

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



**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
НАСЕЉА ЛИПАР**



**ЈКП "КОМУНАЛАЦ" КУЛА**

В.Д. Директор

---

Марко Пешић, дипл. економ.

Кула, мај 2020. год.

**НАЗИВ ПЛАНА:** ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
НАСЕЉА ЛИПАР

**НАРУЧИЛАЦ:** СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КУЛА

**ИНВЕСТИТОР:** ОПШТИНА КУЛА

**ПРЕДСЕДНИК  
ОПШТИНЕ КУЛА:** Дамјан Миљнић

**ИЗРАЂИВАЧ ПЛАНА:** ЈКП "КОМУНАЛАЦ" КУЛА

**в. д. ДИРЕКТОР  
ЈКП "КОМУНАЛАЦ" :** Марко Пешић, дипл.економ.

**Број елабората: 4/19**

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:** Радмила Мрдак, дипл.инж.арх.

**СТРУЧНИ ТИМ:** Радмила Мрдак, дипл.инж.арх.  
Радославка Сувајцић-Пилиповић, дипл. геог.  
Дејан Алексић, дипл. инж. саоб.  
Здравко Лалић, дипл.инж.елек.  
Биљана Пајичић, дипл.економ.  
Валентина Говедар, дипл.инж.арх.

**САРАДНИК :** Иштван Рока, дипл.инж.грађ.

Одговорни урбаниста:

---

Радмила Мрдак, дипл.инж.арх.

## САДРЖАЈ:

### А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД .....	1
------------	---

### І ОПШТИ ДЕО

<b>1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ</b> .....	3
1.1. Правни основ .....	3
1.2. Плански основ .....	4
изводи из планских докумената вишег реда .....	4
1.2.1. Извод из Регионалног просторног плана Аутономне Покрајине Војводине .....	4
1.2.2. Извод из Просторног плана општине Кула .....	5
<b>2. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА У ПРОСТОРУ, СТАНОВНИШТВУ, ПРИВРЕДНИМ, ДРУШТВЕНИМ И ЈАВНИМ АКТИВНОСТИМА И УСЛОВИ КОРИШЋЕЊА ОД НАДЛЕЖНИХ ОРГАНИЗАЦИЈА, УСТАНОВА И ДРУГИХ ИНСТИТУЦИЈА</b> .....	8
2.1. Карактеристике насеља .....	8
2.2. Историјат и развој насеља .....	9
2.3. Геолошке, геоморфолошке и хидролошке карактеристике и могућност будуће изградње .....	10
2.4. Климатске карактеристике .....	11
2.5. Становништво .....	12
2.6. Привредне активности .....	14
2.7. Друштвене и јавне активности .....	16
2.8. Податци о инфраструктурним системима, комуналним површинама и објектима и заштити животне средине .....	17
2.8.1. Трасе, коридори и регулација саобраћајница .....	17
2.8.2. Хидротехника - водозахват и водоводна мрежа .....	18
2.8.3. Остале комуналне делатности од општег интереса .....	19
2.8.4. Снабдевање електричном енергијом .....	20
2.8.5. Електронска комуникациона инфраструктура .....	21
2.8.6. Гасна мрежа .....	21
2.9. Стање животне средине и евидентирани загађивачи .....	21

### ІІ ПЛАНСКИ ДЕО

<b>1. ГРАНИЦА ПЛАНА, ГРАЂЕВИНСКА ПОДРУЧЈА И НАМЕНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА</b> .....	22
1.1. Опис границе плана .....	22
1.2. Попис катастарских парцела у обухвату плана .....	23
1.3. Подлога за израду урбанистичког плана .....	25
1.4. Грађевинска подручја у обухвату плана .....	25
1.4.1. Граница грађевинског подручја насеља .....	25
1.4.2. Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља .....	25
1.4.3. Попис катастарских парцела којима се планом мења намена пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште .....	25
1.4.4. Остало земљиште у оквиру граница плана .....	25

<b>2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</b>	26
2.1. Генерална урбанистичка решења	26
2.2. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне зоне претежне намене и просторне целине блокове са билансом површина у оквиру границе плана	26
2.3. Намена површина, објеката и биланс површина у оквиру граница плана однос површина у границама грађевинског подручје насеља	29
2.4. Урбанистички услови за уређење и изградњу објеката и површина јавне намене	30
2.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре линијски инфраструктурни објекти и комунална инфраструктура	32
2.5.1. План саобраћаја	32
2.5.2. Комунална инфраструктура, објекти и површине	35
2.5.2.1. Водопривредна инфраструктура	35
2.5.2.2. Канализација	35
2.5.3. Коридори и капацитети за енергетску инфраструктуру	37
2.5.4. Електронска комуникациона инфраструктура	37
2.5.5. Термоенергетска инфраструктура	38
2.5.6. План озелењавања	39
2.6. Урбанистичка регулација површина јавне намене и нивелација саобраћајница	40
2.7. Заштићени простори са посебним карактеристикама и ограничењима	40
2.7.1. Заштита природних добара	40
2.7.2. Евидентиране непокретности под предходном заштитом	41
2.7.3. Заштита изворишта	41
2.7.4. Заштита водотокова	43
<b>3. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПРОСТОРА</b>	44
3.1. Стратешка процена утицаја планских решења на животну средину	44
3.2. Општи услови за уређење и изградњу простора	44
3.3. Заштита непокретних културних и природних добара	45
3.4. Заштита од елементарних непогода и ратних разарања	47
3.5. Инжењерско-геолошки услови	49
3.6. Противпожарни услови	49
3.7. Санитарни услови	49
3.8. Водни услови	51
3.9. Мере енергетске ефикасности	52
3.10. Минимална опремљеност грађевинског земљишта саобраћајном и комуналном инфраструктуром	53
3.11. Остали услови	54
<b>4. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА</b>	54
4.1. Зоне које се спроводе на основу Плана	54
4.2. Просторне целине које ће се разрађивати планом детаљне регулације	55
4.3. Локације које ће се разрађивати урбанистичким пројектима	55
4.4. Локације за које је обавезна израда пројекта препарцелације и парцелације...	55
<b>5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</b>	55
5.1. Правила грађења у зони породичног становања	56
5.2. Правила грађења у зони породичног становања претежно пољопривредног типа	59

5.3. Правила грађења у зони мешовите намене .....	61
5.4. Правила грађења у радној зони .....	64
5.5. Правила грађења за верске објекте .....	65
5.6. Правила грађења у зони спорта .....	65
5.7. Правила грађења објеката инфраструктуре .....	66
5.7.1. Правила за изградњу мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре .....	66
5.7.2. Правила за изградњу мреже и објеката комуналне водопривредне инфраструктуре .....	69
5.7.3. Правила за изградњу мреже и објеката електроенергетске инфраструктуре ..	73
5.7.4. Правила за изградњу мреже и објеката електронске комуникационе инфраструктуре .....	74
5.7.5. Правила за изградњу мреже и објеката гасне инфраструктуре .....	75
5.7.6. Правила за изградњу мреже и објеката термоенергетске инфраструктуре .....	77
5.7.7. Правила за озелењавање простора .....	77
6. Остали садржаји .....	78

## **Б) ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

1. Извод из Регионалног просторног плана Аутономне Покрајине Војводине	
2. Извод из Просторног плана општине Кула	
3. Граница плана, граница грађевинског подручја насеља и граница грађевинског земљишта изван насеља .....	P 1 : 5.000
4. Анализа постојећег стања .....	P 1 : 5. 000
5. План намене површина и објеката, евидентирана културна добра и заштита животне средине .....	P 1 : 5.000
6. План урбанистичке регулације са елементима за обележавање и нивелацијом .....	P 1 : 5.000
6.1.-6.2. План урбанистичке регулације и нивелације .....	P 1 : 2.500
7. Подела на зоне са истим правилима градње и начин спровођења .....	P 1 : 5.000
8. План саобраћајне инфраструктуре са саобраћајним решењем и нивелационим kotaма раскрсница .....	P 1 : 5.000
8. 1. Карактеристични попречни профили саобраћајница .....	P 1 : 100
9. План водне и хидротехничке инфраструктуре .....	P 1 : 5.000
10. План електроенергетске инфраструктуре .....	P 1 : 5.000
11. План гасне и електронске комуникационе инфраструктуре .....	P 1 : 5.000
12. Синхрон план .....	P 1 : 5.000

### **Слике и табеле**

#### **Слике:**

Слика 2.1. прегледна геолошка карта Војводине (стр.10)

#### **Табеле:**

Табела I 2.-1.: Број становника насеља Липар у периоду 1948-2011 (стр.12.)

Табела I 2.-2.: Кретање броја и величине домаћинства у периоду 1948.-2011. (стр.13.)

Табела I 2.-3.: Структура становништва по старосним групама (стр.13.)

Табела I 2.4. : Активно становништво које обавља занимање према делатности (стр.13. и 14.)

Табела I 2.-5.: Преглед изграђености насељске саобраћајне мреже (стр.17.)

Табела II 2.-1. Попис блокова у насељу са зонама претежне намене (стр.28.)

Табела II 2.-3. Биланс површина у границама плана (стр.29.)

## **В) ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПЛАНА**

## **A) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА**

## **Б) ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

## **В) ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПЛАНА**