

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

Председник Скупштине Општине: _____
Жељко Ковач

**Број:
Дана:**



**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА КУЛА**



**Обрађивач плана:
ЈП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ КУЛА-ОЏАЦИ"
КУЛА**

Број елабората: 482/09

Кула, мај 2011. године

Назив документације: ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА КУЛА



Наручилац плана:
ОПШТИНА КУЛА



Инвеститор:
ЈП "ЗАВОД ЗА ИЗГРАДЊУ" КУЛА



Обрађивач плана:
ЈП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ КУЛА-ОЦАЦИ"
КУЛА

Број елабората: 482/09

Учесници у изради плана:

Одговорни урбаниста:

Радмила Мрдак, дипл.инг.арх.

Сарадници:

Славка Срдих, дипл.инг.арх.
Славко Гледовић, дипл.инг.саобр.
Радославка Сувајцић-Пилиповић, дипл.географ
Зоран Перак, дипл.инг.грађ.
Моника Дурковић, дипл.инг.арх.
Петар Пејин, дипл.ецц.
Јагодица Гребер, дипл.инг.шум.
Здравко Лалић, дипл.инг.елект.
Драгиша Чуровић, геометар

Директор ЈП:

Александар Ачански, дипл.инг.грађ.

САДРЖАЈ:

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД	1
1. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА	
1.1. Извод из Просторног плана Републике Србије	2
1.2. Извод из Просторног плана подручја посебне намене система продуктовода кроз Републику Србију (Сомбор-НовиСад-Панчево-Београд-Смедерево-Јагодина-Ниш)	2
1.3. Извод из Просторног плана општине Кула	3
1.4. Извод из Генералног урбанистичког плана Куле	7
1.5. Подлога за израду урбанистичког плана	7
1.6. Програми корисника простора	7
1.7. Циљеви уређења и изградње насеља и основни програмски елементи	8
1.8. Концепт Плана генералне регулације Куле	9
2. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋЕМ СТАЊУ И УСЛОВИ КОРИШЋЕЊА ОД НАДЛЕЖНИХ КОМУНАЛНИХ ОРГАНИЗАЦИЈА И ДРУГИХ ИНСТИТУЦИЈА	
3. ПОДАЦИ О ПРОСТОРУ, СТАНОВНИШТВУ, ПРИВРЕДНИМ, ДРУШТВЕНИМ И ЈАВНИМ АКТИВНОСТИМА	
3.1. Карактеристике насеља	11
3.2. Историјски развој насеља	11
3.3. Геолошке, геоморфолошке и хидролошке карактеристике и могућност будуће изградње	12
3.4. Климатске карактеристике	12
3.5. Становништво	13
3.6. Привредне активности	14
3.7. Стање и капацитети саобраћаја и инфраструктуре	15
3.8. Подела простора на шире просторне целине	21
4. ГРАНИЦА ПЛАНА, ГРАЂЕВИНСКА ПОДРУЧЈА И НАМЕНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА	
4.1. Граница плана	23
4.2. Грађевинска подручја у обухвату плана	23
4.2.1. Граница грађевинског подручја насеља	23
4.2.2. Грађевинска подручје изван насеља	24
4.2.3. Попис катастарских парцела којима се планом мења намена пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште	25
4.2.4. Остало земљиште у оквиру граница плана	26
4.2.5. Намена површина, објеката и биланс површина у оквиру границе плана	26
5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
5.1. Генерална урбанистичка решења	27
5.2. Подела грађевинског подручја на блокове	27
5.3. Подела грађевинског подручја на зоне	30
5.4. Урбанистички услови за уређење и изградњу објеката и површина јавне намене	32
5.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре	
линијски инфраструктурни објекат и комунална инфраструктура	36
5.5.1. План саобраћаја	36
5.5.2. Водоснабдевање	38

5.5.3. Канализација	40
5.5.4. Коридори и капацитети за енергетску инфраструктуру	41
5.5.5. Телекомуникациона инфраструктура	42
5.5.6. Гасна инфраструктура	43
5.5.7. План озелењавања	44
5.6. Урбанистичка регулација површина јавне намене и нивелација саобраћајница	45
5.7. Заштићени простори са посебним карактеристикама и ограничењима	47
5.7.1. Заштита природних добра.....	47
5.7.2. Заштићена непокретна културна добра и евидентирани непокретности под предходном заштитом	47
5.7.3. Заштита изворишта	48
5.7.4. Заштита водотокова	49
5.7.5. Заштита далековада	50

6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПРОСТОРА

6.1. Стратешка процена утицаја планских решења на животну средину	50
6.2. Општи услови за уређење и изградњу простора	50
6.3. Заштита непокретних културних и природних добара	51
6.4. Заштита од елементарних непогода и ратних разарања	52
6.5. Инжењерско-геолошки услови	53
6.6. Противпожарни услови	54
6.7. Санитарни услови	54
6.8. Водопривредни услови	54
6.9. Мере енергетске ефикасности	55
6.10. Остали услови	55

7. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

7.1. Зоне које се спроводе на основу плана генералне регулације	56
7.2. Целине које ће се разрађивати планом детаљне регулације	56
7.3. Локације које ће се разрађивати урбанистичким пројектима	57

8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

8.1. Правила грађења у зони породичног становања	59
8.2. Правила грађења у зони породичног становања претежно пољопривредног типа	62
8.3. Правила грађења у зони центра насеља	65
8.4. Правила грађења у зони вишепородичног становања	66
8.5. Правила грађења у зони мешовитог становања	68
8.6. Правила грађења у зони пословања	71
8.7. Правила грађења у радним зонама	72
8.8. Правила грађења у зони спортских центара	73
8.9. Правила грађења објеката инфраструктуре	74
8.9.1. Правила за изградњу мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре	74
8.9.2. Правила за изградњу мреже и објеката водопривредне инфраструктуре..	77
8.9.3. Правила за изградњу мреже и објеката електроенергетске инфраструктуре	79
8.9.4. Правила за изградњу мреже и објеката телекомуникационе инфраструктуре	81
8.9.5. Правила за изградњу мреже и објеката гасне инфраструктуре	83
8.9.6. Правила за изградњу мреже и објеката термоенергетске инфраструктуре	84
8.9.7. Правила за озелењавање простора	84
8.9.8. Остали садржаји	86

Б) ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. Извод из Просторног плана општине Кула	P 1 : 100.000
2. Анализа постојећег стања	P 1 : 5. 000
3. Граница плана, граница грађевинског подручја насеља и граница грађевинског подручја изван насеља	P 1 : 5.000
4. План намене површина и објеката, евидентирана природна и културна добра и заштита животне средине	P 1 : 5.000
5. План урбанистичке регулације и нивелације – прегледна карта	P 1 : 5.000
5.1.-5.8. План урбанистичке регулације и нивелације	P 1 : 2.500
6. Подела на зоне са истим правилима градње и начин спровођења	P 1 : 5.000
7.1. Типски попречни профили саобраћајница	P 1 : 100
7.2. Карактеристични попречни профили саобраћајница	P 1 : 100
8. План водне и хидротехничке инфраструктуре	P 1 : 5.000
9. План електроенергетске инфраструктуре	P 1 : 5.000
10. План ТТ и гасне инфраструктуре	P 1 : 5.000

Табеле и слике

Табеле

Табела 1.-1.: Површине катастарских општина, број насеља и број становника по попису 2002. године	3
Табела 3.-1.: Број становника Куле у периоду 1948.-2002. године	15
Табела 3.- 2.: Дужине државних путева кроз насеље	16
Табела 3.-3: Величина саобраћајног тока ДП I реда (М-3) деоница Кула-Врбас на локацији аутоматског бројача Врбас (бројачко место 13) за период 1996-2009 год	16
Табела 3.-4: Величина саобраћајног тока ДП I реда (М-3) деоница: Оџаци-Кула за период 1996-2008 година	16
Табела 3.-5.: Преглед изграђености насељске саобраћајне мреже	16
Табела 3.-6.: Инсталисана и максимална могућа снага инсталисаних ТС 20/0,4 kV у насељеном месту Кула	19
Табела 4.-1: катастарске парцеле пољопривредног земљишта које су унутар грађевинског подручја Куле – проширење грађевинског подручја	25
Табела 4.-2: Катастарске парцеле пољопривредног земљишта у обухвату плана које се планом дефинишу за грађевинско, изван граница грађевинског подручја	25
Табела 4.-3. Биланс површина у границама плана	26
Табела 5.- 1. Попис блокова у насељу са зонама и површинама	27
Табела 5.- 2 Нормативи за израчунавање броја паркинга	37

Слике

Слика 1. 1. Функционална мрежа насеља	3
Слика 1. 2. Извод из Просторног плана општине Кула Положај Куле у односу на територију општине	6
Слика 3.1: Локација одобреног истражног простора бањско-туристичког центра	15
Слика 3.2. Приказ поделе на шире просторне целине	21