., да се не приступа изради Процене.
- ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ ТИТОВ ВРБАС, «Службени лист 3/85» и допуна «Службени лист 4/93»

ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Лист Д0 КАТАСТАРСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦАМА ПЛАНА *P=1:2500*

Граница Плана за насеље Бачко Добро Поље почиње у северном делу насеља од тачке «Р» која се налази између парцела бр. 1458,1459/17 и парцеле пољског пута 2729. Граница се од ове тачке протеже према истоку дуж северне стране парцела бр. 1459/17 и 320/4. Затим сече регионални пут Р-127 и наставља према истоку где сече парцеле бр. 1494, 1495, 1496, 1497 у дубини 75 метара до тачке број 1 која се налази на граници између парцела бр.1497 и 1498. Граница скреће према југу и креће се дуж источне стране парцела бр. 1497, 2581 и 2582 до тачке број 2 која се налази на југоисточној страни парцеле бр. 2582. Затим граница скреће према истоку пратећи јужну страну парцеле бр. 2583/1 до тачке број 3 која се налази на тремеђи парцела бр. 2583/1,2583/2 и 2584 , а затим скреће према југу протежући се источном страном парцела бр. 2583/2, 323, 322, 324, 325/1, 325/2, 325/3, 326/1, 326/2 и 327 до тачке број 4 која се налази на између парцела 327, 2591 и парцеле канала 1266.

Граница скреће према југоистоку дуж североисточне стране парцеле бр. 2630/2 до тачке број 5 која се налази на тремеђи парцела бр. 2630/2, 1873/2 и 2788/1. Граница одатле скреће према северу дуж источне стране парцеле 2788/1 до тачке број 6. Од тачке број 6 граница скреће према истоку дуж северних страна парцела бр. 1872/2-6 1871/1, 1870/1, 1860/1, 1868/1, 1867/1, 1866/1-3, 1865/1, 1864/1, 1864/1-2, 1863/1-2, 1862/1-2 до тачке број 7.

Граница скреће према северу дуж источне стране парцеле бр. 1862 у дужини од око 95 метара до тачке број 8 која се налази на тремеђи парцела бр. 1862, 2676 и 2790, граница скреће према истоку до тачке број 9 која се налази између парцела бр.1861/2 (североисточна страна парцеле) и 1861/1 (северозападна страна парцеле) Затим граница скреће према југу и простире се дуж источне стране парцеле бр.1861/2 до тачке број 10 која се налази између парцела бр. 1861/2 (југоисточни угао парцеле) и 1861/1 (југозападни угао парцеле). Граница скреће према западу и простире се дуж јужне стране парцела бр. 1861/2, 1861/23 и 2632 у дужини од 300 метара до тачке број 11 која се налази на граници између парцела бр. 2632 и 2677. Граница скреће према југу дуж источне стране парцеле бр. 2595 и стиже до тачке бр. 12 која се налази између парцела бр. 2648 (парцела пољског пута) и 1750/2 Затим скреће према западу дуж северне стране парцеле бр. 1750/2 до тачке број 13, а затим скреће према југу и сече парцеле бр. 1750/1-2, 1749/1-2, 1748/1, 1747/1, 1746/1, 1745/1, 1745/3, 1744/1, 1743/3, 1743/1, 1742/3, 1741/1, 1740/1, 1739/3, 1739/2, 1739/7, 1739/1, 1738/1-2, 1737/1, 1736/1-2, 1735/1-2, 1734/1-4, 1733/1-3, у дубини од 50 метара до тачке број 14 која се налази на јужној страни парцеле бр.1733/1. Граница скреће према западу дуж јужне стране парцеле бр. 1733/1 до тачке број 15 која се налази на између парцела бр. 2688 и 2634. Затим граница скреће према југо-истоку дуж југо-западне стране парцеле бр 2471 у дужини од 250 метара до тачке број 16 која се налази на граници између парцела бр. 2471 и 2636. Одатле граница скреће према југозападу дуж југоисточне стране парцеле бр 2695 до тачке број 17 која се налази између парцела бр. 2446 (северо-запад) и 2695 а затим према северо-западу пратећи границу парцеле бр. 2455 до тачке број 18 налази се између парцела бр. 2456, 2455 и 2468, затим скреће према северо-истоку пратећи границу парцеле бр.2455 до тачке број 19 која се налази између парцела бр. 2455, 2456 и 2468, а затим креће према северу до тачке број 20 која се налази између парцела бр. 2467, 2455 и 2634.

Граница скреће према југозападу и креће се дуж северозападних страна парцела бр. 2467, 2466, 2465, 929, прелази преко регионалног пута Р-127 до тачке број 21 која се налази на северо-источној страни парцеле бр.2278. Одатле граница креће према северу дуж источне стране парцела бр. 2277 и 2276 до тачке број 22 која се налази између парцела бр. 2276 и парцеле на којој се налази регионални пут Р 127. одатле граница скреће према западу и креће се дуж јужне стране парцела бр. 2257 и 2257/1 до тачке број 23.

Граница скреће у правцу севера дуж западне стране парцела бр. 2257/1 сече парцелу канала 2611/1 и иде даље дуж западне стране парцеле бр. бр. 2256/2 и стиже до парцеле бр. 1265 односно до тачке број 24 која се налази на укрштању парцела бр. 1259/1, 2256/2, 1265/2 и 2256/37. Одатле граница скреће према западу дуж јужне стране парцеле бр. 1265/2 сече парцеле канала 2608 и пољског пута 2711 до тачке број 25 која се налази између парцела бр.2711 и 1979. Затим скреће према северу дуж западне стране парцела бр. 2711, сече парцелу пољског пута 2712 и иде даље према северу дуж источне стране парцеле бр 1977 до тачке број 26 која се налази између парцела бр. 2612 и 1977. Граница наставља према истоку и креће се северном страном парцела бр. 1944, 1933 и 1931 и при том сече парцеле пољских путева бр. 2721 и 2722 до тачке број 27 која се налази на укрштању парцела бр.118, 1930, 1931/1 и 1931/2. Одатле граница скреће према северу дуж западне стране парцеле бр. 118 и 119/1, 1929/1-3, 1928/1-2, 1927/1-2, 1926/1-2, 1925/1-2, 1924/1, 1924/3, 1924/5, 1923/3, 1923/1, сече парцелу пољског пута 2722/1,затим иде даље према северу дуж западне стране парцела бр. 1922/1, 1921, 1920/1-2, 1919/2, 1918/1, 1917/1, 1916/1, 1915/1, 1914/1, 1913/1, 1912/1, 1911/1, 1910/1, сече парцелу канала 2613/2, затим иде према северу дуж западне стране парцела бр. 1909/1, 1908/1, до тачке 28 која се налази на граници између парцела бр. 1907 и 1908/1. Одатле граница скреће према истоку између парцела 1907 и 1908/1, сече парцелу бр. 2726 на којој се налази пољски пут, а затим иде дуж северне стране парцела бр.1892/1, 1891/1, 1890/1, 1889/1, 1888/1, 1887/1, 1886/1, 1885/3, 1885/2, 1885/1 и 1884/1, до тачке број 29. Граница наставља према северу дуж источне стране парцеле бр. 1884 и протеже се до тачке број 30 која се налази на између парцела бр. 1884, 1883 и 1877. Граница се даље простира према истоку дуж јужних страна парцела бр. 1883, 1882, 1881, 1880, 1879, 1878 до тачке број 31 која се налази на самом југоистоку парцеле бр. 1878. Одатле граница скреће према северу дуж источне стране парцеле бр. 1878 до тачке бр. 32 која се налази између парцела бр. 308, 1878 и 2727. Граница затим скреће према западу дуж северне стране парцеле бр. 1878 до тачке 33 која се налази између парцела бр. 1878 и 2727. Одатле граница скреће према северу сече парцелу бр 2727 (пољски пут),а затим иде дуж западне стране парцела бр. 1459/1-17 и затим стиже до полазне тачке «Р» где се граница плана завршава.

1.3. ОБУХВАТ ПЛАНА

Предметни План генералне регулације обухвата следеће катастарске парцеле:

00001/1-3, 00002, 00003, 00004, 00005, 00006, 00007, 00008, 00009, 00010, 00011, 00012, 00013, 00014, 00015, 00016, 00017/1-2, 00018, 00019, 00020, 00021, 00022, 00023, 00025, 00026, 00027, 00028, 00029/1-2, 00030, 00031, 00032, 00033, 00034, 00035/1-2, 00036, 00037, 00038, 00039/1-2, 00040, 00041, 00042, 00043, 00044/1-2, 00045, 00046, 00047, 00048, 00049, 00050, 00051, 00052, 00053, 00054, 00055, 00056/1-2, 00057, 00058, 00059, 00060, 00061, 00062/1, 00063/1, 00064/1-2, 00065/1, 00066/2, 00067, 00068, 00069, 00070, 00071, 00072, 00073, 00074, 00075/1-2, 00076, 00077, 00078, 00079, 00080/1-2, 00081/1-2, 00082, 00083, 00084, 00085/1-2, 00086/1,2, 00087, 00088, 00089, 00090, 00091, 00092, 00093, 00094, 00095, 00096, 00097, 00098, 00099, 000100,

00101, 00102, 00103, 00104, 00105, 00106, 00107, 00108, 00109, 00110, 00111, 00112, 00114, 00115, 00116, 00117, 00118, 00119/1, 00120, 00121, 00122, 00123, 00124, 00125/1-4, 00126, 00127, 00128, 00129, 00130, 00131, 00132, 00133, 00134, 00135, 00137, 00138, 00144, 00145, 00146, 00147, 00148, 00149, 00150, 00151, 00152, 00153, 00154, 00155, 00156, 00157, 00158, 00159, 00160, 00161, 00162, 00163, 00164, 00165, 00166/1-3, 00167/1-3, 00168, 00169/1-4, 00170, 00171, 00172, 00173, 00174, 00175/1-2, 00176, 00177, 00178, 00179/1-2, 00180, 00181, 00182, 00183, 00184, 00185, 00186/1-2, 00187/1-3, 00188, 00189, 00190/1-2, 00191, 00192/1-2, 00193, 00194, 00195, 00196, 00197, 00198, 00199, 00200, 00201, 00202/1-2, 00203, 00204, 00205/1-2, 00206/1-2, 00207/1-3, 00208, 00209/1, 00210, 00211, 00212, 00213, 00214, 00215/1, 00216, 00217/1-3, 00218/1,2, 00219, 00220, 00221, 00222/1-2, 00223, 00224/1, 00225, 00226, 00227, 00228, 00229, 00230/1-2, 00231/1-2, 00232, 00233, 00234, 00235, 00236, 00237, 00238, 00239, 00240/1-2, 00241/1-2, 00242, 00243/1-2, 00244, 00245, 00246, 00247, 00248, 00249, 00250, 00251, 00252, 00253, 00254, 00255, 00256, 00257, 00258/1-2, 00259, 00260/2, 00261, 00262, 00263/2, 00264, 00265, 00266, 00267/1-3, 00268/1-2, 00269, 00270, 00271, 00272, 00273, 00274, 00275/1-2, 00276/1-2, 00277/1-3, 00278, 00279, 00280, 00281/1-5, 00282/1-3, 00283, 00284, 00285, 00286, 00287, 00288, 00289, 00290, 00291, 00292, 00293, 00294, 00295, 00296, 00297, 00298, 00299, 00300, 00301, 00302, 00303, 00304, 00305/1-2, 00306, 00307, 00308, 00309, 00310, 00311/1-3, 00312, 00313/1-2, 00314, 00315, 00316, 00317, 00318, 00319/1-4, 00320/1-4, 00322, 00323, 00324, 00325/1-3, 00326, 00327, 00328, 00329, 00330, 00331, 00332, 00333, 00334, 00335/1-2, 00336, 00337, 00338, 00339, 00340, 00341, 00342, 00343, 00344, 00345, 00346, 00348, 00350, 00351, 00352, 00353, 00354, 00355, 00356, 00357, 00358, 00359, 00360, 00361, 00362/1-2, 00363, 00364, 00365/1-7, 00366, 00367/1-2, 00368, 00369, 00370, 00371, 00372, 00373, 00374/1-4, 00375, 00376, 00377, 00378, 00379, 00381, 00382, 00383, 00384/1-2, 00385, 00386, 00387, 00388, 00389, 00390, 00391, 00392, 00393, 00394, 00395, 00396, 00397, 00398, 00399, 00400, 00401, 00402, 00403, 00404/1-2, 00405, 00406, 00407, 00408/1, 00409, 00410, 00411, 00412, 00413, 00414, 00415, 00416, 00417, 00418, 00419, 00420, 00421, 00422, 00423, 00424, 00425, 00426, 00427, 00428, 00429/1-2, 00430, 00431, 00432, 00433, 00434, 00435, 00436, 00437, 00438, 00439, 00440, 00441, 00442, 00443, 00444, 00445, 00446, 00447, 00448, 00449, 00450, 00451, 00452, 00453, 00454, 00455, 00456, 00457, 00458, 00459, 00460, 00461, 00462, 00463, 00464, 00465, 00466, 00467, 00468, 00469, 00470/1-2, 00471, 00472, 00473, 00474, 00475, 00476, 00477/1-2, 00478, 00479, 00480, 00481, 00482, 00483/1-2, 00484, 00485, 00486, 00487, 00488, 00489, 00490, 00491, 00492, 00493, 00494, 00495, 00496, 00497, 00498, 00499, 00500, 00501, 00502, 00503, 00504/1-2, 00505/1-2, 00506, 00507, 00508, 00509, 00510, 00511, 00512, 00513, 00514, 00515, 00516, 00517, 00518, 00519, 00520, 00521, 00522, 00523, 00524, 00525, 00526, 00527, 00528/1, 00529/1-2, 00531/1, 00532, 00533, 00534, 00535/1, 00536/1, 00537/1, 00538/1, 00539/2, 00540/1, 00541, 00542, 00543, 00544, 00545, 00546, 00547, 00548/1-3, 00549, 00550, 00551, 00552, 00553, 00554, 00555, 00556, 00557, 00558, 00559, 00560, 00561, 00562, 00563, 00564, 00565, 00566, 00567, 00568, 00569, 00570, 00571, 00572, 00573, 00574, 00575, 00576, 00577, 00578, 00579, 00580, 00581, 00582, 00583, 00584, 00585, 00586, 00587, 00588, 00589, 00600, 00601, 00602, 00603, 00604, 00605, 00606, 00607, 00608, 00609, 00610, 00611, 00613, 00614, 00615, 00616, 00617, 00618, 00619, 00620, 00621, 00622, 00623, 00624, 00625, 00626, 00627, 00628, 00629, 00630, 00631/1-4, 00632/1-2, 00633, 00634, 00635, 00636, 00637, 00638, 00639, 00640, 00641, 00643, 00644, 00645, 00646, 00647, 00648, 00649, 00650, 00651, 00652, 00653, 00654, 00655, 00656, 00657, 00658, 00659, 00660/1-2, 00661, 00662, 00663, 00664, 00665, 00666, 00667, 00668, 00669, 00670, 00671, 00672, 00673/1-2, 00674, 00675, 00676/1-4, 00677/1-2, 00678, 00679, 00680/1-2, 00681, 00682, 00683, 00684, 00685/1-2, 00686, 00687, 00688, 00689, 00690/1-2, 00691, 00692, 00693, 00694, 00695, 00696/1-2, 00697, 00698, 00699, 00700, 00701, 00702, 00703, 00704, 00705/1-2, 00707/4, 00706, 00707, 00708/1-2, 00709/1-2, 00710, 00711, 00712, 00713, 00714, 00715, 00716, 00717, 00718, 00719, 00720, 00721, 00722, 00723, 00724, 00725, 00726, 00727, 00728, 00729, 00730, 00731, 00732, 00733, 00734/1-2, 00735, 00736/1-2, 00737, 00738/1-2, 00739, 00740/1-2, 00741, 00742, 00743, 00744, 00745, 00746/1, 00747, 00748, 00749, 00750, 00751, 00752, 00753, 00754, 00755, 00756, 00757/1-2, 00758/1-2, 00759/1-3, 00760, 00771/1-2, 00772, 00773, 00774/1-2, 00775/1-2, 00776, 00776, 00777, 00778, 00779/1-2, 00780/1-2, 00781,

00782/1-2, 00783, 00784/1-2, 00785/1-2, 00786, 00787, 00788, 00789, 00790, 00791, 00792, 00793, 00794, 00795, 00796, 00797, 00798/1-3, 00799, 00800, 00801, 00802, 00803, 00804, 00805, 00806, 00807, 00808, 00809, 00810, 00811, 00812, 00813, 00814, 00815, 00816, 00817, 00818/1-2, 00819/1-2, 00820, 00821, 00822/1-2, 00823, 00824, 00825, 00826, 00827/1-2, 00828, 00829/1-2, 00830, 00831, 00832, 00833, 00834, 00835/1-2, 00836, 00837, 00838, 00839, 00841, 00842, 00843, 00844, 00845, 00846, 00847, 00848, 00849, 00850, 00851, 00852, 00853, 00854, 00855, 00856, 00857, 00858/1-3, 00859/1-2, 00860, 00861, 00862, 00863, 00864, 00865, 00866/1-2, 00867, 00868, 00869, 00870, 00871, 00872, 00873, 00874, 00875/1-2, 00876, 00877, 00878, 00879, 00880/1-2, 00881, 00882, 00883, 00884, 00885, 00886/1-2, 00887, 00888, 00890, 00891, 00892/1-2, 00893, 00894, 00895, 00896, 00897, 00898, 00899, 00900, 00901, 00902, 00903, 00904, 00905, 00906, 00907, 00908, 00909, 00910, 00911, 00912, 00913, 00914, 00915, 00916, 00917/1-2, 00918/1-2, 00920, 00922/1-2, 00925/1-2, 00926/1-2, 00930, 00931, 00932, 00933, 00934, 00935, 00936, 00937, 00938, 00939, 00940, 00941/1-2, 00942, 00943, 00944, 00945, 00946, 00947, 00948, 00949, 00950, 00951, 00952, 00953, 00954, 00955, 00956, 00957, 00958, 00959, 00960, 00961, 00964, 00965, 00966, 00967, 00968, 00969, 00970, 00971/1-3, 00972, 00973, 00974, 00975, 00976, 00977, 00978, 00979, 00980, 00981, 00982, 00983, 00984, 00985, 00986, 00987, 00988, 00989, 00990, 00991/1-2, 00992, 00993, 00994, 00995, 00996, 00997, 00998, 00999, 01000, 01001, 01002, 01003, 01004, 01005, 01006/1-2, 01007, 01008/1-2, 01009/1-2, 01010, 01011, 01012, 01013, 01014, 01015, 01016, 01017, 01018, 01019, 01020, 01022/1-2, 01023, 01024, 01025, 01026, 01027, 01028, 01029, 01030, 01031, 01032/1-2, 01033, 01034, 01035, 01036, 01037, 01038, 01039, 01040, 01041/1-2, 01042, 01043, 01044, 01045, 01046, 01047, 01048, 01049, 01050, 01051, 01052, 01053, 01054, 01055, 01056, 01057, 01058, 01059, 01060, 01061, 01062/1-2, 01063, 01063/1-3, 01064/1-2, 01065, 01066, 01067, 01068, 01069/1-2, 01070, 01071, 01072, 01073, 01074, 01075/1-2, 01076/1, 01077, 01078/1, 01079, 01080, 01081/1-2, 01082, 01083, 01084, 01085, 01086, 01087, 01088, 01089, 01090, 01091, 01092, 01093, 01094, 01095/1-2, 01096, 01097/1-2, 01098, 01099/1-2, 01100/1-2, 01101, 01102, 01103, 01104, 01105, 01106/1-2, 01107, 01108/1-2, 01109, 01110, 01111, 01112, 01113, 01114/1-2, 01115, 01116, 01117, 01118, 01119, 01120, 01121, 01122, 01123, 01124, 01125, 01126, 01127, 01128, 01129, 01130, 01131, 01132, 01133, 01134, 01135, 01136, 01137, 01138, 01139, 01140, 01141, 01142, 01143, 01144, 01145, 01146, 01147, 01148, 01149, 01150, 01151, 01152, 01153, 01154, 01155, 01156, 01157, 01158, 01159, 01160, 01161, 01162, 01163, 01164, 01165, 01166, 01167, 01168, 01169, 01170, 01171, 01172, 01173, 01174, 01175, 01176, 01177, 01178, 01179, 01180, 01181, 01182, 01183, 01184, 01185, 01186, 01187, 01188, 01189, 01190, 01191, 01192, 01193, 01194, 01195, 01196, 01197, 01198, 01199, 01200, 01201, 01202, 01203, 01204, 01205, 01206, 01207, 01208, 01209, 01210, 01211, 01212, 01213, 01214, 01215, 01216, 01217, 01218, 01219, 01220, 01221, 01222, 01223, 01224, 01225, 01226, 01227, 01228, 01229, 01230, 01231, 01232, 01233, 01234, 01235, 01236, 01237, 01238, 01239, 01240, 01241/1-2, 01242/1-2, 01243, 01244, 01245, 01246, 01247, 01248, 01249, 01250, 01251, 01252, 01253, 01254/1-10, 01255, 01256, 01257, 01258, 01259/1-11, 01260, 01261, 01262, 01263, 01264, 01265/1, 01265/2, 01266, 01267, 01268, 01269, 01270, 01271, 01272, 01273, 01274, 01275, 01276, 01277, 01278, 01279, 01280, 01281, 01282, 01283, 01284, 01459/1-17, 01733/1-3, 01734/1-4, 01735/1-2, 01736/1-2, 01737/1-2, 01738/1-2, 01739/1-3, 01739/7, 01740/1, 01741/1, 01742/1-3, 01743/1-3, 01744/1, 01745/1-3, 01746/1, 01747/1, 01748/1, 01749/1-2, 01750/1-2, 01861/1-8, 01862/1-2, 01863/1-3, 01864/1-3, 01865/1, 01866/1-3, 01867/1, 01868/1, 01869/1, 01870/1, 01871/1, 01872/2-6, 01873, 01874/2, 01875, 01884/1, 01885/1, 01886/1, 01887/1, 01888/1, 01889/1, 01890/1, 01891/1, 01892/1, 01908/1, 01909/1, 01910/1, 01911/1, 01912/1, 01913/1, 01914/1, 01915/1, 01916/1, 01917/1, 01918/1, 01919/1, 01920/1, 01920/2, 01921/1, 01922/1, 01923/1, 01923/3, 01924/1, 01924/3, 01924/5, 01925/1-2, 01926/1-2, 01927/1-2, 01928/1-2, 01929/1-2, 01929/3-део, 01931/1-3, 01932/1, 1933, 1943, 1944, 02256/2-25, 02256/38-41, 02257/1-22, 02454, 02582/1-2, 02591, 02611/1, 02613, 02629, 02630, 02634, 02722/1, 02726, 02788/1.

Осим наведених парцела у подручје грађевинског реона улазе и делови следећих парцела: 01494, 01496, 01497 у дубини од 75 метара према северу од краја парцеле који је окренут

према насељу, парцеле бр. 1459/1-17, 01884/1, 01885/1, 01885/2, 01885/3, 01886, 01887, 01888, 01889, 01890, 01891/1, 01892/1.

Укупна површина простора обухваћена овим планом је 249 ха 23 ара.

У случају да постоји разлика у бројевима парцела у тексту плана и катастарској подлози на којој је план рађен, важе подаци из катастарске подлоге.

2. ПРОСТОРНО-ПРОГРАМСКЕ ПРЕТПОСТАВКЕ

2.1. ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Геоморфолошке и геолошке карактеристике терена:

Катастарска општина Бачко Добро Поље простире се на две геоморфолошке целине, на лесној тераси и на лесној заравни. Већи део општине се налази на лесној тераси док мањи северни део лежи на лесној заравни. Насеље Бачко Добро Поље смештено је на лесној тераси. Лесне наслагае показују добру вертикалну стабилност.

Од микрорељефних облика можемо разликовати депресије и узвишења. Депресије се налазе углавном у северном делу катастарске општине.

Катастарска општина се простире на терену који је благо експониран према југу. У морфолошком смислу терен општине је релативно раван, а висинске коте се крећу од 81,0-84,0м НЈМ.

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

Сеизмолошке карактеристике терена:

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

Северни и североисточни део територије К.О. налази се у зони 7° MCS скале, а јужни и југоисточни део као и само насеље налази се на 6° MCS скале. Оба степена сеизмичности не изазивају катастрофалне последице, али је неопходно предузети мере заштите у складу са прописима који важе за све степене сеизмичности.

Педолошке карактеристике терена:

Према резултатима Института за пољопривредна истраживања из Новог Сада на територији катастарске општине Бачко Добро Поље можемо наћи следеће типове земљишта:

- чернозем карбонатни
- чернозем са знацима оглејавања у лесу
- ливадска црница карбонатна
- ливадска црница солончакаста
- ливадска црница са знацима заслањивања
- солончак.

Највећи део земљишта заузима ливадска црница карбонатна 42,58% и чернозем карбонатни 28,70 %.

Климатске карактеристике подручја:

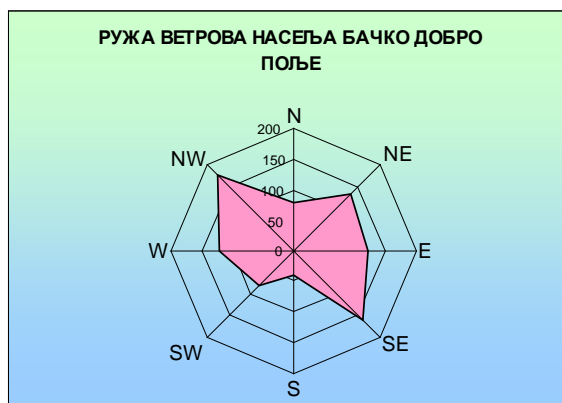
Бачко Добро Поље се налази на територији умерено континенталне климе. Средња годишња температура износи 10,8°C. Најхладнији месец је јануар са средњом температуром -2,0°C, а најтоплији месец је јул са 21,5°C.

Средња вредност влажности ваздуха износи 77,4%. У јулу је средња месечна вредност релативне влажности најнижа и износи 68,7%, а у децембру је највиша и износи 89,3%. Облачност у просеку није велика и износи 58 % покривености неба. У просеку најведрији месец је август, а најоблачнији месец је децембар, али треба напоменути да те вредности варирају.

Средња вредност годишње суме осунчавања износи 2228,6 часова. Најсунчанији месец је јули са просеком 316,2 часова, а најоблачнији је децембар са 52,7 часова.

Средња годишња висина падавина износи 559,0мм са најкишовитијим месецима јуном и најсувљим октобром.

Што се ветрова тиче треба истаћи да највећу учесталост има северозападни, а најмању јужни ветар. Највећу брзину има југоисточни ветар, која у просеку износи 3,2 м/сец.



Хидролошке карактеристике терена:

На територији катастарске општине је евидентирано постојање прве и друге издани подземних вода.

Водоносни слојеви прве издани се простиру до дубине 60м испод површине терена. Оријентационо то су издашни слојеви у којима се налази велика количина воде. Ниво прве издани је слободан и осцилира између 1,5м и 4,0м испод површине терена. Прва издан се не користи за водоснабдевање.

Друга издан се простира на дубинама од 170-215 м. Бољег је квалитета и управо то је разлог њеног коришћења за водоснабдевање становништва.

Површинских водотокова нема, али северно од насеља на удаљености од 6км протиче канал Бечеј-Богојево. Недостатак површинских водотокова решен је прокопавањем мањих канала. Захваљујући том хидросистему решен је проблем наводњавања атара.

Зелене површине

Зелене површине насеља Б. Д. Поље подељене су на следеће категорије: улично зеленило, парковско зеленило и зеленило специјалне намене.

Улично зеленило

Зеленило улица представља доминантну категорију зелених површина у насељу с обзиром да ортогоналан систем улица прати велика ширина попречних профила који се користе како за парковско озелењавање тако и за подизање дрвореда.

Парковско зеленило

Парк у центру насеља у ствари је запуштена површина у којој некада засађена вегетација полако пропада. Заступљене су следеће врсте: топола, липа, багрем, софора, сребрнолисни јавор, дивљи кестен, целтис, дафина, смрча, туја, зова, хибискус, ружа итд.

Зеленило специјалне намене

Ова категорија обухвата зелене површине око свих јавних објеката у насељу. Квалитетивна и квантитативна вредност ових површина разликује се од локалитета до локалитета. Као изузетно вредно у декоративном и биолошком смислу истиче се зеленило школског дворишта, док здравствена станица и дечија установа имају најоскудније зеленило.

2.2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА СТАЊА

2.2.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Лист Д1 НАМЕНА ПОВРШИНА – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ *P=1:2500*

Подручје обухваћено Планом, у циљу оперативнијег успостављања правила, подељено је на просторне целине означене у плану ознакама **А**, **Б**, **В** и **Г**. Подела простора произашла је из пресека улица Маршала Тита и Железничке:

ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА А	обухвата простор западно од Улице Маршала Тита (регионални пут Р-127) и северно од Железничке улице
ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА Б	обухвата простор источно од Улице Маршала Тита и северно од Железничке улице
ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА В	обухвата простор западно од Улице Маршала Тита и јужно од Железничке улице
ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА Г	обухвата простор источно од Улице Маршала Тита јужно од Железничке улице

Постојећи блокови су третирани као урбанистичке целине.

У насељу постоје површине које су намењене за:

ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- Саобраћај (улице)
- Спорт и рекреацију
- Јавне објекте и функције (основна школа, здравствена станица, Дом културе, дечија установа, пошта итд.)
- Зелене површине (парковске)
- Комуналне површине (водозахват, гробље)

ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- Становање (породично са пољопривредом, породично, колективно, мешовито)
- Пијаца
- Радне површине
- Верски објекти
- Слободне неизграђене површине

Поред саобраћајних површина, улица, у Бачком Добром Пољу површине које имају јавну намену су:

Спорт и рекреација: Спортско-рекреативне површине се налазе у јужном делу насеља (на његовој периферији), и у склопу слободних неизграђених површина. Ту спада фудбалско игралиште ФК „Сутјеска“, игралиште у западном делу насеља, уз Железничку улицу и терени за мале спортове у склопу школског комплекса

Образовање: основна школа „Вук Караџић“, лоцирана је у центру насеља, просторна целина Г, а по својој површини, задовољава потребе насеља, али и нормативе Министарства просвете и спорта. Површина школског комплекса износи 1,15 ha, изграђена површина је 1870м², БРГП 2256м². Површина физкультурне сале је 180м².

Од објеката социјалне заштите можемо издвојити предшколску установу „Бошко Буха“ (просторна целина В), који се простире на око 370м² изграђене и око 900м² слободне површине.

Култура: Површине намењене култури, Дом културе и библиотека, су лоциране у центру насеља у просторној целини А и према тренутној ситуацији задовољавају потребе становника Бачког Доброг Поља. Дом културе обухвата површину од 680м², а осим садржаја везаних за културу у склопу тог објекта се налази и месна канцеларија и продајни простор.

Комуналне делатности: Гробље се налази у источном делу насеља, у просторној целини Б, а од стамбене зоне је одвојено улицом и појасом заштитног зеленила. Према тренутној стопи морталитета површина гробља задовољава потребе насеља. Оријентација гробља је повољна.

Локација ватрогасног дома се налази у центру насеља. Можемо рећи да је ова локација веома повољна из разлога што је подједнако удаљена од свих делова насеља. Простор на којем се налази Ватрогасни дом располаже са изграђеним објектом за смештај ватрогасне механизације.

Водозахват се налази у јужном делу насеља (просторна целина В), на периферији. Пуштањем у рад и трећег бунара у 2005. години надокнађени су недостаци у водоснабдевању насеља.

Здравство: Објекат здравствене заштите је смештен уз парковску површину у центру насеља, у просторној целини Г. Површина комплекса заузима 1870 м², а површина под објектом је 350м². Према локацији и површини којом располаже здравствена станица задовољава потребе насеља.

Апотека се налази у просторној целини Б, у засебном објекту у близини центра насеља, уз јавну насељску саобраћајницу.

У највећем делу насеља заступљено је породично становање, са пољопривредном производњом и без пољопривредне производње. У центру насеља се налазе објекти колективног становања и простори мешовите намене: осим становања ту се налази трговина, услуге и угоститељство.

Пијаца се налази на углу улица Железничке и Југословенске народне армије, у просторној целини А.

Производне површине: Радне површине су углавном везане за пољопривреду и смештене су око насељског језгра са три стране – североисточне (просторна целина Б), Западне (просторна целина В) и јужне стране (просторна целина Г).

У центру села, између објеката колективног становања и основне школе, постоје темељи започетог објеката Српске православне цркве.

2.2.2. СТАЊЕ ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА

Породично становање са пољопривредом заузима највећи део насеља. Пољопривредна домаћинства су организована на једној или више катастарских парцела и по правилу обухватају простор уличне регулације до средине блока. Површина овог простора је, у зависности од ширине фронта парцеле, од 600м² (у већим блоковима нешто више од 1000м²) до више од 2500м². Код мање површине простора, домаћинство је организовано на једној парцели.

Ширина фронта парцеле је, по правилу, између 14 – 15 м (постоји мањи број парцела који има мањи фронт, око 12 м). Постоје и парцеле које имају фронт од две модуларне ширине. У делу простора (парцеле) према улици се налази стамбени део, док се економски део са објектима за пољопривредну механизацију, кошеви, стаје, радионице и други објекти у функцији пољопривреде налазе иза стамбеног дела, у дубини парцеле. Иза економског дела налази се башта.

Стамбени објекти су, по правилу, једнострано узидани – налазе се, у највећем броју случајева, на северној или источној граници парцеле према суседу. У делу села који је регулисан у каснијем периоду објекти су грађени и на јужној и на западној граници према суседној парцели.

Породично становање без пољопривреде углавном је заступљено у ужем центру мада постоји и у осталом делу насеља где је вршена пре парцелација већих парцела. Величина парцела се креће до 600м², ређе и до 1000м².

Ове просторе карактерише релативно низак степен изграђености, с обзиром да га чине слободностојеће структуре на грађевинским парцелама, ниске спратности. Изграђеност објеката породичног становања креће се углавном од приземних до П+1, а ређе П+1+Пк.

Колективно је заступљено у централном делу насеља, у просторној целини Б. Спратност ових објеката је П+2. У приземљу објеката се налазе библиотека, самопослуга, пошта, пословни простор.

Објекат Основне школе „Вук Караџић“ је у добром стању. Објекат физкултурне сале, са безусловним санитарним чвором и свлационицама је у лошем стању. Трећи објекат, у Ул. М. Тита, у којем су смештени, треба реконструисати.

Објекти дечје установе и здравствене станице су новији објекти у задовољавајућем стању.

2.2.3. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Границом Плана је обухваћен регионални пут Р-127 (од стационаже км 23 + 840, из правца Змајева, до стационаже км 26 + 080, у правцу Врбаса).

Улична мрежа у Бачком Добром Пољу је ортогоналне структуре и готово да је у потпуности опремљена савременим коловозом ширине 3-6м са системом отворених жаркова за одвођење и каналисање атмосферских вода како са саобраћајних површина тако и са површина сливног подручја јавног земљишта.

Основна улична матрица је формирана у облику квадрата која се састоји од примарне мреже коју чине:

- у правцу север-југ Улица Маршала Тита (регионални пут Р-127) и у правцу исток-запад Железничка улица, које имају регулационе ширине приближно 46,0м.
- регулационе ширине осталих улица износе 26-30м

Регулациона ширина осталих улица, које се формирају услед нарастања насеља ван основне матрице, се креће од 14 до 24,0м.

Регионални пут Р-127 Нови Сад – Врбас, који пролази кроз центар насеља, као последицу има пролажење транзитног саобраћаја, па су и аутобуска стајалишта играђена у центру и на оба краја.

Са источне стране насеља пролази међународни пут Е-75 Нови Сад-Врбас, а на истом растојању, са западне стране, пружа се железничка пруга Нови Сад – Суботица.

Треба напоменути да на подручју насеља не постоји било каква препрека у просторном смислу тако да се функција саобраћаја може без посебних захвата подићи на знатно виши ниво.

У насељу постоје тротоари за двосмерно кретање пешака.

Железничка станица Бачко Добро Поље је изгубила своју функцију због недовољне количине робе и путника као и нешто веће удаљености од насеља (око 3км).

Према подацима ЈП „Железнице“ границе предметног подручја налазе се изван заштитног пружног појаса постојеће пруге Београд - Стара Пазова – Инђија - Суботица – граница Мађарске. Према томе нема посебних услова за предметно подручје.

2.2.4. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

1. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Водовод:

Насеље се снабдева водом из три дубока бунара (водоносни слој од 205 – 215м) са укупним капацитетом 17,30л/с. Годишња производња воде се креће око 400.000м³, што просечно износи 1.100м³/дан. Постоји хидрофорска станица са два хидрофора са по V=5.000l и станица за хлорисање. Због појаве великог садржаја песка искључен је из експлоатације најновији бунар избушен 2002 године. Због смањеног и недовољног капацитета воде изграђен је нови (трећи) бунар у пределу водозахвата. На тај начин је решен проблем водоснабдевања у насељу.

Укупна дужина дистрибуционе мреже је 25,025м. Градња мреже је почела 1973. године. Цеви мањег пречника од 50мм, што износи око 25% од укупне дужине мреже, су од поцинкованог челика. Остала мрежа је изведена углавном од ПВЦ цеви, од чега је 24% Ø110мм, 2% Ø160мм, 1% Ø 225мм и са око 1150 прикључака.

Канализација:

У насељу не постоји задовољавајућа примена техничких решења за прихватање и биолошко пречишћавање отпадних вода.

Отпадне воде које настају у домаћинствима (углавном фекалне природе) се евакуишу у септичке јаме. Осим тога отпадне воде настају и на сточарској економији одакле се испуштају у мелиоративну каналску мрежу чиме долази до загађења прве издани и крајњег реципијента канала „Јегричка“.

Атмосферске отпадне воде се из насеља евакуишу у атарску мелиоративну каналску мрежу која допире до периферије насеља. Три насељска отворена канала независна један од другог непосредно су повезана са главним атарским мелиоративним каналима.

2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТТ ИНФРАСТРУКТУРА И ОБЈЕКТИ

Електроенергетска мрежа:

Насеље Бачко Добро Поље се напаја електричном енергијом 20 Kv далеководом са трафостанице „Врбас 1“ 110/20 Kv, преко расклопног постројења 20 Kv „Змајево“ са извода „Бачко Добро Поље“ или са трафостанице 110/20 Kv „Врбас 2“ далеководом са РП. „Србобрански Пут“ са извода „Бачко Добро Поље“. Далеководи дају могућност напајања насеља и за случај вишеструког повећања електричне енергије. У насељу Бачко Добро Поље 20 Kv мрежа је углавном ваздушна (кабловски делови само код улаза-излаза из монтажних-бетонских трафостаница и делом улицом Маршала Тита).

Инсталисана снага трафостаница у власништву Електровојводине: СТС „Б.Радичевића“ 250 kVa, МБТС „Сарајевска“ 630 kVa, ЛТС „Војвођанска 1“ 160 kVa, ЛТС „Војвођанска 2“ 250 kVa, ЗТС „Центар“ 630 kVa, СТС „С.Ковачевића“ 250 kVa, СТС „Обилићева“ 250 kVa, СТС „И.Л.Рибара“ 250kVa, СТС „П. Драпшина“ 400 kVa, ЗТС „ЈНА“ 630 kVa.

Инсталисана снага у власништву корисника: ЗТС „Црпка 2“ 3x630 kVa, СТС „Житница“ 250 kVa, „ПД“ 50 kVa, „Свињогојство“ 250 kVa, „Мотел“ 400 kVa, „ПД“ 250 kVa, „Сушара“ 250 kVa.

ТТ мрежа:

У насељу Бачко Добро Поље постоји једна поштанска јединица. За прикупљање поштанских поштиљки по насељу су распоређени поштански ковчежићи.

Број инсталисаних телефонских бројева у насељу је 1175.

3. ТЕРМОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Изградња регионалног (магистралног) гасовода „Госпођинци-Сомбор“ РГ 04-15 и мернорегулационе станице „Врбас“, као и гасификација насеља Врбас предуслов су изградње гасификационог система у насељима општине, а самим тим и у Бачком Добром Пољу.

2.3. ПРОГРАМСКЕ ПРЕТПОСТАВКЕ

2.3.1. СТАНОВНИШТВО



Број становника

На основу података из последња 4 пописа може се закључити да је број становника насеља Бачко Добро Поље у сталном порасту до 1991. године. Према последњем попису долази до благог опадања броја становника. Тренутно у насељу живи 3929 становника.

Процентуално учешће становништва насеља у укупном броју становника општине износи 8,4 процената и у сталном је опадању. Узрок томе би могао бити негативан миграциони салдо. Један од основних разлога негативног миграционог салда је економске природе, односно недостатак радних места у насељу и општини уопште.

Домаћинства:

Домаћинство представља најмању социјалну скупину људи унутар које се организује заједнички живот, врши репродукција популације, стиче имовина итд. Неке од особина домаћинстава, као на пример његова величина, начин привређивања, имовинско стање и друго у великој мери утичу на развој популације.

Година пописа	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2002.
Број домаћинстава	696	744	913	935	1008	1109	1158
Просечно чланова по домаћинству	5,40	5,06	4,30	3,87	3,74	3,55	3,52

Број домаћинстава је у сталном порасту што је у складу са повећањем броја становника. Насупрот томе број чланова по домаћинству је у сталном опадању што је последица раслојавања домаћинстава.

2.3.2. ПРИВРЕДА

Највећи део грађевинског рејона насеља чини становање са пољопривредом. Површине чија је намена у функцији привреде (радне површине) су:

- У урбанистичкој целини А6 налази се паркинг за камионе предузећа „Димотранс“
- У урбанистичкој целине Б13 налази се „Пива импекс“ (аутопревозничко предузеће) и „Карнекс“ (стари хангари)
- У урбанистичкој целини В1 се налази предузеће „Житница“
- У урбанистичкој целини Г10 налазе се „карнексови“ објекти (сушара, силоси)

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

правила уређења, правила грађења,
графички прилози

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА ОРГАНИЗАЦИЈЕ ПРОСТОРА

Планом генералне регулације који се ради за цело насеље одређује се дугорочна пројекција развоја и просторног уређења насеља, као и правила регулације, уређења и грађења.

Анализа података о потребама насеља, захтева грађана и привреде у вези са подручјем Плана указује да су значајни следећи основни циљеви и задаци планског уређења земљишта:

1. Заштита историјске регулације насеља и традиционалног руралног амбијента,
2. Подела грађевинског подручја на јавно грађевинско и остало грађевинско земљиште,
3. Стварање планског основа за промену граница грађевинског реона,
4. Стварање планског основа за делимичну трансформацију намене простора насеља у складу са новим потребама, посебно у домену производње и услуга,
5. Формирање планског основа за изградњу, санацију и реконструкцију простора, објеката и инфраструктура

1.2. РЕГУЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ И НАМЕНА ПОВРШИНА

Лист 01: ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НАМЕНЕ ПОВРШИНА Р = 1 : 2500

1.2.1. РЕГУЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

Регулационо решење је произашло из постојеће регулације насеља, која се задржава уз врло мале измене у деловима где је потребно проширити постојеће регулационе ширине саобраћајница у циљу побољшања саобраћајног решења, или формирати нове јавне површине за потребе изградње нових упојних канала или нових саобраћајних површина унутар постојећих блокова.

Положај регулационе линије је одређен у односу на осу коловоза, која је дата аналитички, или аналитички где се формира нова регулација нових јавних површина.

1.2.2. НАМЕНА ПОВРШИНА

Овим Планом су одређене површине јавног грађевинског земљишта у односу на остало грађевинско земљиште у простору обухваћеном Планом:

ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Јавно грађевинско земљиште, укупне површине 89-26-50м², у границама обухвата овог Плана је намењено за:

1. саобраћајне површине

- Улица Маршала Тита	к.п. 1267 и 1268
- Улица Железничка (Маше Јелића)	к.п. 1269,
- улица Његошева	к.п. 1274/1 и 1273,
- улица Саве Ковачевића	к.п. 185, 266 и 366,
- улица Петра Драпшина	к.п. 60, 121, 243/2, 435, 511 и 611,
- улица Железничка парцеле	к.п. 614, 1269 и 1270,
- улица Бранка Радичевића	к.п. 681, 682, 756, 1105, 1144, 1240, 1241/2,
- улица Сарајевска	к.п. 906, 907, 942 и 954,
- улица Дурмиторска	к.п. 1280 и 1281,
- улица Војвођанска	к.п. 120 и 1284,
- улица Радоја Дакића	к.п. 1271 и 1283,
- улица ЈНА	к.п. 1272 и 1282,
- улица Ивана Милутиновића	к.п. 1277 и 1279,
- улица Иве Лоле Рибара	к.п. 1276 и 1278
- улица Милоша Обилића	к.п. 1275.

и новопланиране приступне улице

- **у блоку А15**, која се формира од делова к.п. 2/1, 2/2, 4, 6/1, 6/2, 8, 10, 12, 14, 16/1, 16/2, 18/1, 18/2, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36/1, 36/2, 38, 40
- **у блоку Б7**, која се формира од к.п. 497 и делова к.п. 472, 474, 476, 478/1, 478/2, 480, 482, 484, 486, 488, 490, 499, 501, 503, 505/1, 505/2, 507, 509
- **у блоку Б10**, која се формира од к.п. 516 и делова к.п. 513, 515, 517, 520, 522, 523, 525, 527, 528, 529
- **у блоку В4**, која се формира од делова к.п. 1145, 1147, 1149, 1150, 1151, 1153, 1155, 1157, 1159, 1161, 1163, 1164, 1166, 1168, 1170, 1172, 1174, 1176, 1178, 1180, 1181, 1182, 1184, 1186, 1188, 1190, 1193/2
- **у блоку В8**, која се формира од делова к.п. 1022/1, 1022/2, 1023, 1025, 1026, 1027, 1028, 1030, 1032/2, 1034, 1036, 1038, 1040, 1042, 1044, 1046, 1048, 1050, 1052, 1054, 1056, 1058
- **у блоку Г1**, која се формира од к.п. 744 и делова к.п. 723, 725, 727, 729, 731, 733, 735/1, 735/2, 737, 739, 741, 742, 743, 745, 747/1, 747/2, 749, 750, 752, 754, 755
- **Нова 1**, која се формира од дела к.п. 1861/2
- **Нова 2**, која се формира од к.п. 1260 и делова к.п. 1261, 1265/1 и 1265/2

- **Нова 3**, која се формира од делова к.п. 918/1, 918/3 и 2469/1 (приступ спортско-рекреативном комплексу)
- **Нова 4**, која се формира од дела к.п. 2469/1
- **Нова 5**, која се формира од делова к.п. 2469/1, 2469/2 и 2470

2. површине за јавне објекте

- основна школа к.п. 745-део
- предшколска установа, к.п. 1118
- здравствена станица, к.п. 1119/2

3. спорт и рекреацију

- спортско-рекреативни комплекс делови к.п. 918/1, 918/2, 2469/2
- игралиште к. п. 1261 – део

4. комуналне површине

- гробље, к.п. 558, 2595 и 2596
- водозахват, к.п. 2257
- земљиште система канала, к.п. 340, 497, 516, 744, 928, 2256/2-део 2631, 2632, 2633-део, 2635, 2611-део, 2630, 2613-део, 2634,
- трафостанице

5. парк

- парк к.п. 1119/1- део, 1270 - део 530-део, 1269/1 и 1269/2-део

ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Поред поделе подручја Плана на четири просторне целине, постојећи блокови су третирано као урбанистичке целине. Укупан простор осталог грађевинског земљишта је подељен на ЗОНЕ са претежном наменом за које важе иста правила уређења и грађења. Поред претежне намене у овим зонама су дозвољене и намене које су компатибилне претежној намени, односно које функционално, амбијентално, еколошки или економски не угрожавају планирано коришћење земљишта. За ове појединачне намене се примењују правила примерена тим наменама и која се одређују актом о урбанистичким условима.

ЗОНЕ су у складу са постојећим начином коришћења земљишта и могућностима његове трансформације, предвиђене за:

- становање малих густина
- становање средњих густина
- становање са производњом
- мешовиту намену
- пијаци
- радну зону

1. зона становања малих густина

Зона становања малих густина, односно рурално становање са традиционалном организацијом окућнице, која поред стамбеног дела садржи економски део у функцији пољопривреде и пољопривредне површине типа баште и воћњака, обухвата 42,10% површине подручја плана где се задржава као претежна намена.

2. зона становања средњих густина

Интензивније коришћење земљишта је планирано у централном делу села, највећи део површине урбанистичких целина А15, Б10, В5 и Г1, као и у потезу дуж Улице Маша Јелића према улицама Војвођанској, урбанистичке целине А13, А14, В3 и В4, и Милоша Обилића, урбанистичке целине Б11, Б12, Г2 и Г3.

Претежна намена је породично становање уз пратеће садржаје као што су трговина, угоститељство, пословање, услуге, у приземљу објекта или као посебан објекат.

3. зона становања са производњом

Ова намена је планирана у ободном делу грађевинског рејона, према Врбасу у урбанистичкој целини Б1 и према железничкој станици у урбанистичким целинама А7 и В1. Предпоставља као претежну намену развој мањих производних капацитета, чија технологија није у супротности са наменом становања, у оквиру породичног домаћинства.

4. зона мешовите намене

Ова зона обухвата земљиште у централним блоковима А15, Б10, В5 и Г1 које гравитира планираним парковским површинама (сквер, трг, простор око цркве) и где поред објеката колективног становања постоје, централни насељски садржаји: Дом културе, библиотека, биоскоп, ватрогасни дом, као и објекти угоститељства, услуга и трговине.

Табела 2 БИЛАНС ПОВРШИНА ПО НАМЕНИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

НАМЕНА	ПОВРШИНА (м ²)	%
ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	75-68-20	30,21
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	53-38-70	21,42
• Улица Маршала Тита (Р-127)	8-13-50	3,26
• улице	45-25-20	18,16
ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ	1-32-30	0,53
• основна школа	1-07-10	0,43
• здравствена станица	10-60	0,04
• дечија установа	14-60	0,06
СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА	3-13-30	1,26
• спортско-рекреативни комплекс	3-09-60	1,24
• игралиште	3-70	0,02
КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ	15-33-90	6,15
• Гробље	5-82-90	2,34
• Водозахват	4-98-80	2,00
• канали	4-52-20	1,81
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	2-12-50	0,85
• Парковске површине	2-12-50	
ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	173-92-23	69,79
СТАНОВАЊЕ	126-03-70	50,57
• Малих густина	104-93-00	42,10
• Средњих густина	16-47-60	6,61
• Са производњом	4-63-10	1,86
МЕШОВИТА НАМЕНА	2-48-50	1,00
РАДНЕ ЗОНЕ	31-54-40	12,66
ПИЈАЦА	27-40	0,11
ОЗЕЛЕЊЕНЕ ПОВРШИНЕ	13-58-30	5,45
ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА	249-23-00	100

5. радне зоне

За радне зоне су, поред постојећих површина у урбанистичким целинама Б13, Б14, Б15 и В1, планиране и нове површине у урбанистичким целинама Б1, Г10, Г11, Г12 и Г13. У овим зонама није планирано становање.

6. пијаца

Пијаца се задржава на постојећој катастарској парцели.

7. озелењене површине

Површине у просторним површинама А и В, које имају висок ниво подземних вода и неповољне су за изградњу, планирано је да се озелене у складу са одговарајућим пројектом озелењавања.

1.3. УРЕЂЕЊА ЈАВНИХ ПОВРШИНА

1.3.1. саобраћајне површине

Лист 02: ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ И САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА
Р = 1 : 2500

При планирању основне уличне мреже на подручју Плана вођено је рачуна о следећем:

- да се максимално искористе регулационе ширине и трасе постојеће уличне мреже
- да се изврши одговарајуће рангирање улица у складу са њиховим техничким елементима и планираним функцијама

Планирана саобраћајна матрица аналитички је дефинисана положајем оса коловоза, ситуационо и нивелационо (тачке пресека оса улица дате су аналитички и нивелационо). Растојања између регулационих линија (ширина појаса регулације) улица приказана су збирно и лево и десно од референтне осе.

Према значају саобраћајнице су планиране као:

Главна насељска улица, Улица Маршала Тита (Р-117), која има регулациону ширину 24-26,0м у ободним деловима насеља и 46,0м у централном делу насеља (првобитна регулација), планирано је да има ширину коловоза 7,5м. У њеној регулацији је предвиђен поред пешачког и бициклическог саобраћаја. Такође је планирано да, у деловима где је регулациона ширине 24-26,0м, ова улица има асиметричан профил, односно да је са десне стране улице из правца Врбаса двосмерна бициклическа стаза ширине коловоза 2,5м (пресек I-I). У централном делу насеља ова саобраћајница би имала симетричан профил, са обостраном једносмерном бициклическом стазом, ширине коловоза од 1,5м (пресек II-II).

Улице у централном делу насеља (првобитна регулација) имају регулациону ширину од приближно 28,0-30,0м, сем улице Маше Јелића, чија је ширина 46,0м и за коју је карактеристично да у највећем делу има асиметрично постављен упојни јарак (пресек III-III). Продужетак ове улице према аутопуту треба димензионисати са коловозом од 6,0м (пресек IV-IV).

Планирано је да се коловоз у свим улицама реконструише и има ширину од 5,5м. Постојећа мрежа упојних јаркова се задржава, тако да ове улице у својој регулационој ширини могу да имају упојне јаркове обострано (пресек 1), једнострано (пресек 2) или да их немају (пресек 3).

Улице у ободном делу насеља имају регулациону ширину 14-24,0м. Планирано је да се коловоз реконструише и има ширину од 5,5м. Ове улице имају симетричан пресек (пресек 4), кад немају упојних јаркова, или асиметричан кад их имају (пресек 5). У регулационом појасу неке од ових улица налазе се и дубоки канали (ДТД), тако да се садржаји улице (коловоз, тротоар и зелени појас) налазе само са једне стране (пресек 6).

Приступне саобраћајне површине (пресек 7) су планиране у блоковима А15, Б7, Б10, В4 и Г1 и њихова приближна регулациона ширина 10,0м (упојни јарак и интегрисана, колско-пешачка, саобраћајна површина од минимум 5,0м, која се користи и као инспекциона стаза за одржавање канала и за приступ парцелама).

Улица Нова 3 (пресек 8) је планирано да има регулациону ширину од приближно 34,0м, са ширином коловоза 6,0м, обостраним паркирањем, заштитним зеленим појасом и тротоарима.

Паркинг површине је могуће изградити непосредно уз коловоз свих улица (ако то дозвољавају упојни јаркови) сем уз главну насељску улицу М. Тита. У конструктивном смислу јавне паркинг просторе градити са застором који омогућава да што већи део атмосферских вода буде апсорбован и да се смањи оптерећење атмосферске канализације, нарочито у екстремним ситуацијама, уз обавезну дренажу терена. Паркинг површине одвојити од зелених или пешачких површина ивичњаком висине 0,15м. Димензије једног паркинг места за аутомобиле треба да износе макс. 5,0м x 2,5м.

1.3.2. површине за јавне објекте

ОСНОВНА ШКОЛА

За потребе ове намене, у оквиру комплекса основне школе Планом је предвиђено 1,07ха земљишта. У складу са Правилником о ближим условима у погледу простора, опреме и наставних средстава за основну школу („Сл. гласник РС – Просветни гласник“, број 4/90), који је условио да минимална површина школског простора по ученику у једној смени не сме бити мања од 25м², а укупна површина комплекса не може бити мања од 1,0ха, максимални капацитет овог простора по смени износи 428 ученика. Укупан број ученика у школској 2006/07. години је износио 352, а настава се одвијала у две смене, што указује да капацитет простора знатно надмашује потребе условљене Правилником.

Планирана је реконструкција и доградња објеката сале за физичку културу и објекта за кабинетску наставу. У складу са овим Правилником, у случају реконструкције и доградње објеката, потребно је испунити следеће услове:

- величина земљишта под објектом износи 7,5м²/по ученику;
- максимални степен заузетости (однос површине под објектом и укупне површине простора) је максимално 30%;
- просечна површина школског простора (наставне и ненаставне просторије) износи 5 м²/по ученику;
- максимална спратност школског објекта износи П+2;
- удаљеност школске зграде од саобраћајнице и других извора буке износи најмање 50 м;

- у постојећем комплексу Основне школе „Вук Караџић“, нису дозвољени садржаји који нису у функцији основне намене, основног образовања.

Како је предвиђено да се од катастарске парцеле школе према упојном каналу узме 2,0м да би се изградила приступна саобраћајница и омогућило редовно одржавање канала, односно спречило плављење земљишта унутар блока (укључујући и двориште школе), треба простор школе оградити према каналу и визуелно одвојити озелењавањем.

дечја установа

За потребе ове намене задржана је постојећа локација површине од 1460м². Капацитет ове локације по важећим стандардима да минимална површина простора треба да буде 15-18 м²/детету, износи 80-100 деце. На основу стандарда за ову врсту објеката, треба обезбедити 6,5-7,5м² БРГП по детету. Дозвољена спратност објекта је П+1.

Постојећи објекат дечје установе је приземан, БРГП 370м², саграђен по савременим стандардима за ову врсту објеката:

- број деце која користе ову установу је 59 (јаслена група + 2 групе за децу од 3-4 године)
- у оквиру дечје установе је организована припрема за школу (1+1 група са укупно 44 полазника)

Планираним уређењем парковских површина у центру Бачког Доброг Поља, омогућиће се одговарајући приступ овом објекту: пешачки преко Парка-трга и моторним возилима посредно преко парцеле амбуланте приступном саобраћајницом из простора Парка-сквера.

здравствена станица

Како постојећи објекат задовољава потребе становништва, није планирана његова реконструкција и доградња.

У делу к.п. 1119/1, уређује се приступ моторних возила амбуланти и паркинг површине. Пешачке комуникације биће обезбеђене уређењем парковских површина.

1.3.3. спорт и рекреација

Спортско-рекреативни комплекс фудбалског стадиона (урбанистичка целина Г10), поред стадиона и помоћног фудбалског терена треба да садржи и трим стазу и терене за мале спортове. Планирана је и изградња објекта у коме поред свлационица треба да буду и канцеларије управе клуба, клупске просторије и сличне намене у функцији овог објекта.

Игралиште у урбанистичкој целини В1 треба уредити за потребе рекреативног бављења спортом, првенствено фудбалом. Посебно је важно адекватно дренирати терен и евентуално га насути, због високог нивоа подземних вода.

1.3.4. зелене површине

Начин обраде зелених површина као и избор биљног материјала треба да буду у функцији амбијенталних целина у којима се налазе.

Озељењавање насеља ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина. Дреће садити на минималној удаљености од:

– водовода	1,5м
– канализације	1,5м
– електрокабла	2,5м
– ТТ мреже	1,0м
– Гасовода	2,0м

При формирању заштитног зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима („Сл. гласник РС“ бр. 18/05), а уз водотоке Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 46/91).

Јавне зелене површине

Постојеће јавне парковске површине (у складу са Законом о заштити животне средине - Сл. гласник РС бр. 135/04, члан 20.) у центру села, са обе стране главне улице се уређују у складу са специфичношћу гравитирајућих садржаја:

- Површине између Улица ЈНА и М. Тита се уређују као трг и као сквер. Односно, део овог простора према Ул. ЈНА добија приступну једносмерну саобраћајну површину (кружни ток), ширине коловоза од 3,5м, ободно у односу на ограђени сквер који се налази у средини, а која омогућава приступ моторним возилима објекту амбуланте и постојећим и планираним, претежно продајно-угоститељским садржајима. Између ове саобраћајнице и тротоара који иде уз објекте налази се зелени појас ширине 5,0м, у коме, по потреби, могу бити уређене паркинг површине (под углом од 45°). У средишњем делу овог простора, око упојног канала као мотива, формира се уређена површина са наглашеним декоративним елементима (стазе, платои, зелене површине). Део простора према Ул. М.Тита се уређује као трг, у комбинацији поплочаних и цветних површина, са засадима квалитетног и декоративног дрвећа.
- Површине између ул. М. Тита и Ивана Милутиновића, се уређују у складу са потребама храма. Обавезна је израда урбанистичког пројекта за укупан простор између улица М. Тита и И. Милутиновића, којим би се ускладили односи у простору, посебно приступ моторних возила у односу на пешачке токове.

Треба обновити постојеће или формирати нове једностране или двостране дрвореде или засаде од шибља у свим улицама у којима постоји довољна ширина уличног профила. Пожељно је да ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара буде минимум 2,5-3,5м. Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити 3,0м коловоза. Растојање стабала од објеката не сме да буде мање од 4,5-6,0м, зависно од избора врста. Растојање између дрворедних садница је најмање 5,0м.

Зелене површине у оквиру других намена

Зеленило спортско-рекреативних површина треба да има заштитну, мелиоративну, санитарно-хигијенску и друштвено-социјалну функцију и треба да чини 40-50% укупне површине. Приликом садње дрвећа посебно обратити пажњу да се обезбеди засенчење на јужним експозицијама.

Зеленило школског комплекса и комплекса дечје установе треба да задовољи санитарно-хигијенске и физкултурно-рекреативне површине. Зеленим тампоном састављеним од листопадног, четинарског дрвећа и шибља изоловати ове просторе од околних саобраћајница и суседа.

Постојеће гробље допунити зеленилом, унутар комплекса у парковском стилу, ободно као заштитни зелени тампон по могућству ширине 10-15м.

Зеленило радних комплекса треба формирати унутар комплекса, тако да заузима 20-40% укупне површине. Ободом комплекса формирати зелени тампон.

Озелењавање простора чија је намена „озелењене површине“ вршити у складу са микролокацијским карактеристикама и уз стручни избор одговарајућих врста.

1.4. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА И ОБЈЕКТИ

Лист 03: СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ Р = 1 : 2500

Планирана комунална инфраструктура је приказана у обједињеном графичком прилогу, где су у попречним пресецима кроз појас регулације саобраћајних површина приказана правила за постављање и изградњу појединих инфраструктура у појасу регулације улица.

1.4.1. правила за изградњу и реконструкцију хидротехничке инфраструктуре

ВОДОВОД

С обзиром да је у насељу Бачко Добро Поље већ изграђена водоводна мрежа, положај постојећих водоводних инсталација проверити на лицу места шлицовањем кроз попречни профил, пре извођења било каквих радова.

Планирана је реконструкција постојеће мреже и изградња мреже у деловима насеља у складу са пројектном документацијом:

- реконструкција водоводне мреже у улицама где су пречници мањи од 50 мм;
- изградња мреже у улицама где не постоји улична разводна мрежа (делови улица Петра Драпшина и Његошеве), као и повезивање тзв. „слепих кракова“ у систем;
- изградња нове мреже у новопланираним улицама;

- приликом прикључења објекта на водовод, у зависности од врсте објекта, потребно је извршити анализу утицаја новог потрошача на стање водоснабдевања насеља, а по потреби предвидети и одговарајућу заштиту у складу са важећит техничким условима и прописима;
- приликом извођења грађевинских радова изнад или у близини водоводних инсталација (цеви, шахтови), а не постоји другачије решење и могућност да се то избегне, обавезно пројектом предвидети измештање или одговарајућу заштиту инсталација.

Планом су дате трасе водовода у појасу регулације саобраћајних површина или других јавних површина у складу са правилима и техничким нормативима за ову врсту инсталација;

Правила за водоводну инфраструктуру која се односе на положај ове инфраструктуре у односу на друге инфраструктуре, као и минималну дубину укопавања, дата су табеларно.

Минимално удаљење водоводних цеви од темеља грађевинског објекта је 1,0 м. Није дозвољено постављање цеви испод грађевинских објекта.

	ПАРАЛЕЛНО ВОЂЕЊЕ *		УПРАВНО ВОЂЕЊЕ	МИН. ДУБИНА ПОЛАГАЊА ЦЕВИ
ВОДОВОД	Гас, ППТ, ел.струја,	канализација	Гас, ППТ, ел.струја, канализација	
	0,4 м	0,8 м	мин. 0,4 м	1-1,20 м

- за међусобно растојање сматра се најкраће растојање између спољних површина цеви
- под дужином полагања сматра се размак између темена цеви и коте терена – канализационе цеви се постављају искључиво на дубини испод водоводних цеви

канализација

На територији општине је у току реализација централизованог система одвођења отпадних фекалних вода, која је за појединачна подручја у различитим фазама:

- изграђен је део регионалног колектора Ø1200 (кроз подручје општине Врбас) за одвођење отпадних вода до ЦППОВ-а (Централног постројења за пречишћавање отпадних вода Врбаса и Куле);
- у изградњи је сабирни колектор – јужни крак за одвођење отпадних вода из Бачког Доброг Поља, Змајева и Равног Села Ø400 до ЦППОВ-а
- у изради је техничка документација за изградњу ЦППОВ-а и урађена је техничка документација сабирног колектора – западни крак за одвођење отпадних вода из Куцуре и Савиног Села Ø400 до ЦППОВ-а.

Транспортни цевоводи унутар насеља су гравитациони, а ван насеља потисни. Нивелета потисних цевовода је тако постављена да имају монотони пад на једну страну (према црпној станици или изливном шахту).

Генерална концепција канализационе мреже је утврђена на основу топографских и теренских услова, као и на основу положаја предвиђене деонице Јужног крака у насељу. Отпадне воде насеља се сакупљају и одводе уличним колекторима до деонице ЦППОВ у Врбасу – БАЧКО ДОБРО ПОЉЕ (у гравитационе водове R4 и R3).

„Генерални пројекат система за евакуацију и пречишћавање отпадних вода насеља у општини Врбас - Књига 2: ЗАЈЕДНИЧКО ПРЕЧИШЋАВАЊЕ НА ЦЕНТРАЛНОМ ПОСТРОЈЕЊУ у Врбасу“, је део документације Плана.

Правила за инфраструктуру фекалне канализације, која се односе на положај ове инфраструктуре у односу на друге инфраструктуре, као и минималну дубину укопавања, дата су табеларно.

Минимално удаљење канализационих цеви од темеља грађевинског објекта је 1,0 м. Није дозвољено постављање цеви испод грађевинских објеката.

	ПАРАЛЕЛНО ВОЂЕЊЕ *		УПРАВНО ВОЂЕЊЕ	МИН. ДУБИНА ПОЛАГАЊА ЦЕВИ **
КАНАЛИЗАЦИЈА	Гас, ППТ, ел.струја	ВОДОВОД	Гас, ППТ, ел.струја, ВОДОВОД	
	1,0 м	0,8 м	мин. 0,4 м	1,50 м

- за међусобно растојање сматра се најкраће растојање између спољних површина цеви
- под дужином полагања сматра се размак између темена цеви и коте терена – канализационе цеви се постављају искључиво на дубини испод водоводних цеви

Водозахват

Постојећу површину водозахвата треба додатно уредити и направити зелени заштитни тампон према саобраћајним површинама.

Канали

Сви постојећи мелиорациони канали се задржавају у функцији. У обалном појасу ових канала ширине минимум 14,0 м не могу се градити никакви објекти и обала мора бити слободна за потребе одржавања канала. Дуж дела југозападне границе простора Плана (к.п. 2256/2), планирано је прокопавање канала који би заменио део канала који је затрпан.

Забрањено је у мелиорационе канале или друге отворене канале испуштати непречишћене отпадне воде, осим условно чистих атмосферских и условно чистих расхладних вода које по Уредби о категоризацији вода одговарају другој Б класи вода.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина, пре испуста у атмосферску канализацију предвидети одговарајући предтретман.

Код укрштања појединих цевовода са каналима, горња ивица цевовода мора бити минимум 1,5 м испод дна корита. У зони укрштања предвидети адекватну заштиту дна и косине корита канала.

1.4.2. правила за изградњу и реконструкцију електроенергетске, ТТ и КДС инфраструктуре

електроенергетска инфраструктура

У насељу Бачко Добро Поље на основу услова које је издала «Електровојводина», Јавно предузеће за дистрибуцију електричне енергије, Нови Сад, Електродистрибуција «Врбас», број 09-232-30.3/2005, од 28.09.2005.г постојеће решење садржи следеће:

- Насеље Бачко Добро Поље се напаја електричном енергијом 20 kV далеководом са трафостанице «Врбас 1» 110/20 kV , преко расклопног постројења 20 kV «Змајево» са извода «Бачко Добро Поље» или са ТС 110/20 kV «Врбас 2» далеководом са РП. «Србобрански пут» са извода «Бачко Добро Поље». Далеководи дају могућност напајања насеља Бачко Добро Поље и за случај вишеструког повећања потрошње електричне енергије и максималне једновремене снаге.
- У насељу Бачко Добро Поље 20 kV мрежа углавном је ваздушна (кабловски делови постоје само код улаза – излаза из монтажано-бетонских трафостаница и делом улицом М.Тита).
- Постојеће трафостанице омогућавају напајање постојећих потрошача и дају могућност повећања потрошње постојећих потрошача у границама природног пораста.
- Инсталисана снага трафостаница које су власништво Електровојводине ЕД «Врбас» је: СТС «Б. Радичевића» 250 kVA; МБТС «Сарајевска» 630 kVA; ЛТС «Војвођанска 1» 160 kVA; ЛТС «Војвођанска 2» 250 kVA; ЗТС «Центар» 630 kVA; СТС «С. Ковачевића» 250 kVA; СТС «Обилићева» 250 kVA; СТС «И. Л. Рибара» 250 kVA; СТС «Петра Драпшина» 400 kVA; ЗТС «ЈНА» 630 kVA; У власништву корисника су трафостанице: ЗТС «Сушара» 250 kVA; СТС «Јовин Млин» 250 kVA; ЗТС «Млин» 250 kVA и «Радун» 630 kVA.
- У власништву корисника су трафостанице: ЗТС «Црпка 2» 3x630 kVA; СТС «Житница» 250 kVA, «ПД» 50 kVA, «Свињогојство» 250 kVA, «Мотел» 400 kVA, «ПД» 250 kVA, «Сушара» 250 kVA.

У наредном периоду планирана је изградња:

- Стубна трафостаница на углу улица Сарајевска и Дурмиторска, стубна трафостаница на углу улица Б. Радичевића и И. Л. Рибара као и стубна трафостаница на углу улица Р. Дакића и Железничка. Нове трафостанице би имале инсталисану снагу по 400 kVA. Планира се да веза са постојећом 20 kV мрежом буде постојећим трасама нисконапонске мреже.
- Планира се продужење нисконапонске ваздушне мреже у улици Дурмиторска
- За потребе нових, већих потрошача, биће грађене нове трафостанице приближно лоциране у центру потрошње.
- Нисконапанска мрежа 0,4 kV ће се градити ваздушно, према потребама насеља. За новог потрошача, или групу нових потрошача је потребно предвидети изградњу нисконапонске мреже са приступачним коридором за људе и механизацију.

ТТ и КДС инфраструктура

Предвиђено је да се обезбеди телефонски прикључак за свако домаћинство као и проширење телефонске мреже за будуће улице. Трасе за постављање подземних ТТ каблова у свим улицама дате су правилима Плана за постављање и изградњу инфраструктура у појасу регулације улице.

За потребе изградње КДС инфраструктуре потребно је урадити генерални пројекат.

1.4.3. **правила за изградњу термотехничке инфраструктуре**

У насељу Бачко Добро Поље развој термотехничке инфраструктуре ће се базирати на развоју гасне мреже. Разводна мрежа гасовода треба да буде конципирана тако да омогући снабдевање свих потрошача гасом.

При дефинисању гасовода (трасе и притисци) посебна пажња се мора посветити врсти објеката који ће се прикључивати и потребној количини гаса као и о траси гасовода средњег притиска, с обзиром да се из овог гасовода напајају Змајево и Равно Село.

За привредне објекте који су већи потрошачи предвиђа се изградња посебних мерно регулационих станица у кругу комплекса.

Сви остали објекти широке потрошње као и пратећи објекти ће се прикључивати на гасну мрежу ниског притиска.

Да би се приступило изградњи гасовода у насељеном месту Бачко Добро Поље неопходно је изградити мерно регулациону станицу. Од МРС кроз цело насеље ће се извести улични дистрибутивни гасовод за снабдевање потрошача. Уличну разводну мрежу извести као комбинацију прстенасте и рачвасте гасне мреже. Овом комбинацијом би се постигла равномерна расподела гаса према свим потрошачима.

Комплексе прстенова и прикључних рачви извести тако да омогућују селективно искључивање појединих делова система, уз истовремено несметано напајање осталих потрошача.

Гасовод средњег притиска од мерно регулационе станице "Бачко Добро Поље" се простира уличним коридором кроз насеље до пута према и у путном појасу наставља траса гасовода средњег притиска ка Змајеву.

За напајање гасом Бачког Доброг Поља је потребно изградити следеће:

магистрални гасовод средњег притиска (6-8) bara

- за привредне потрошаче који су већи потрошачи предвиђена је изградња посебних мерно регулационих станица а обарање притиска ће се вршити у мерно регулационим станицама у кругу потрошача на потребни радни притисак
- за напајање објеката широке потрошње на целој територији Бачког Доброг Поља предвиђен је систем ниског притиска (2 bar) који ће преко МРС бити повезан са гасоводом средњег притиска
- МРС – средњи притисак $p_{ul}=6-8 \text{ bara}$
- ниски притисак $p_{iz} = 2 \text{ bara}$

Гасовод средњег притиска извести од одговарајућих челичних цеви а уличну дистрибутивну мрежу од полиетиленских цеви.

Дистрибутивна гасна мрежа се полаже у зеленом појасу. Ако се код извођења гасне мреже установи да је расположиви зелени појас заузет и да се због прописаних одстојања код паралелног вођења на појединим местима гасна мрежа не може поставити у исти, онда ће се у таквим случајевима прећи на друге положаје вођења гасовода испод тротоара, путног јарка, ригола, коловоза али уз примену одговарајућих заштитних мера.

Дужина трасе уличне гасне мреже је сса 37.540,0м а дужина кућних прикључака за 1362 домаћинства би била сса 13.620,0м.

- Начин грађења: Полагање у ров, подбушивање, минимална дубина укопавања 0,8м.
- Позиције и услови обраде локалних прикључака: По условима ЈП "ВРБАС ГАС"
- Мерење испорученог природног гаса врши се одговарајућим мерним уређајима и применом прописаних мерила. Врста примењених мерних уређаја зависи од техничких услова и конзумних карактеристика потрошача. Испоручилац гаса одређује врсту, тип, класу тачности, потребан број и мерни опсег, као и место и начин смештаја.
- При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 40цм, а у изузетним случајевима може бити најмање 20цм
- При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 20цм, а при вођењу гасовода поред темеља 1,0м.
- Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи од 0,6м до 1,0м

Минимална дубина укопавања при укрштању дистрибутивног гасовода са :

- путевима и улицама 1,0м

Укрштање дистрибутивног гасовода са саобраћајницама врши се полагањем гасовода у одговарајућу заштитну цев, односно канал.

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

1.4.4. правила за уређење и изградњу гробља

Постојеће гробље је одговарајуће уређена површина која задовољава планиране потребе насеља. Потребно је у зони улаза у гробље уредити паркинг површине.

1.5. ПРАВИЛА ЗАШТИТЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И ПРОСТОРЕ КУЛТУРНОГ, ИСТОРИЈСКОГ И АМБИЈЕНТАЛНОГ ЗНАЧАЈА

У Бачком Добром Пољу као непокретности које уживају предходну заштиту евидентирани су:

- Кућа у Улици Маршала Тита број 59 (к.п. 512) – угаони објекат подигнут у раскошном еклектичком стилу са сачуваном аутентичном ајнфорт капијом
- Споменик на гробљу подигнут у част 150. годишњице насељавања Немаца

Свака врста интервенције у евидентираним целинама као и на појединачним објектима мора се темељити на конзерваторским смерницама. У том смислу, при интервенцијама на овој врсти непокретности, да би се сачувала аутентичност објеката и простора, као и ради заштите од непримерених интервенција, треба се обратити Заводу за заштиту споменика културе.

Гробља се, која према Закону о културним добрима уживају предходну заштиту, без посебне евиденције третирају као заштићене целине.

1.6. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

УСЛОВИ ЗА НЕОМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

Кретање инвалидних лица омогућити пројектовањем оборених ивичњака на местима пешачких прелаза, као и одговарајућим пројектовањем рампи за повезивање виших и нижих нивоа, обезбеђењем довољне ширине, безбедних нагиба и одговарајућом обрадом површина.

Кроз израду техничке документације применити одредбе Правилника о условима за планирање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица («Сл. гласник РС», бр. 18/87).

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОНО И ДСЗ

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру и рату, укупно уређење и изградња комплекса мора бити реализована уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима.

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

- Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу и обезбеђену довољну количину воде за гашење пожара
- Сваком објекту мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, по којима најудаљенија тачка коловоза не сме бити удаљена више од 25м

од габарита објекта, као и простор за маневрисање возила за време гашења пожара

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

МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У циљу заштите животне средине, треба спровести следеће мере заштите:

- да се грађевинско-техничким мерама обезбеди добра хидроизолација, термоизолација и заштита од претеране инсолације
- да се уреде све слободне и зелене површине
- да се не обавља делатност која у редовним условима може контаминирати животну средину изнад дозвољене границе
- да се испод трансформатора ТС изгради прописани танк за прихват евентуално просутог уља за хлађење
- да се планирани паркинг простори засенче насадима лишћара високе биолошке вредности тако да се спречи прегревање возила у летњим месецима

1.7. ПРОГРАМ УРЕЂЕЊА ЗЕМЉИШТА ПРОСТОРА ПЛАНА

Средњорочни програм уређења земљишта односи се на уређење јавног земљишта, односно уређење уличних коридора и парковских површина у границама плана. Уређење земљишта обухвата припремање и опремање земљишта.

Укупна површина обухваћена Планом износи 249,23ха. Површина уличних коридора (без улице М. Тита) је 45,12ха. Парковске површине износе 2,13ха.

Програмом уређења је у оквиру уређења коридора улица обухваћено опремање простора техничком инфраструктуром.

ТРОШКОВИ УРЕЂЕЊА ЗЕМЉИШТА УКУПНО (А+Б)

519.630.000

ДИН*

А. ПРИПРЕМАЊЕ ЗЕМЉИШТА	20.025.000 ДИН
1. припремање подлога и израда планског документа	5.016.000 дин
2. израда техничке документације за предвиђене радове (3% инвестиционе вредности Б)	13.875.000 дин
3. пратећи трошкови реализације (6% 1-2)	1.134.000 дин
Б. ОПРЕМАЊЕ ЗЕМЉИШТА	480.714.000 ДИН
1. изградња и реконструкција саобраћајних површина	159.450.000 дин
2. изградња и реконструкција слободних површина (попљочавање и озелењавање)	41.966.000 дин
3. изградња и реконструкција хидротехничке инфраструктуре	160.088.000 дин
4. изградња и реконструкција електротехничке, ТТ и КДС инфраструктуре и објеката	6.000.000 дин
5. изградња и реконструкција термотехничке инфраструктуре	86.000.000 дин
6. пратећи трошкови реализације (6%)	27.210.000 дин

* паритет 1 € = 83,50 дин

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Односе се на све планиране зоне осталог грађевинског земљишта.

2.1.1. *инжињерско-геолошки услови и препоруке*

У морфолошком смислу на територији насеља Бачко Добро Поље постоји само једна геоморфолошка целина такозвана лесна тераса.

Висине лесне терасе на територији К.О. Бачко Добро Поље крећу се између 80,0-85,0 НЈМ. Дебљина наслаге леса није свуда иста, максимално износи 10м.

Лесне наслаге показују добру вертикалну стабилност. Дозвољено оптерећење је 1,5-2 кг/цм².

Само насеље се налази у зони 6°МСС скале. Овај степен сеизмичности не изазива катастрофалне последице, али је неопходно предузети мере заштите у складу са прописима који важе за све степене сеизмичности.

Нису вршена ажурна детаљна истраживања нивоа подземних вода, тако да се не зна њихов максимални могући ниво. На основу података из просторног плана Општине, изградњом каналске мреже хидросистема ДТД смањен је ниво подземних вода на свим деловима територије Општине, у границама за максималне водостаје од 1,5 - 2,0м.

Приликом изградње објеката треба ограничити дубину укопавања на 1,20м и предузети одговарајуће мере заштите објеката од подземних вода у екстремним ситуацијама.

2.1.2. *образовање грађевинске парцеле*

Грађевинска парцела је најмања земљишна јединица на којој се може градити, утврђена регулационом линијом према јавном путу (односно јавној површини са које је могућ приступ), границама парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама одређеним геодетским елементима.

Грађевинска парцела се може образовати на земљишту које је планом предвиђено за изградњу и које одговара условима садржаним у правилима уређења и у правилима грађења.

Грађевинска парцела се образује од катастарске парцеле, катастарских парцела и/или делова катастарских парцела у складу са наменом и регулационим условљеностима планираних локација за изградњу. У урбанистичким целинама осталог грађевинског земљишта није дозвољено даље уситњавање катастарских парцела ван урбанистичких условљености за планиране зоне.

Минимална величина постојеће грађевинске парцеле која се може сматрати грађевинском парцелом и на којој је дозвољена градња је 300м².

Минимална ширина новоформиране грађевинске парцеле је 14,0м. Минимална ширина постојеће катастарске парцеле да би она била грађевинска парцела је 12,0м.

Образовање грађевинских парцела се врши у складу са Законом. На предлог заинтересованих лица и уз сагласност власника (корисника) земљишта врши се исправка граница суседних парцела.

2.1.3. намена објеката и урбанистички услови коришћења земљишта

Намена објекта је условљена карактером зоне: планирана намена представља преовлађујућу намену. Дозвољена је изградња објеката који нису у супротности са основном наменом зоне и који еколошки или на неки други не угрожавају основну намену.

У зонама намењеним становању, где је предвиђен стамбени и економски део, минимална површина намењена становању је 300 м². економски део („економско двориште“) се налази иза стамбеног дела. Најмања ширина саобраћајног приступа економском дворишту је 3,0м.

Кота приземља може бити максимум 1,2м виша од коте терена. Код нових објеката у чијем се приземљу планира нестамбена намена, кота улаза може бити максимално 0,20м виша од нулте коте (коте прилаза).

Простор парцеле се уређује на основу посебних правила за сваку зону.

Ако се планира изградња објекта чија намена није предвиђена овим планом а није у супротности са основном наменом зоне у којој се планира, обавезна је израда Акта о урбанистичким условима у складу са Законом и Правилником.

2.1.4. правила за изградњу објеката

Планирани објекти се увек налазе у границама своје грађевинске парцеле. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, потребно је извршити препарцелацију, ако је могућа, у складу са правилима за образовање грађевинске парцеле овог плана.

Могуће је планирање и изградња више објеката на једној грађевинској парцели. Помоћни и економски објекти се по правилу граде унутар грађевинске парцеле, сем гараже која може бити изграђена и на регулационој линији. Ако се планира више објеката на парцели укупна изградња треба да буде у складу са условима изградње који важе за поједине зоне.

Положај објекта на парцели условљен је типом изградње у појединим деловима насеља. Главни објекат (према јавној површини – улици) се може градити и на регулационој линији и на бочној граници суседне парцеле (постојећа изградња објеката на „лист“ и „лакат“). Ако се постојећи објекат који се налази на бочној граници суседне парцеле замењује новим, нови објекат се може градити на граници суседне парцеле без сагласности суседа. Ако се гради објекат на новоформираној грађевинској парцели, може да се гради на бочној граници суседне парцеле уз сагласност суседа, или на

минималном удаљењу од 1,0м. Остали објекти морају бити удаљени од суседне парцеле минимално 1,0м.

Приликом изградње објекта на међи не сме се угрозити статичка стабилност суседних објекта.

Ако се објекат налази на бочној граници суседне парцеле или је од ње удаљен 1,0м, нису дозвољени отвори на тој фасади. Ако је одстојање до бочне границе суседне парцеле 1,0-2,5м, на тој фасади су дозвољени отвори помоћних просторија, са парапетом од минимално 1,8м. Када је растојање минимум 2,5м, дозвољено је отварање прозора стамбених просторија.

Минимално одстојање објекта од задње границе парцеле је 5,0м, ако је суседна парцела планирана као грађевинска парцела. Ако се на суседној парцели налази економски део у оквиру истог пољопривредног домаћинства дозвољено је градити објекат на граници парцеле.

Минимална спратна висина стамбених етажа је 3,0м. Минимална спратна висина нестамбене етаже, ако се она налази у приземљу, је 4,0м.

Кота приземља може бити денivelисана највише 1,2м од коте 0,00м (кота јавног или приступног пута).

Ако се етажа изводи као поткровље, максимална висина надзетка је 1,60м.

2.1.5. правила за архитектонску обраду

Грађевински елементи на нивоу приземља не могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) изузев у следећим случајевима:

- Излози локала највише 0,30м по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,0м – испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу
- Транспарентне браварске конзолне надстрешнице, маркизе (по целој ширини објекта) и сл. које се налазе на висини већој од 3,0м, могу прећи грађевинску (регулациону) линију до 1,2м (у изузетним случајевима 2,0м) .
- Платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом највише до 1,00м од спољне ивице тротоара на висини већој од 2,5м.
- Конзоле реклама за највише 1,20м на висини већој од 2,5м.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоима од првог спрата могу прећи грађевинску (регулациону) линију, рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то до 1,20м, уз услов да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% фасаде изнад приземља.

2.1.6. правила за ограђивање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0,90м (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине 1,40м.

Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између суседа подиже се до висине 1,40м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишти власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м која се поставља по катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

На парцелама у сеоским насељима могу се преграђивати функционалне целине (стамбени, економски део, економски приступ, окућница итд.) а висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

2.1.7. правила за објекте који се реконструишу

Поред правила за реконструкцију објеката, која подразумевају:

- санацију дотрајалих конструктивних делова објеката
- адаптацију објекта у смислу промене намене дела објекта
- поделу или спајање појединих функционалних делова објекта
- замену инсталација, уређаја, постројења и опреме
- пренамену постојећих таванских простора и помоћних простора у објекту адаптирањем у корисни стамбени простор

... дозвољена је доградња и надградња на свим објектима у оквиру планираног регулативног оквира до граничних вредности параметара коришћења земљишта уз предходну статичку проверу стабилности објекта.

2.1.8. правила за етапну изградњу

Етапност изградње могуће је утврдити урбанистичким пројектом или идејним пројектом с обзиром на могућност реализације пројектованих функционалних целина.

2.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПЛАНИРАНЕ ЗОНЕ

Посебна правила се односе на урбанистичке и друге условљености које су специфичне и важе само за појединачне зоне и намене.

ЗОНА СТАНОВАЊА МАЛИХ ГУСТИНА

Урбанистичке целине **A1, A2, A3, A4, A5, A6, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, B2, B3, B4, B6, B7, B8, B9, B11, B12, B2, B3, B4, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, Г2, Г3, Г4, Г5, Г6, Г7, Г8, Г9**

Претежна намена објеката

становање са економским објектима у функцији пољопривредне производње

Тип објекта

једнострано узидани, слободностојећи (задржава се традиционални карактер организације простора)

Величина парцеле

минимална површина 600м² (минимална површина стамбеног дела - окућнице у коме могу да се налазе и економски објекти: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацин хране за сопствене потребе, као и објекат гараже за аутомобиле, је 300м²)

Урбанистичке условљености

Спратност максимално П+1

Максимални степен заузетости парцеле

- стамбени део 30%
- економски део 70%

Хоризонтална регулација

- максимална удаљеност грађевинске од регулационе линије, ако се објекат не налази на регулационој линији, је 5,0м
- минимална удаљеност објекта од бочне границе парцеле даљег суседа је 6,0м (односно 5,0м ако је ширина парцеле мања од 14,0м)
- минимално растојање објекта сточне стаје од стамбеног објекта (који се налази на истој или суседној парцели) је 15,0м
- минимално растојање ђубришта и пољског клозета од стамбеног објекта, бунара и сл. (који се налазе на истој или суседној парцели) је 20м

Архитектонске условљености:

Условљен је кос кров минималног нагиба кровних равни од 30° и са црепом као кровним покривачем.

ЗОНА СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА

Урбанистичке целине **A13, A14, A15, B10, B11, B12, B3, B4, B5, Г1, Г2, Г3**

Претежна намена објеката

становање

Тип објекта

слободностојећи, једнострано узидани

Величина парцеле

минимална површина 600м²

Урбанистичке условљености

Спратност максимално П+1+Пк

Максимални степен заузетости парцеле 40%

Хоризонтална регулација

- максимална удаљеност грађевинске од регулационе линије, ако се објекат не налази на регулационој линији, је 5,0м
- минимална удаљеност објекта од бочне границе парцеле даљег суседа је 2,5м

Архитектонске условљености:

условљен је кос кров минималног нагиба кровних равни од 30° и са црепом као кровним покривачем, или мансардни кров који је уписан у лук. Простор под мансардним кровом мора се решити у једној етажи, без препуста ван основног габарита објекта. Отвори на мансардном крову (прозори, излази у лођу) могу се поставити само на строј равни крова.

ЗОНА СТАНОВАЊА СА ПРОИЗВОДЊОМ

Урбанистичке целине **A7, B1, B1, Г11**

Претежна намена објекта

- Становање
- могућа изградња малих производних погона (мала предузећа, пекарска и посластичарска производња, ауто-механичарске, електро и електро-механичарске радионице и други технички сервиси, мања складишта грађевинских материјала, прерада пластичних маса и др.), који према нивоу еколошког оптерећења не угрожавају функцију становања, у оквиру стамбеног објекта (у приземљу) или као посебног објекта

Тип објекта слободностојећи

Величина парцеле

- минимална површина 1000м²
- максимална површина 5000м²

Урбанистичке условљености

Спратност максимално П+1

Максимални степен заузетости парцеле 50%

Минимални проценат озелењених површина 20%

Хоризонтална регулација

- минимална ширина фронта парцеле је 20м
- минимална удаљеност грађевинске од регулационе линије је 5,0м
- удаљеност објекта од бочне границе парцеле је ½ висине до кровног венца објекта, минимално 4,0м

паркирање

потребан паркинг простор обезбедити унутар грађевинске парцеле

Архитектонске условљености:

Није дозвољена изградња равних кровова. Ако је спрат објекта намењен становању или се ту налази непроизводни (пословни) простор, условљен је кос кров минималног нагиба кровних равни од 30° и са црепом као кровним покривачем, или мансардни кров који је уписан у лук. Простор под мансардним кровом мора се решити у једној етажи, без препуста ван основног габарита објекта. Отвори на мансардном крову (prozори, излази у лођу) могу се поставити само на стрмој равни крова.

ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ

Урбанистичке целине **A15, B10, B5, Г1**

Претежна намена објеката

Централне насељске функције, становање, делатности

Тип објекта

у низу

Величина парцеле

минимална површина 1000м²

Урбанистичке условљености

<i>Спратност</i>	максимално П+2 (П+1+Пк)
<i>Максимални степен заузетости парцеле</i>	60%
<i>Минимални проценат озелењених површина</i>	20%
<i>Хоризонтална регулација</i>	<ul style="list-style-type: none"> - минимална ширина фронта парцеле је 12м - максимална удаљеност грађевинске од регулационе линије је 5,0м - удаљеност објекта од бочне границе парцеле код прекинутог низа је ½ висине до кровног венца објекта, минимално 4,0м
<i>нивелација</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Ако се у приземљу налазе локали максимално +0,20м од коте тротоара (денивелација до 1,20м се савладава унутар објекта) - Ако се у приземљу налази стамбени простор максимална денивелација +1,20м од коте тротоара
<i>паркирање</i>	потребан паркинг простор обезбедити унутар грађевинске парцеле
<i>ограђивање</i>	објекти се не ограђују према јавној површини (улици)

Архитектонске условљености:

Није дозвољена изградња монтажних објеката и равних кровова. Ако је кровни покривач цреп, минимални нагиб кровних равни је 30°. Ако је пројектован мансардни кров он мора бити уписан у лук, а простор под мансардним кровом мора се решити у једној етажи, без препуста ван основног габарита објекта, а отвори на крову (прозори, излази у лођу) могу се поставити само на стрмој равни крова.

РАДНЕ ЗОНЕ

Урбанистичке целине **Б1, Б13, Б14, Б15, В1, Г10, Г11, Г12, Г13**

Претежна намена објеката

- Производња, складишни простор, пословање
- Делатности које према еколошком оптерећењу могу бити лоциране на одређеном одстојању од стамбеног ткива тако да њихова функција на том растојању не угрожава функцију становања, као што су: тржни центри и већа складишта, прехранбена индустрија и др.

Тип објекта слободностојећи

Величина парцеле

- минимална површина 5000м² за новоформиране парцеле

Урбанистичке условљености

Спратност максимално П+1

Максимални степен заузетости парцеле 50%

Минимални проценат озелењених површина 20%

Хоризонтална регулација

- минимална удаљеност грађевинске од регулационе линије је 5,0м
- удаљеност објекта од бочне границе парцеле је $\frac{1}{2}$ висине до кровног венца објекта, минимално 4,0м

висинска регулација

- Максимална висина 12,0м

паркирање

потребан паркинг простор обезбедити унутар грађевинске парцеле

Архитектонске условљености: Није дозвољена изградња равних кровова.

Напомена

за специфичне објекте и комплексе, које није могуће реализовати на основу Извода из овог плана, обавезна је израда Акта о урбанистичким условима

ПИЈАЦА

Урбанистичка целина **A14**

Намена простора отворена зелена пијаца (са могућношћу наткривања и затварања дела простора у функцији основне намене)

Урбанистичке условљености

Спратност максимално П+0

Максимални степен заузетости парцеле

– 100% (затворени део максимално 20%)

паркирање

– потребан паркинг простор обезбедити на јавним површинама изван грађевинске парцеле

Архитектонске условљености: дозвољена изградња монтажне надстрешнице и објеката

СТАНИЦЕ ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ

Ова правила се односе на изградњу станица и на њихову реконструкцију, односно доградњу. Локација појединачних станица није условљена. Пре приступања изради документације потребно је прибавити сагласност на локацију од надлежних органа.

Станице за снабдевање горивом у Бачком Добром Пољу могу бити:

- Насељске станице
- Ваннасељске станице – на улазним/излазним правцима насеља

Пратећи садржаји које је могуће предвидети уз ове станице:

- A. Сервиси (аутоперионица, вулканизер, аутомеханичар, аутоелектричар, шлеп служба)
- B. Аутотрговина (аутосалон, showroom, аутоделови, аутокозметика)
- B. Делатности/услуге (трговина на мало, пословање, инфопункт, rent-a-car, турист биро, банкарске/поштанске услуге)
- Г. Угоститељство/туризам (кафе, ресторан, мотел)

Претежна намена објеката

- Продаја течног горива, трговина на мало

Пратећи садржаји:

- За насељску станицу из групе А, Б и В
- За ваннасељску станицу из А, Б, В и Г

Тип објекта

слободностојећи

Величина парцеле

- За насељску станицу минимална површина локације је 1000м²
- За ваннасељску станицу минимална површина локације је 2000м²

Урбанистичке условљености

Спратност максимално П+1
 Минимални проценат озелењених површина 20%
 Саобраћајне условљености

- УЛАЗ/ИЗЛАЗ из станице као и објекте у оквиру комплекса треба тако поставити у односу на раскрсницу да не ометају нормално одвијање саобраћаја (прегледност улаза и излаза приступног пута мора бити обезбеђена из оба правца, с тим да удаљеност улаза, односно излаза код ваннасељске станице мора да буде минимум 25м од раскрснице)

- одстојање улаза/излаза износи 30,0м дуж примарне саобраћајне мреже, односно 15,0м дуж секундарне саобраћајне мреже
- Станица мора бити одвојена од пута којим се врши јавни саобраћај заштитним острвом минималне ширине 0,5м, док дужина овог острва не сме бити мања од растојања два крајња ауромата
- Минимална ширина саобраћајне траке за једносмерни саобраћај је 3,0м
- Минимална ширина саобраћајне траке за двосмерни саобраћај је 5,0м
- потребан паркинг простор обезбедити унутар грађевинске парцеле
- За кретање пешака предвидети пешачка острва чија је минимална ширина 1,5м

Хоризонтална регулација

- минимална удаљеност грађевинске од регулационе линије је 5,0м

висинска регулација

- Минимална висина надстрешнице је 5,0м

Архитектонске условљености: Није дозвољена изградња равних кровова.

Напомена

- зоне опасности од избијања пожара не смеју бити ван грађевине парцеле
 - обавезна израда урбанистичког пројекта у складу са правилима из Плана и важећом регулативом за ову врсту објеката
-

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овај план детаљне регулације представља правни и плански основ за:

- Издавање Извода из плана за изградњу, доградњу и реконструкцију објеката и уређења површина јавне намене, према правилима из овог плана, у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС" бр. 47/03 и 34/06),
- Спровођење регулације јавног земљишта која је предвиђена Планом,
- За детаљну планску разраду, ако се јави потреба за њом,
- Израду урбанистичких пројеката парцелације и препарцелације и исправке граница парцеле, на основу Правила грађења из овог плана.

Изградња на катастарским парцелама које испуњавају услове за формирање грађевинске парцеле из овог плана може се директно спроводити у складу са параметрима овог плана.

План детаљне регулације ради се по потреби за оне делове простора где генерална регулација не даје довољно елемената за привођење земљишта планираној намени и где је потребно изменити правила регулације.

Овај план ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Врбас"