

## 1. УВОД

### 1.1. ПРАВНИ ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Правни основ за израду и доношење предметног Плана детаљне регулације садржан је у:

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр.72/09, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014)

- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр.64/2015 )

- Одлука о изради Плана детаљне регулације за катастарске парцеле број 10257, 10265/1 и 10265/7 КО Горњи Милановац у Горњем Милановцу, бр. 2-06-124/2013.г. Службени гласник општине Горњи Милановац број 17/2013: од 27.12 2013.године

Плански основ за израду плана садржан је у:

- ПГР-у за насељено место Горњи Милановац „ Горњи Милановац 2025“. План усвојен 20.09.2013.године, број одлуке 2-06-86/2013, Сл. гласник општине Г. Милановац бр. 18/2013.

### 1.2. ЦИЉ И ПРЕДМЕТ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Планом детаљне регулације потребно је дефинисати правила уређења и грађења и створити могућност за изградњу нових објеката. Предмет плана је да се дефинишу површине, утврде услови за изградњу објеката, за уређење простора, начин спровођења плана као и фазност изградње подручја.

Циљ израде Плана је уређење земљишта и привођење намени у складу са Нацртом, за израду плана, као и усклађивање урбанистичких решења са друштвено економским условима и потребама корисника простора.

**Циљ Плана детаљне регулације »Пиков воћњак« у Горњем Милановцу је да се обезбеди плански основ:**

- Да се дефинише у складу са зонирањем и функционалном организацијом простора земљиште за јавне и остале намене.
- Да се на основу детаљне валоризације постојећег грађевинског фонда и урбанистичких параметара дефинишу правила уређења и грађења за јавне површине, за објекте од општег интереса као и за објекте у оквиру осталог грађевинског земљишта.
- Да се на основу анализе расположивих капацитета дефинише мрежа и објекти инфраструктуре као и њихов начин коришћења.
- Да се разради средњорочни програм уређења јавног грађевинског земљишта у обухвату плана.

**План Детаљне регулације ради се на следећим подлогама:**

- Топографско-катастарски план Р 1:1000 снимом "ГЕОПАК" ДОО Горњи Милановац, оверио: Републички геодетски завод – Служба за катастар непокретности Горњи Милановац (подлога је приложена

### 1.3. ПОДРУЧЈЕ И ГРАНИЦЕ ПЛАНА

#### Опис граница плана

Територија обухваћена овим Нацртом плана, припада ободној зони Горњег Милановаца и обухвата део са северне стране градског гробља, ближе одредиште „Пиков воћњак“. Комплекс се простира уз Ивички поток и тангира га планирана ивичка саобраћајница. Површина обухваћеног простора је приближно 33.20,22 ха. Граница плана, обухвата следеће бројеве катастарских парцела: кп. бр. 10257, 10265/1 и 10265/7, КО Горњи Милановац.

Предметно подручје припада територији која је обухваћена ПГР-ом. План генералне регулације за насељено место Горњи Милановац „Горњи Милановац 2025“. План усвојен 20.09.2013.године, број одлуке 2-06-86/2013, Сл. гласник општине Г. Милановац бр. 18/2013.

Приказ границе захвата дат је у графичком прилогу Катастарско-топографски план са приказом границе плана, лист број 1.

У случају неслагања бројева катастарских парцела текстуалног и графичког дела меродавни су подаци из графичког прилога.

### 1.4. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

-Предметно подручје је обухваћено ПГР-ом. План Генералне регулације за насељено место Горњи Милановац »Горњи Милановац 2025«( број Одлуке 2-06-86/2013 од 20.09.2013.године, Службени гласник општине Горњи Милановац« бр. 18/2013.

#### Основни циљеви

Обезбедити понуду локација различитих величина, структуре и услова ради рационалнијег коришћења земљишта и прилагођавања потребама тржишта, различитих инвеститора, тј. пружити плански подстицај за развој привреде кроз:

Планирање простора за развој мањих производних и радних комплекса - мала и средња преузећа (на новим површинама као и у оквиру постојећих)

Развој мале привреде и породичних фирми комбиновано са наменом становања као пословним становањем и неким комплементарним функцијама.

Планирана градска саобраћајница ка Такову, отвара највећу планирану, до сад потпуно неизграђену зону мешовитог пословања и омогућава бржи развој ове намене.

У оквиру претежне намене становања где услови зоне, тј. претежне намене дозвољавају (услови заштите животне средине, саобраћајне и комуналне инфраструктуре и обликовања - тј. највиши степен заштите, контролисан капацитет и начин изградње) омогућити неке облике привређивања ( тачкасто привређивање у дисперзији - програми локацијски флексибилни).

### 1.5. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

#### 1.5.1. Основна намена простора

Територија обухваћена овим Нацртом плана, припада ободној зони Горњег Милановаца и обухвата део са северне стране градског гробља, ближе одредиште „Пиков воћњак“. Комплекс се простира уз Ивички поток и тангира га планирана ивичка саобраћајница. Површина обухваћеног простора је приближно 33.20,22 ха. Граница

плана, обухвата следеће бројеве катастарских парцела: кп. бр. 10257, 10265/1 и 10265/7, КО Горњи Милановац.

Предметно подручје припада територији која је обухваћена ПГР-ом. План генералне регулације за насељено место Горњи Милановац „Горњи Милановац 2025“. План усвојен 20.09.2013.године, број одлуке 2-06-86/2013, Сл. гласник општине Г. Милановац бр. 18/2013.

Предметно подручје се налази у ПГР-у Горњи Милановац и то је градско грађевинско земљиште. Предходна намена је био воћњак, који се користио за производњу сокова. Анализирани предметни простор је потпуно не изграђен. У оквиру постојећег начина коришћења кп. бр. 10257, кп. бр. 10265/1 и кп. бр. 10265/7, простор је раније коришћен као воћњак, а у катастру је уписан начин коришћења земљишта: пашњак 2. класе, њива 4. класе и остало вештачки створено земљиште. Врста земљишта градско грађевинско земљиште. Нема јавних ни саобраћајних површина. Површина обухваћеног простора је 332022м<sup>2</sup>, обухваћене су целе катастарске парцеле. Корисник земљишта за све три парцеле је Компанија „Таково“ А.Д. Горњи Милановац, Радована Грковића бб

На предметном подручју евидентиран је један објект породичног становања и четири мања помоћна објекта део сеоског пута, на кп. бр. 10257, КО Горњи Милановац. кп. бр. 10257, КО Горњи Милановац- пашњак 2. класе, површине 2.39,02ха кп. бр. 10265/1, КО Горњи Милановац – њива 4. класе, површине 30.74,99ха кп. бр. 10265/7, КО Горњи Милановац – остало вештачки створено неплодно--, површине 06,21ха.

Анализирани предметни простор је не изграђен.

Обухват плана је, 332.022м<sup>2</sup>, обухваћене су целе катастарске парцеле.

### **1.5.2. Грађевински фонд**

На предметном подручју евидентирани су објекти породичног становања, један објект и четири помоћна објекта и део сеоског пута. Ни један објект, нити сеоски пут нису евидентирани у републичком катастру, а налазе се на кп. бр. 10257, КО Горњи Милановац, два помоћна објекта су делимично на овој парцели. Стамбено породични објект је у добром стању.

### **1.5.3. Постојећа инфраструктура**

#### Саобраћајна мрежа

Сам простор захвата плана је неизграђен, без саобраћајне мреже, путева и улица, са приступом преко локалних сеоских путева.

#### Електроенергетска мрежа

На предметној локацији нису евидентиране надземне и подземне електроинсталације, електроенергетски водови, који су у власништву „Електросрбије“. На предметном подручју нема електроенергетске инфраструктуре.

На овој локацији постоји ваздушна надземна мрежа напона 110кВ која је у власништву ЈП Електромрежа Србије.

ДВ 110кВ бр. 115/4+182 ТС Горњи Милановац-ТС Пожега.

Преко локације која је предмет овог плана нема других надземних далековада јер се најблизи далековод 10кV налази на удаљености од око 1000м од локације.

#### Телекомуникациона инфраструктура

На локацији која је предмет овог плана нема постојеће ТК мреже. Приликом израде пројектних документација за будуће објекте на подручју обухваћеном наведеним Планом детаљне регулације, потребно је тражити одговарајуће услове од ове ИЈ.

Хидротехничка инфраструктура

- Водоводна мрежа

На овом подручју водоводна мрежа није изграђена.

Висински положај условљава прикључке и поделу водоводне мреже на две висинске зоне. Кота резервоара 1. висинске зоне је 380мм, 2. висинске зоне 436мм. Место прикључка водовода 1. висинске зоне је на ПВЦ цевоводу Ø200 у насељу Ивице, 2. висинске зоне је на АЦ цевоводу Ø200 поред пута за Таково. Приликом израде пројекта предвидети и протипожарне хидранте, у свему према прописима.

- Фекална канализација

Преко локације обухвата плана, преко кп. бр. 10257 и кп. бр. 10265/1, КО Горњи Милановац пролази фекални колектор Ø250.

- Атмосферска канализација

На овом подручју не постоји кишна канализација. Терен се одводњава природним падом, површинске воде треба сакупити и одвести у Ивички поток.

Гасна мрежа

Према Техничким условима издатим од стране ЈП "СРБИЈАГАС" дистрибутивни гасни вод не прелази преко парцела које су у обухвату и нема услова за прикључак. У предметној зони не постоји изграђен дистрибутивни гасовод. Увидом у достављену документацију и базу података ЈП "Србијагас" констатовано је да најближа дистрибутивна гасоводна мрежа „Центар“ не поседује капацитет за задовољење потреба природног гаса за предметну локацију, па из тог ралога не постоје техничке могућности за прикључење. Саставни део техничких услова је и графички прилог са уцртаном трасом дистрибутивне гасне мреже.

#### **1.5.4. Зеленило**

Претежна намена површина у оквиру предметног плана је у функцији пољопривредног земљишта, које је организовано као ливадско и обрадиво, док аутохтоно зеленило обухвата мање површине у североисточном делу захвата Плана.

Заштићени објекти

На простору обухвата плана нема утврђених заштићених нити евидентираних објеката са споменичким вредностима по Закону о културним добрима. Стога са становишта

службе заштите нема ограничења која се односе на архитектонско обликовање објекта.споменичких добара.

Уколико се током извођења земљаних радова наиђе на материјалне остатке, радове треба обуставити и о томе обавестити Завод за заштиту споменика културе Краљево.

Стање животне средине

На основу документације Завода за заштиту природе Србије, као и увидом у Централни регистар заштићених природних добара, констатовано је да на територији која је обухваћена границама ПДР „ Пиков воћњак" нема заштићених природних добара, па обрађивач плана по том основу нема посебних обавеза.

У спровођењу плана, неопходно је испуњавање свих обавеза и критеријума који су дефинисани законском регулативом из области управљања и заштите животне средине, као и поштовање мера заштите животне средине које су дефинисане предметним планом

### **Инжењерско геолошке карактеристике терена**

Површина обухваћеног простора је приближно 33.2022 ха. Граница плана обухвата следеће бројеве катастарских парцела: кп. бр. 10257, 10265/1 и 10265/7, КО Горњи Милановац.

За потребе Плана детаљне регулације за кп. бр. 10257, 10265/1 и 10265/7, КО Горњи Милановац, урађен је геотехнички елаборат истражних радова.

Истражни простор обухвата површину од око 33.20.22 ха. Теренска истраживања и испитивања изведена су испитивањем 5 истражних бушотина у оквиру захвата плана.

У хипсметриском погледу испитивани терен је неуједначен, у паду ка Ивичком потоку. Литогенетске карактеристике показују да у грађи терена учествују квартарне и кредне стенске масе. Литолошка рашчлањеност са дебљинама констатованих литолошких чланова, од 0,30 до 6,0м. У инжењерско-геолошком погледу испитивани део терена представља условно стабилну средину за градњу, јер рекогносцирањем терена и оближне околине, су уочене процедурне подземне воде и засецање терена.

Подземна вода у истражним бушотинама Б-3 и Б-5 није констатована, у бушотини Б-1 је процедурна и иста је у зависности са колектором који је нефункционалан и прелива дуж целе његове трасе, док у алувијону потока, у пределу бушотина Б-2 и Б-4, подземна вода је констатована на дубини цца 0,80 до 0,60м, мерено од коте „уста“ истражних бушотина.

На испитиваном терену јављају се и гравитационе процедурне воде које имају смер кретања према Ивичком потоку, а представљају природну дренажу терена.

Ископ и фундаирање темељне стопе изводиће се у сувом, како се предвиђа плитко фундаирање, као и насипање хипсометриски најнижег дела терена. Темељне стопе потребно је трајно штитити од вода метеорског и другог порекла.

Сеизмичност терена је у зони 9<sup>о</sup> сеизмичког интензитета по скали МЦС, по подацима Сеизмичке карте за повратни период од 500година.са вероватноћом појаве 63% за подручје Горњег Милановца. Коefицијент сеизмичности за глиновито тло је:  $K_s=0,10$ , у питању је средње тло у сеизмичком погледу.

### **1.5.5. Оцена расположивих подлога за израду плана**

За израду плана коришћене су подаци који су добијени од надлежних јавних предузећа и институција.

Топографско- катастарска подлога је при изради плана коришћена комбиновано са орто-фото приказом подручја.

Остали подаци и услови уграђени су у Нацрт плана, а услови Јавних предузећа везани за инфраструктурно напајање предметног простора коментарисани су у оквиру поглавља која се баве инфраструктуром.

У поступку прибављања података за израду плана обрађивач је извршио евидентирање постојећег стања. Преко општинске службе су сви корисници простора упознати са поступком израде Плана детаљне регулације за ово подручје. У току раног јавног увида јавност (правна и физичка лица) је упозната са општим циљевима и сврхом израде плана, могућим решењима за развој просторне целине, као и ефектима планирања.

#### 1.5.6. Биланс површина - постојећи начин коришћења земљишта у оквиру анализираниг простора

НАМЕНА	УКУПНА ПОВРШИНА КОРИШЋЕЊА m <sup>2</sup>
Пољопривредно земљиште	320916,36
Аутохтоно зеленило	611,85
Водоток	1683,85
Површине у функцији саобраћаја	142,37
Далековод	5011,32
Породично становање	3656,25
<b>УКУПНО</b>	<b>332022</b>

#### 1.6. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА ПЛАНА

Анализом постојећег стања и процене развојних могућности, а на основу стечених обавеза, услова и смерница ПГРа дошло се до концептуалног решења са претежним наменама у оквиру предметног простора.

Простор унутар границе обухвата Плана детаљне регулације представља јединствену целину у оквиру које се развијају функционалне зоне које у плану прате одговарајући урбанистички показатељи.

Зона која је опредељена за мешовито пословање као претежну намену потребно је створити услове за квалитетну трансформацију. У оквиру ове зоне тежити организацији становања са делатностима с тим што је могућа и организација само становања или само делатности.

Предложеним нацртом плана као најбитнији програмски елементи издвајају се:

- Стварање услова (кроз изградњу улица) за успостављање планиране намене простора.
- Стварање услова (кроз изградњу нових објеката уз адекватно комунално опремање) за формирање јединственог блока у контакту са централним градским језгром.

Цео простор који је предмет Плана подељен је на функционалне зоне које прате одговарајући урбанистички показатељи.

- Зона мешовитог пословања – мешовито пословање је дефинисано као претежна намена коју прате делатности у складу са потребама и просторним могућностима.

- Зона гробља – Планира се проширење постојећег градског гробља
- Зона услуга – дефинише се према карактеру локације. На површинама доминантно намењеним за услуге може се према условима локације, тј постојећем стању, пројектовати становање на спратним етажама. Искључују се делатности које могу да угрозе животну средину.
- Зона комуналних функција – подразумева објекте за комунално опремање предметног простора, трафостаница.
- Зона у функцији саобраћаја – обухвата саобраћајнице по ободу блока и новопланиране улице, коловозе, тротоаре и паркинге.
- Зона у функцији потока – обухвата зону која је опредељена за уцевљење постојећег потока уз који је и постојећи канализациони колекторсаобраћајнице по ободу блока и новопланиране улице.

У разради предметног простора, уважено је ограничење везано за заштитне коридоре надземне електроенергетске инфраструктуре, за које се мора обезбедити заштитни појас, у складу са техничким прописима, а у коме, по правилу, није дозвољена изградња објеката.

Планиране намене површина у грађевинском земљишту и функционална организација простора су дефинисане кроз режим коришћења грађевинског земљишта, односно поделу на земљиште за јавне и остале намене као и услови њиховог коришћења.

## **2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

### **2.1. ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

Табеларни приказ површина за јавне намене

бр.	намена	П(м2)	% учешћа у захвату плана
За јавне намене			
1	Саобраћајне површине	76.879,0	23,0
2	Зелене површине	10.346,0	3,0
3	Површине водотока	2.147	1,0
4	Површине за трафостанице	1.213,0	0,5
укупно 1-4		90.585,0	27,5

Табеларни приказ површина за остале намене

		П(м2)	% учешћа у захвату плана
Остале намене			
5	Мешовито пословање	210.080,46	63,0
6	Гробље	24.067,21	7,0
7	Услуге	5.698,41	2,0
8	Становање Б2	1591,0	0,5

укупно 5 -8	241.437,0	70,5
укупно 1-8	332.022	100

Планираном наменом земљишта, предвиђено је да се изузме потребно земљиште за локације за јавну употребу и јавног зеленила.

Јавне површине представљају новоформирано земљиште за јавне намене, које су аналитички дефинисане у графичком прилогу. „Планирана намена површина са поделом на јавно и остало“.

У оквиру захвата плана земљиште за јавне намене опредељене су:

јавне саобраћајне површине и то колске и пешачке( коловоз, тротоар, паркинг)

\*зеленило у уличном профилу и трафо станице.

Земљиште предвиђено за површине јавне намене чине:

Делови катастарских парцела бр. 10265/1/2, 10257 и 10265/7 КО Горњи Милановац, и то у укупној површини 90.858м<sup>2</sup>

### **2.1.1. ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ У ФУНКЦИЈИ САОБРАЋАЈА**

У оквиру површина јавне намене – постојећих и планираних саобраћајница, планирана је изградња саобраћајне инфраструктуре (коловози, тротоари) у складу са рангом саобраћајнице, као и комуналне инфраструктуре (електроенергетска, телекомуникациона, хидротехничка инфраструктура).

Планирана концепција путне и уличне мреже заснива се на следећим принципима: оптималније повезивање подручја плана са ширим окружењем, ради бољег раздвајања и расподеле саобраћајних токова и уклапање саобраћајне матрице у просторни развој урбанистичких зона и целина, односно планиране намене површина:

Градска магистрала- са југа и истока

Сабирна саобраћајница са запада

Стамбене и приступне саобраћајнице у оквиру обухвата плана

За формирање саобраћаних површина у складу са планом потребно је прибавити земљиште у укупној површини 76.879м<sup>2</sup>.

Делови катастарских парцела бр. 10265/1/2, 10257 и 10265/7 КО Горњи Милановац.

Регулационе осовине планираних саобраћајница, одређене су пројектованим координатама темених и осовинских тачака. На графичком прилогу дат је списак координата свих поменутих тачака, као и полупречници заобљења хоризонталних кривина (по осовини) и полупречници заобљења регулације у раскрсницама.

Регулационе линије дуж саобраћајница, дефинисане су осовинама и карактеристичним попречним профилима, који су такође саставни део графичког прилога.

Елементи нивелације урађени су на основу вертикалне представе добијене из Плана генералне регулације, а дефинисане су пројектованим висинама у раскрсницама саобраћајница. Приликом израде плана нивелације водило се рачуна да пројектоване висине максимално прате постојећи терен.

У графичком прилогу дати су аналитичко геодетски елементи који одређују јавне површине у функцији саобраћаја.

### **2.1.2. ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ У ФУНКЦИЈИ ЗЕЛЕНИЛА**



Као јавно земљиште у функцији саобраћаја дефинисане су и зелене површине, које су у профилу новоформираних саобраћајница.

У композиционом смислу ово зеленило се решава тако да представља основ зелених површина и служи за повезивање свих категорија зеленила у јединствен систем. Ова категорија зеленила поред естетске функције, утиче на побољшање комфора током вожње, санитарно-хигијенских и микроклиматских услова.

Зеленило дуж саобраћајница се формира тако да не омета прегледност и не угрожава безбедност саобраћаја.

За реализацију јавног зеленила потребно је прибавити земљиште у укупној површини 10.346,0м<sup>2</sup>.

Делови катастарских парцела бр. 10265/1/2, 10257 и 10265/7 КО Горњи Милановац.

Концепција уређења зелених површина заснива се на максималном задржавању аутохтоних врста, повећању учешћа зеленила свих категорија, планирањем нових зелених површина и њиховим одрживим коришћењем.

Улично дрворедно зеленило има вишеструку заштитно декоративну улогу у урбаним срединама, тако да је приоритет формирати га као режим уз градске саобраћајнице.

Где то услови не дозвољавају (нема разделне траке или је тротоар недовољне

ширине) у правилима је неопходно предвидети на парцели уз улицу формирање

зеленог појаса – дрвореда према извору загађења. За нове дрвореде користити врсте које су отпорне на штетне гасове и које имају богату круну

Основна функција линеарног зеленила је да :

- апсорбује штетне гасове и честице;
- ублажи метеоролошке екстреме и допринесе повољнијим микроклиматским условима;
- утиче на пејзажни изглед града;
- зелене површине повеже у систем градског зеленила;
- рекултивише и оплемени водотокове.

### **2.1.3. ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ У ФУНКЦИЈИ ВОДОТОКОВА**

Обухвата површине опредељене за регулацију безименог потока. За реализацију Регулације потока, потребно је прибавити земљиште у укупној површини 2147м<sup>2</sup>.

Делови катастарских парцела бр. 10265/1/2, 10257 и 10265/7 КО Горњи Милановац.

Регулационе осовине водотокова одређене су пројектованим координатама темених и осовинских тачака. На графичком прилогу дат је списак координата свих поменутих тачака, као и полупречници заобљења хоризонталних кривина (по осовини) и полупречници заобљења регулације у раскрсницама. Регулационе линије дуж саобраћајница, дефинисане су осовинама и карактеристичним попречним профилима, који су такође саставни део графичког прилога.

### **2.1.4. ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ У КОМУНАЛНОЈ ФУНКЦИЈИ**

Обухвата површине опредељене за постављање трафостаница у појасу између регулационе и грађевинске линије, ради обезбеђивања адекватног приступа и тако представљају изузетак од постављених грађевинских линија.

За реализацију комуналног опремања локације, постављања трафостаница, потребно је прибавити земљиште у укупној површини 1213м<sup>2</sup>.

Биланс планираних површина за јавне намене

бр.	намена	П(м2)	% учешће у захвату плана
За јавне намене			
1	Саобраћајне површине	76.879,0	23,0
2	Зелене површине	10.346,0	3,0
3	Површине водотока	2.147	1,0
4	Површине за трафостанице	1.213,0	0,5
укупно 1-4		90.585,0	27,5

## 2.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

У оквиру осталог грађевинског земљишта извршена је подела на функционалне зоне и то:

- Зона мешовитог пословања
- Зона гробља
- Зона услуга

Земљиште предвиђено за површине остале намене чине:

Из свега реченог формира се једна целина са истом наменом – и истим урбанистичким параметрима и оптерећењем инфраструктуром

Подела на зоне извршена је у складу са планираном претежном наменом.

### 2.2.1. ЗОНА МЕШОВИТОГ ПОСЛОВАЊА

Ово привређивање представља зоне мешовите намене која се дефинише на основу карактера локације (карактера целине и окружења, теренских и просторних могућности, као и намене изграђених објеката). Погодност ових зона за: мала и средња предузећа, иновативне и технолошке центре, малу привреду, производно занатство, салоне, сервисе, представништва, продају на велико и мало, а на појединим локацијама мешовито са наменом становања. Функција становања у овим зонама, јавља се као пратећа. Део комплекса могу бити у функцији услужних делатности (терцијалног сектора) и функција јавног интереса (кварталног сектора).

Планирана градска саобраћајница ка Такову, отвара највећу планирану, до сад потпуно неизграђену зону мешовитог пословања и омогућава бржи развој ове намене  
Претежна намена - мала привреда, мала и средња предузећа, производно занатство, трговина на велико и мало, радна зона

Пратеће намене:

- услужне делатности
- становање
- јавне намене
- објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре

Искључују се све намене чија би делатност угрозила животну средину.

Код пословно-стамбеног садржаја парцеле, могуће је рад и становање организовати у једном објекту (рад до улице, становање према дубини парцеле или рад у приземљу а

становање на спрату, под условом да се ради о делатности, која не угрожава функцију становања.

Површина у функцији ове целине је 210.080,46м<sup>2</sup>.

### 2.2.2. ЗОНА ГРОБЉА

У граду постоји једно гробље, уз Ивички поток и Брдо мира, површине 9,0 ха. Градско гробље је делимично уређено и опремљено потребним садржајима. Пратећи објекти су површине 125м<sup>2</sup>. Планирано је проширење постојећег градског гробља. Површина у функцији ове целине је 24.067,21 м<sup>2</sup>.

### 2.2.3. ЗОНА УСЛУГА

Зона услуга дефинише се према карактеру локације. У зони је планирано на површинама доминантно намењеним за услуге да се може према условима локације, тј постојећем стању, пројектовати становање на спратним етажама. Искључују се делатности које могу да угрозе животну средину.

Површина у функцији ове целине је 5.698,41м<sup>2</sup>.

Биланс површина максимално очекиваних капацитета према предложеним целинама са истим правилима грађења

НАМЕНА	П под објектом м <sup>2</sup>	БРРГ површина м <sup>2</sup>	ПОВРШИНА м <sup>2</sup>
Мешовито пословање	105.040	315.120	210.080,46
Гробље	12.000	12.000	24.067
Услуге	2849,5	8548	5699
Становање Б1	700	2100	1591
укупно			241.437
Саобраћајне и зелене површине			87.225
Површине водотока			2.147
Површина за трафостанице	75	75	1.213
УКУПНО ЗАХВАТ ПЛАНА	120.665	337.843	332.022
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ			

### **3. РЕГУЛАЦИЈА ИНФРАСТРУКТУРНИХ МРЕЖА**

#### **3.1. РЕГУЛАЦИЈА МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА**

Планирана концепција путне и уличне мреже заснива се на следећим принципима: оптималније повезивање подручја плана са ширим окружењем, ради бољег раздвајања и расподеле саобраћајних токова, уклапање саобраћајне матрице у просторни развој урбанистичких зона и целина, односно планиране намене површина: Аутопутски коридор пружа се западно од посматраног подручја, при чему ће веза Горњег Милановца са овим коридором бити остварена преко планиране градске магистрале дуж Ивичког потока. Изградњом аутопута Београд-Јужни Јадран значајан део транзитног саобраћаја обављаће се овом трасом тако да ће државни пут IA реда бр.2 имати мање саобраћајно оптерећење тако да ће у потпуности преузети улогу градске магистрале.

Према прикупљеним подацима и извршеним анализама може се закључити следеће: Саобраћајно решење на предметном подручју је зновано на концепцији саобраћајног решења и смерницама које су дате ПГР-ом, као и на свеобухватној анализи постојећег стања. На предметном подручју обухвата ПДР-а примарну мрежу саобраћајница дате ПГР-ом, чине градска магистрала са југа и истока и сабирна саобраћајница са запада. Остатак планиране саобраћајне мреже чине саобраћајнице нижег ранга, улице које унутар предметног обухвата и планираних зона опслужују планиране намене. Њихова регулациона ширина је 15 m, зависно од броја и ширине планираних елемената попречног профила.

Планирана је потпуно нова саобраћајна мрежа у оквиру будуће зоне претежно мешовито пословање, како би се остварило квалитетно повезивање планираних садржаја на примарну саобраћајну мрежу.

Предлог саобраћајног решења за ПДР-а за нову радну зону „Пиков воћњак“ дат је у графичком прилогу „План саобраћаја, нивелације, регулације и површина јавне намене“.

Стамбене саобраћајнице у оквиру обухвата, намењене су за двосмерни саобраћај са попречним профилом који се састоји од коловоза ширине 6,0m, зеленом површином са обе стране по 2,5m и тротоаром са обе стране по 2,0m.

#### **Паркирање**

Паркирање у обухвату концепта плана решено је у функцији планираних намена површина.

Јавни паркинг простори нису планирани овим ПДР-ом, с обзиром да се ради о зони мешовитог пословања у оквиру чијих парцела се морају решити потребе за паркирањем у складу са нормативима за планирану намену. Дакле, паркирање возила, обавезно је решавати уз објекте на отвореној површини припадајуће парцеле, или у гаражама у оквиру објеката на припадајућим парцелама, према захтевима који проистичу из намене објеката, а у складу са нормативима датим у Плану.

#### **Пешачки саобраћај**

Површине резервисане за кретање пешака планиране су уз све саобраћајнице, обостраним, тротоарима ширине 2,0 m

Укупна површина под саобраћајницама је 76.879,0м<sup>2</sup> што износи око 30% од укупне површине захваћене планом.

### **Услови**

Саобраћајно решење геометрију новопланираних саобраћајница, радити на основу графичког прилога где су дати сви елементи за обележавање: координате укрсних тачака, радијуси на раскрсницама и попречни профили. Приликом израде главних пројеката могућа су мања одступања у смислу усклађивања са постојећим стањем. Новопланиране улице пројектовати за рачунску брзину  $V_p=40$  км/х.

Приликом израде главних пројеката саставни део је и пројекат саобраћајно-техничке опреме.

Паркирање путничких аутомобила решити у оквиру самих локација према нормативима за паркирање у зависности од намене објеката, по нормативу 1 паркинг (гаражно) место на 1 стан или 1 паркинг место на 70 м<sup>2</sup> пословног простора.

Паркинге пројектовати стандардних димензија за управно паркирање (2.5x5.0м).

Нивелационо решење нивелету новопланираних саобраћајница радити на основу висинских кота које су дате у графичком прилогу а служе као оријентација при изради главних пројеката..

Саобраћајнице пројектовати са једностраним попречним нагибом  $i_p=2,5\%$ . Паркинге радити са попречним нагибом 2%-4% према коловозу.

Коловоз код нових саобраћајница извести са застором од асфалта. Оивичење коловоза радити од бетонских ивичњака 18/24цм.

Тротоаре радити са застором од асфалта или бетонских полигоналних плоча (бехатона) или неког другог материјала по избору пројектанта.

Коловозну конструкцију за новопланирану саобраћајницу срачунати на основу ранга саобраћајнице, односно претпостављеног саобраћајног оптерећења за период од 20 година и геолошко-геомеханичког елабората из којег се види носивост постелице природног терена а према методи ЈУС.У.Ц.012.

Пре извођења саобраћајница извести све потребне уличне инсталације које су предвиђене планом, а налазе се у попречном профилу. Главни пројекти уличних инсталација су посебни елаборати, а раде се на основу услова од ЈКП и овог плана.

## **3.2. РЕГУЛАЦИЈА МРЕЖЕ ВОДОТОКА**

### **Правила за извођење регулације водотокова**

Трасе уређених водотокова одређене су регулационим осовинама водотокова (координатама темених и осовинских тачака), датим на графичком прилогу.

Меродавни протицај за димензионисање корита регулисаног водотока одређује надлежна водопривредна организација..

Са обе стране регулисаног водотока оставити заштитни појас минималне ширине 4,0 м због могућих интервенција.

## **3.3. РЕГУЛАЦИЈА МРЕЖЕ КОМУНАЛНИХ СИСТЕМА ИНСТАЛАЦИЈА**

### 3.3.1. ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

#### Водоводна мрежа

Висински положај парцела условљава прикључке и поделу водоводне мреже на две висинске зоне. Кота резервоара 1. висинске зоне је 380мм, 2. висинске зоне 436мм. Место прикључка водовода 1. висинске зоне је на ПВЦ цевоводу Ø200мм у насељу ИВИЦЕ, 2. висинске зоне је на АЦ цевоводу Ø200мм поред таковског пута. Радни притисак на месту прикључка је 4,5 бара. Планирана је прстенаста водоводна мрежа. На тај начин би вода дошла до свих потрошача, а била би задовољена и противпожарна заштита. Минимални пречник цевовода је 110мм. Водоводне цеви су од ПЕ материјала за радни притисак од 10 бари. На потребним местима предвидети хидранте. Растојање између хидраната одредити у зависности од врсте делатности појединих објеката, степена отпорности објекта према пожару и величине пожарног оптерећења. Максимално растојање између хидраната може износити 150 м. Минималан притисак на хидрантима мора износити 2,5 бара. Критеријум за димензионисање водоводне мреже јесте потребна количина воде за санитарне и противпожарне потребе Водоводне цеви поставити изнад канализационих. Дубина укопавања водоводних цеви износи 1,1м. Водоводне цеви се постављају у рову на постељици од песка. Затрпавање рова вршити шљунком у слојевима од 30цм на местима где су асфалтне површине, и земљом из ископа где су травнате површине. Најкраће растојање до објеката износи 1.5м. Растојање водоводне мреже и фекалне канализације износи 1м. Растојање водоводне мреже и електро инсталација по прописима. На узвишеним деловима предвидети ваздушне вентиле. На хоризонталним и вертикалним преломима предвидети анкер блокове. Код израде пројектне документације предвидети мерење потрошене воде за сваку локацију.

#### Фекална канализација

На подручју плана "Пиков воћњак" пролази колектор Ø250мм.

Прикључак фекалне канализације извести на колектору Ø250мм. Кота поклопца шахти мора бити минимум 30цм нижа од коте пода објекта.

Количине отпадних вода се добијају када се максимална часовна потрошња помножи са коефицијентом 0.8. Минимални пречник уличне канализације износи Ø 200мм. Канализационе цеви су од тврдог ПВЦ-а. Канализационе цеви поставити на постељици од песка. Затрпавање рова вршити шљунком испод асфалтних површина и земљом из ископа испод зелених површина у слојевима од 30 цм са потребним квашењем и набијањем. Минимална дубина укопавања износи 1м. На потребним местима предвиђени су ревизиони силази са ливено гвозденим поклопцима.

Технолошка одпадна вода мора бити механички и хемијски пречишћена пре упуштања у градску канализацију. Одпадна вода из сервиса за прање и оправку возила мора се пречистити преко таложника и сепаратора, од уља, бензина, песка, блата па тек онда упустити у канализацију. Одпадна вода из кухиња и ресторана мора се пре упуштања у градску канализацију провести кроз таложник и одвајач мести. Пројектима се мора предвидети да се одпадна вода са сваке локације улије у градску канализацију

### 3.3.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Како је приказано у делу плана који се односи на постојеће стање електроенергетске инфраструктуре закључује се да се само преко дела парцеле 10257 КО Г. Милановац

прелази далековод напонског нивоа 110kV док преко осталог простора који је предмет овог плана нема постојећих електроенергетских објеката.

Напајање мреже 10/4kV на овом подручју предвидети кабловима 10кв са једне стране из трафостанице ТС 10/0,4кв "Ивице 2" ( шифра 22 282), а са друге стране из ТС 10/0,4кв „17 НОУ дивизије“ ( шифра 22 352) као и међусобно повезивање новопланираних трафо станица.

Намена предметног простора је највећим делом мешовито пословање, а остатак су саобраћајнице и мање зелене површине.

Да би се правилно извршило планирање потреба у електричној енергији за простор који је предмет овог плана потребно је извршити анализу потрошње електричне енергије на овом простору.

Укупно вршно оптерећење комплекса добија се збиром оптерећења јавне расвете, терцијалних делатности становања и то за вредности у зимском периоду када је критичније за планирани простор са становишта снабдевања електричном енергијом.

Овим планом је предвиђена зона мешовито пословање – претежна намена - мала привреда, мала и средња предузећа, производно занатство, трговина на велико и мало, радна зона. Пратеће намене: услужне делатности, становање, јавне намене, објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре

За потребе напајања електричном енергијом истих, а на основу горе поменутих параметара планирано је следеће:

Предвиђене су пет трафо станица свака са 2 трансформатора сваки снаге до 1000kVA. Прикључење нових трафо станица биће кабловима 10 kV према могућношћу прикључка који ће одредити надлежна електродистрибутивна организација, односно Електродистрибуција Чачак. Након добијања услова за прикључење ових трафо станице може се са прецизношћу одредити начин прикључења.

За потребе напајања електричном енергијом насеља користиће се електрични водови у оквиру коридора саобраћајнице. Полагање каблова је предвиђено у тротоару дуж саобраћајница или у меком терену, на прописним дубинама, а на местима преласка саобраћајница и дубље уз обавезно увлачење каблова у заштитне ПВЦ цеви. Трасе каблова морају бити означене одговарајућим ознакама. Са једне стране улице, су енергетски, а са друге телефонски каблови. У случају да су са исте стране обе врсте каблова, водити рачуна о међусобном растојању које мора да буде веће од 0,5 м. При паралелном вођењу и укрштању каблова међусобно или са осталим врстама инсталација, водити рачуна о међусобном растојању и о механичкој заштити, у складу са важећим прописима.

Овим планом се делом дефинише јавно осветљење као саставни део урбанистичке целине тако да га треба и изградити у складу са урбанистичким и саобраћајно-техничким захтевима тежећи да инсталација осветљења постаане интегрални елемент урбане средине при планирању осветљења саобраћајница и осталих површина мора се осигурати минимални осветљај који ће обезбедити кретање уз што

већу сигурност и комфор свих учесника у ноћном саобраћају, као и у томе да инсталација осветљења има и своју декоративну функцију. Зато се при решавању уличног осветљења мора водити рачуна о сва четири основна мерила квалитета осветљења:

ниво сјајности коловоза и прописан ниво осветљености за одвијање нормалног саобраћаја

подужна и општа равномерност сјајности

ограничавање заслепљивања(смањење психолошког бљештања)

визуелно вођење саобраћаја

Предвидети осветљење планираних саобраћајница. Спољну расвету урадити за саобраћајнице према категоризацији саобраћајница. Осветљењем саобраћајница постићи средњи ниво осветљаја од око 1,5цд/м<sup>2</sup>. За осветљење применити савремене светилке са сијалицама са добрим фотометриским карактеристикама.У свему према Техничким условима ЈП ЕПС "Електродистрибуција" д.о.о. Краљево.

Заштитне мере

Извести заштиту од напона додира применом ТН система.

Извести заштиту од од пренапона са СН одводницима пренапона.

Заштиту од струја кварова и ограничавање снаге-струје у систему заштите ТС.

### **КАБЛОВСКИ ВОД 110кV**

У делу локације овог плана налази се постојећи далековод 110кV који се задржава и за који је зона заштите односно заштитни коридор 15м, са сваке стране, укупно 30м и у овој зони, није дозвољена градња објеката. Планирани кабловски вод, далековод 110кV, преузет из ПГР-а, заштитни појас 50м.

### **ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА 10/0.4кV/кV**

На основу очекиваног повећања потребне снаге у електричној енергији предвиђа се изградња трафо станица напонског нивоа 10/0.4 кV/ кV. Ове трафо станице биће постављене на локацијама за које се предходно обезбеде решени имовинско правни односи. Прикључење нових трафо станица биће изведено подземно кабловима 10 кV. Тип будућих трансформатора ће одредити надлежна електродистрибутивна организација.

Положај трафо станица је изабран како према потрошачима тако и према могућем месту на основу урбанистичких решења. При избору локације водило се рачуна да:

трафо станица буде што ближе оптерећењу

да до трафостаница постоји лак прилаз ради монтаже грађевинског дела, енергетских трансформатора и остале опреме

Од ових трафо станица полагаће се каблови како 10кV тако и 1кV, формирањем одговарајућих прстенова на територији унутар овог плана.

Планиране трансформаторске станице 10/0.4кV/кV изградити као слободностојеће (МБТС), а где је потребно спољни изглед трафо станице усагласити са амбијентом околног простора.

### **3.3.3. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА**



Планом се предвиђа одређен број нових прикључака за које је предвиђена делом изградња телекомуникационе кабловске канализације од најмање 4 ПВЦ цеви пречника 110 мм да би се омогућило увођење дигиталних преносних система (провлачење оптичких каблова до крајњег корисника) као и одређен број нових

телекомуникационих окна. При изградњи нове телекомуникационе кабловске канализације извршити повезивање са постојећом кабловском канализацијом које заједно чине једну целину.

Телекомуникациона мрежа је предвиђена армираним ТТ каблом потребног капацитета постављаног са једне стране саобраћајнице дуж тротоара или у меком терену. Где год је могуће водити је тако да нисконапонска мрежа буде са друге стране саобраћајнице. ТТ мрежа је предвиђена тако да се обезбеди ТТ прикључак свих локација које су на овом подручју. При паралелном вођењу и укрштању са осталим врстама инсталација морају се поштовати важећи прописи. На прелазу испод саобраћајница предвиђа се кабловска канализација и то постављањем две заштитне ПВЦ цеви пречника 110 мм.

При избору трасе каблова водити рачуна о следећем: да су трасе што краће и приступачне, да се кабал не налази у зони лутајућих струја или индуктивних напона ЕЕ и ЕБ постројења, да је земљиште, где се кабал полаже неагресивно и стабилно, итд.

Ови каблови се полажу у цевима телекомуникационе кабловске канализације или мањим делом директно у земљу, испод слободних зелених или тротоарских површина дуж саобраћајнице са једне њене стране. Минимално растојање од ивице саобраћајнице је 0.5м. Дубина рова за полагање кабла где год је могуће износи 0.8м, а ширина рова 0.4м. При полагању каблова обавезна је заштита у складу са важећим прописима ЗЈПТТ-а. При преласку преко саобраћајница извршити раскопавање уз полагање заштитне ПВЦ цеви пречника 110 мм и то најмање две на најмањој дубини 1.2м. Укрштања са саобраћајницама извести под углом од 90°.

При полагању каблова водити рачуна о међусобном растојању истих од других врста инсталација, и то:

	Хоризонтална удаљеност (м)	Вертикална удаљеност (м)
Од водоводне цеви	0.6	0.5
Од цевовода канализације	0.5	0.5
Регулациона линија објекта	0.5	/

При паралелном вођењу и укрштању са другим инсталацијама – енергетским кабловима минимална растојања су:

	Паралелно вођење (м)	Укрштање (м)
ЕЕ кабал до 10 кВ	0.5	0.5
ЕЕ кабал преко 10 кВ	1.0	0.5
Упориште вода до 110 кВ	10.0	/
Упориште вода до 220 кВ	15.0	/
Упориште вода до 380 кВ	25.0	/

Уколико се у току радова не могу испоштовати ова предвиђена растојања примењује се заштитна мера сходно важећим Упутствима ЗЈПТТ-а – Упутство о грађењу ТТ кабловске мреже.

Телекомуникациону мрежу са овог плана повезати са телекомуникационим инсталацијама контактних зона односно плановима околних зона тако да чине једну целину.

Уз телекомуникационе каблове односно телекомуникациону кабловску канализацију положити и провидне ПВЦ цеви пречника 40 мм за евентуалне будуће нове видове телекомуникационих услуга.

По завршетку свих радова извршити испитивање изолације каблова, проверити отпоре уземљења и прибавити атест о томе.

#### **3.3.4. ГАСНА МРЕЖА**

На предметним парцелама не постоји изграђен дистрибутивни гасовод.

### **3.4. РЕГУЛАЦИЈА ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА**

#### 1.0. Услови за уређење зелених површина и заштиту животне средине

Еколошки услови:

Главне функције зеленила у блоку:

- стварање повољног микроклимата, што подразумева првенствено заштиту од повећане радијационе температуре због великих металних и бетонских површина, као и заштиту од доминантних ветрова;
- смањење површина које производе и које рефлектују топлотну радијацију;
- заштита од штетних утицаја и загађења у току производње (гасови, дим, прашина);
- стварање слободних простора у зеленилу;
- стварање противпожарних зелених препрека;
- психичко и емоционално дејство зеленила, као и
- стварање архитектонско-урбанистичке композиције целокупне локације.

Услови за заштиту животне средине

У оквиру предметне локације предвиђене су следеће категорије зеленила:

- зеленило у оквиру становања
- зеленило еколошко – структуралне заштите

Зеленило еколошко – структуралне заштите

Код успостављања ове врсте зеленила неопходно је комплексно сагледати технолошке, санитарно – хигијенске, урбанистичке и архитектонске карактеристике планирања и изградње простора, а такође и локалне природно – климатске карактеристике подручја.

Правац ових коридора треба да се поклапа са правцем доминантних ветрова.

Ради бољег проветравања територије санитарно заштитних зона на оним њиховим деловима, где је могућа концентрација штетних материја такође треба поставити заштитни коридор.

Предлог садног материјала

Засади треба да се карактеришу високом отпорношћу на гасове, дим, прашину и сл. Није допуштена примена врста које при цветању имају семе обрасло длаком, влакнастим материјама, обилан полен (женски примерци топола, бреза, граб, храст, јасика, Јуниперус, смрча, бор и сл.).

У оквиру противпожарних међупростора не допушта се такође садња дрвећа четинарских врста.

Композициони план зелених површина је условљен ситуационим планом-распоредом зграда, путева, рампи.

Високим растињем уоквирујемо зграде и садимо га тако да бисмо у основи ублажили контуре објеката и тиме утичемо и на стварање повољних микроклиматских услова.

Предност је дата листопадним садницама, јер су хигијенски најефектније.

#### 4. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

Процена потребних средстава за реализацију ПДР-а, структура инвестиционих улагања на уређењу и изградњи јавних површина и објеката

##### 4.1. САОБРАЋАЈ

###### Прибављање земљишта

намена	м2	дин/м2	укупно
земљиште	90.585	2150	194.757.750
<b>Укупно:</b>			<b>194.757.750</b>

###### Саобраћајница

намена	м2	дин/м2	укупно
Саобраћајница	76.879	10.350	795.697.650
<b>Укупно:</b>			<b>795.697.650</b>

###### Зелене површине

намена	м2	дин/м2	укупно
зеленило	10.346	4.350	45.005.100
<b>Укупно:</b>			<b>45.005.100</b>

###### Уређење водотока

намена	м2	дин/м2	укупно
водоток	2147	13.350	28.662.450
<b>Укупно:</b>			<b>28.662.450</b>

###### Трафостанице

намена	КОМ	дин/КОМ	укупно
трафостанице	5	1.860.000	9.300.000
<b>Укупно:</b>			<b>9.300.000</b>

##### 4.2. ИНФРАСТРУКТУРА

Фекална канализација	км	4,832	х	1.265.000,000=	6.112.480,00
Водовод	км	6,049	х	1.500.200,000=	9.074.709,00
Електро инсталације	км	2,756	х	1.400.000,00 =	3.858.400,00
Спољно осветљење	км	4,291	х	1.550.000,00 =	6.651.050,00
<b>Укупно:</b>					<b>25.696.640,00</b>

**ЗБИРНА РЕКАПИТУЛАЦИЈА:**

**ИНФРАСТРУКТУРА**

21.838.240,00 дин

**ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА:**

367.896.950,00 дин.

**У К У П Н О:**

397.451.990 дин.

**5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

Правила грађења су дефинисана за све површине које се налазе у захвату Плана детаљне регулације „Пиков воћњак.

**5.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела**

Грађевинска парцела је најмањи део простора обухваћеног планом која својом површином и обликом задовољава услове изградње објекта у складу са планским решењем, правилима грађења и техничким прописима. Грађевинска парцела се формира од једне или више катастарских парцела, односно делова парцела, без обзира којој катастарској општини припада а у складу са планским условима. Грађевинска парцела мора имати одговарајућу величину и облик за предвиђену намену и приступ на јавни пут (директни или индиректни преко приватног пролаза). Правилима регулације и парцелације дефинише се разграничење јавног и осталог грађевинског земљишта и одређују услови за образовање грађевинских парцела.

Планом је предложена парцелација у оквиру површина одређених за грађење, а у складу са минималним површинама парцела за зону претежне намене.

Грађевинске парцеле у оквиру зоне мешовито пословање дефинисане су као парцеле минималне површине парцеле за изградњу слободностојећег објекта износи 5,0 ари, за двојни објекат 6,0 ари, парцеле од 8,0ари и веће од 8,0ари.

Планом се даје могућност укрупњавања формираних грађевинских парцела препарцелацијом или њихове деобе парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног овим планом, а у складу са потребама корисника, уз израду пројеката парцелације и препарцелације.

Свакој грађевинској парцели приликом парцелације или препарцелације обезбедити адекватан приступ са јавне саобраћајне површине.

Код препарцелације по дубини минимална ширина пролаза је 3.5 м

Величине парцеле за сваку намену и целину у оквиру плана дефинисане кроз правила грађења.

За објекте привређивања- чисто радни комплекси у оквиру зоне мешовитог пословања примењују се правила грађења за радне зоне, тако да минимална површина новоформиране парцеле је 20,0 ари, са минималном ширином новоформиране грађевинске парцеле 24,0м.

**5.1.2. Урбанистички показатељи и правила грађења по наменама у обухвату плана**

Општа правила грађења су дефинисана и груписана као скуп правила регулације и парцелације за одређену изградњу према намени, на одређеној површини, а у складу

са критеријумима за грађење, урбанистичким параметрима и показатељима који служе њиховом остварењу.

Планом је дозвољена изградња објеката искључиво за планиране намене грађевинског земљишта дефинисане у графичком прилогу - "План намена површина са локацијама за јавне површине, садржаје и објекте".

У оквиру опредељене намене, планом су предложене грађевинске парцеле које се могу укрупнити или делити до планом предвиђене минималне површине, тако да се

свакој грађевинској парцели обезбеди адекватан приступ са јавне саобраћајне површине.

Грађевинске парцеле су формиране тако да се омогући адекватна организација садржаја, у складу са наменом, правилима грађења и планираним приступним саобраћајницама.

Приликом пројектовања објеката поштовати све прописе и законе везане за заштиту животне средине, заштиту од пожара, санитарну и хигијенску заштиту. Приоритети при реализацији плана су инфраструктурно опремање предметног простора које треба да прати даљи развој и градњу.

У оквиру предметног простора, без обзира на врсту и намену објекта као и начин градње, морају бити испоштовани сви урбанистички показатељи, индекс заузетости и сва прописана правила грађења која важе у тој зони.

## **5.2. МЕШОВИТО ПОСЛОВАЊЕ**

Дозвољена и претежна намена је мешовито пословање и мешовите намене са становањем- мала привреда, мала и средња предузећа, производно занатство, трговина на велико и мало.

Пратеће намене: услужне делатности, становање, јавне намене, објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре. Искључују се све намене чија би делатност угрозила животну средину.

У овој зони објекти се реконструишу и граде као стамбено-пословни, пословни и пословни- привредни објекти. Код пословно-стамбеног садржаја парцеле, могуће је рад и становање организовати у једном објекту (рад до улице, становање према дубини парцеле или рад у приземљу а становање на спрату, под условом да се ради о делатности, која не угрожава функцију становања.

### **Услови за објекте у зони мешовито пословање, мешовите намене са становањем**

- у оквиру ове намене дозвољена је изградња стамбено-пословни, пословни и пословни- привредни објекти.
- Објекти се могу градити као слободностојећи и двојни.
- Најмања површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 5,0ари за двојни објекат 6,0 ари. На парцелама већим од 6,0ари могућа је изградња другог објекта на парцели за становање или пословни простор из терцијарног сектора, сервисе или за малу привреду мањег капацитета. На парцелама преко 8,00 ари, могуће је развијати делатности мале привреде, мале производне погоне, за делатности које су по капацитету у складу са карактером парцеле, односом према суседу под прописаним условима заштите животне средине.

- .положај објекта одређен је грађевинском линијом која је дефинисана у односу на регулациону линију. Објекти се могу постављати на или иза грађевинске линије. Положај грађевинске линије са елементима за њено обележавање приказан је на графичким прилозима плана.
- Максимални индекс заузетости парцеле је 50%
- Максимална спратност објекта је П+2 уз могућност изградње подрумске или сутеренске етажне у зависности од положаја објекта и нагиба терена.
  
- тежити формирању низа уколико се објекти постављају као слободностојећи растастојање између два објекта треба да буде мин пола висине објекта веће висине. Растојање може бити и мање али без постављања отвора на фасади.
- приступ парцели остварити са јавног пута, уколико се објекат гради уз новопланирану саобраћајницу приступ је преко јавног земљишта у функцији саобраћајнице која се нивелацијски може прилагодити терену на коме се објекат гради.
- У оквиру објекта у комбинацији са становањем могу се организовати делатности у приземним етажама.
- Паркирање је планирано у оквиру парцела, а гаражирање у објекту уз услов 1ПМ/70м<sup>2</sup> пословног простора, 1ПМ/стан. за остале намене према чл. 36 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.гласник РС бр. 22/2015). У складу са прописима обезбедити и паркинг места за хендикепирана лица.
- Нове објекте обликовно прилагодити амбијенту, окружењу и локалитету уз примену савремених материјала. Објекти се раде квалитетно од стандардних материјала и носе обележја своје намене. Искључена је примена неаутентичних стилских редова и мотива у обради фасадне пластике, стубова, ограда и других архитектонско грађевинских елемената објекта и партера.
- Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван суседа. Минимални проценат зелене површине на парцели је 20%.

**Објекти привређивања - чисто радни комплекси у оквиру зоне мешовитог пословања** - примењују се правила грађења за радне зоне.

### **5.2.1 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

Грађевинска парцела је најмањи део простора обухваћеног планом која својом површином и обликом задовољава услове изградње објекта у складу са планским решењем, правилима грађења и техничким прописима. Грађевинска парцела се формира од једне или више катастарских парцела, односно делова парцела, у складу са планским условима.

Грађевинска парцела мора имати одговарајућу величину и облик за предвиђену намену и приступ на јавни пут (директни или индиректни преко приватног пролаза).

Правилима регулације и парцелације дефинише се разграничење јавног и осталог грађевинског земљишта и одређују услови за образовање грађевинских парцела.

Утврђене су регулационе линије јавних површина и дати су аналитичко - геодетски елементи којима су дефинисане као јединствене грађевинске парцеле.

У осталом грађевинском земљишту границе грађевинских парцела се поклапају са постојећим катастарским парцелама.

У циљу формирања грађевинске парцеле у складу са условима плана за поједине намене грађевинска парцела се може препарцелацијом укрупнити или парцелацијом делити на више мањих парцела у складу са условима плана.

- Код препарцелације по дубини минимална ширина пролаза је 3.5 м

Величине парцеле за сваку намену и целину у оквиру плана дефинисане кроз правила грађења.

### **5.2.2 ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле дефинисан је положајем грађевинских и регулационих линија датим у графичком прилогу, као и Правилником о општим условима о парцелацији, регулацији и изградњи, условима и поступку издавања локацијских услова за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ( Сл.гласник РС. Број 22/2015 ).

Грађевинска линија дефинише се према општим правилима и графичком прилогу бр.5 Грађевинске линије

### **5.2.3 НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ И ВИСИНСКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

Највећи дозвољени индекси

- индекс заузетости парцеле **мах 50%;**
- индекс заузетости подрумске етаже је **мах 70%.**

### **5.2.4 НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА**

**Висинска регулација:**

Спратност стамбених и анексних објеката мах П+2, а за пословне и привредне делатности, у зависности од врсте делатности и технологије рада. Висина објекта:

- мах 15,0m (до коте венца).
- мах 20,0m (до коте слемења).

### **5.2.5 НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА**

Тежити формирању низа уколико се објекти постављају као слободностојећи растастојање треба да буде мин 5,0 м од бочне границе јужне оријентације, мин 3,5 м од задње границе и мин 3,5 м од бочне границе северне оријентације.

### **5.2.6 УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ**

На парцели може бити више објеката . На истој грађевинској парцели се могу градити други објекти у границама индекса заузетости. Други објекат у дну парцеле гради се као слободностојећи или двојни. Минимална удаљеност објеката на истој парцели је у складу са технолошким процесом, противпожарним и осталим условима.

У складу са Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ( Сл.гласник РС. Број 22/2015 ).

### **5.2.7 УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА**

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на 70,00 м<sup>2</sup> корисног простора, с тим да најмање трећина возила буде смештено у гаражи.

### **5.2.8 МИНИМАЛНИ СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ**

- приступ парцели обезбедити са јавне саобраћајнице
- обезбеђено одлагање комуналног отпада;
- прикључење на телекомуникациону мрежу;
- прикључење на електроенергетску мрежу;
- прикључење на систем водовода и канализације;

Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

### **5.2.9 УСЛОВИ ЗА ОГРАЂИВАЊЕ**

Ограђивање је могуће и то транспарентном оградом, минимум 1,4м висине, а максимално у складу потребама и врстом производње која се обавља.

Ограђивање је могуће и живом зеленом оградом или простор према површинама јавне намене оставити неограђеним уколико то захтева врста пословања која се у оквиру ове зоне обавља (сервиси, радионице, складишта, објекти пословних, комерцијалних, услужних делатности и сл.)

Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови ограде и капије као и жива ограда буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

## **5.3. ЗОНА ГРОБЉА**

### **Услови за уређење гробља и изградњу:**

- обезбедити заштитну зону (појас) према осталим функцијама подизањем зеленила (жива ограда, појас декоративног дрвећа );
- проширење постојеће локације уређивати према Урбанистичком пројекту и пратећој документацији;
- организацију површина предвиђених за проширење постојећег гробља урадити према савременим урбанистичким захтевима поштујући еколошко-санитарне услове;
- уређење гробља, гробних места, комуникација, зеленила и пратећих садржаја мора бити на захтеваном нивоу;
- опремити гробље потребним пратећим садржајима;



Могуће пратеће намене: услужне делатности, администрација и пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре

Да се у зони предвиђеној за проширење гробља у граничном делу, заштитна зона уз саобраћајнице ( југоисточно), могу појавити компатибилне намене. Сервисна зона гробља, паркинзи и објекти у функцији постојеће намене, становање са пословањем.

#### 5.4. ЗОНА УСЛУГА

##### Величина парцеле

Према карактеру намене уз услов да парцела мора задовољити све функције објекта **Хоризонтална регулација**- положај објеката у односу на регулациону линију дефинише се према општим правилима и *графичком прилогу бр.6 Грађевинске линије*

##### Висинска регулација

Спратност је мах П+4. Висина објекта је:

- мах 24,0m (до коте венца).
- мах 28,0m (до коте слемена).

##### Индекси

- Индекс заузетости парцеле мах 50%;
- При формирању чисто услужних блокова :
- Индекс заузетости парцеле мах 90%;

##### Други објекат на грађевинској парцели

На парцели може бити више објеката основне или пратеће намене. Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта.

**Прикључење објеката на инфраструктуру** врши се на основу плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

**Минимални степен комуналне опремљености** подразумева обезбеђен излаз на јавни пут и капацитет паркирања, прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације и решено питање –одлагање комуналног отпада.

Архитектонско-грађевинска структура и обрада

Архитектонско грађевинска структура стандардна. Објекти морају носити архитектонске одлике своје намене.

**Уређење и организација на парцели** према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван суседа. Минимални проценат зелене површине на парцели је 20%.

**Паркирање** за основну и пратећу намену на сопственој парцели или у објекту према чл. 36 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.гласник РС бр. 50/2011)

#### 5.5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

##### 5.5.1. МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

При изради овог плана разматрани су сви релевантни фактори који утичу на квалитет животног окружења. Понуђеним планским решењем омогућава се унапређење овог простора и услова живота и рада у њему и то кроз:

- изградња нових квалитетних структура високих еколошких вредности
- формирање слободних култивисаних површина
- култивисано озелењавање простора аутохтоним биљкама
- стварање новог амбијента високих естетских и урбаних вредности

С обзиром да планиране намене немају негативан утицај на животну средину и према Решењу о утврђивању мера и услова заштите животне средине, достављеном од стране Секретаријата за заштиту животне средине није потребна израда стратешке процене утицаја на животну средину.

Општи услови заштите животне средине обухватају спровођење норматива који су дефинисани како кроз планове вишег реда, тако и кроз услове за изградњу објеката, заступљеност отворених – слободних простора и зелених површина на нивоу урбанистичке зоне.

Придржавањем утврђених услова из плана у погледу врсте и намене новопланираних објеката, њиховог утврђеног положаја, дефинисаних индекса и заузетости простора – парцела и утврђених максималних спратности, уз поштовање ограничења, обезбеђују се квалитетнији услови живота.

Општи услови заштите животне средине обезбеђују се придржавањем одредби:

- Закона о заштити животне средине ("Сл.гласник РС бр. 135/04),
  - Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Сл.гласник РС бр. 135/04 и 88/10),
  - Закона о процени утицаја на животну средину ("Сл.гласник РС бр.135/04,),
- као и другим законима, правилницима и прописима везаним за ову област.

У спровођењу плана, неопходно је испуњавање свих обавеза и критеријума који су дефинисани законском регулативом из области управљања и заштите животне средине, као и поштовање мера заштите животне средине које су дефинисане предметним планом.

### **5.5.2. МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ ОД ПОЖАРА**

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

На основу одредби Закона о заштити од пожара ("Сл. Гласник РС" бр. 111/09), поред општих услова прописаних Законом о планирању И изградњи, у погледу мера заштите од пожара утврђује се нарочито:

- 1.Изворишта снабдевања водом И капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара;
- 2.Удаљеност између зона предвиђених за стамбене И објекте јавне намене И зона предвиђених за индустријске објекте И објекте специјалне намене;
- 3.Приступне путеве И пролазе за ватрогасна возила до објекта;
- 4.Безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара.

Приликом израде Плана детаљне регулације придржавати се Закона о заштити од пожара И одредби следећих Правилника о техничким нормативима:

- реализовати изградњу објекта у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" бр. 111/09),
- објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, скретнице И уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ" бр.8/95),
- реализовати изградњу објекта у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара И експлозија ("Сл. лист СФРЈ" бр.24/87),

- предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл.лист СФРЈ" бр. 30/91),
- реализовати изградњу гаража у складу Правилником о техничким нормативима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара И експлозија ("Сл.лист СЦГ" бр. 31/05),
- реализовати изградњу објекта у складу са Одлукама о условима И техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда И станова ("Сл. лист града Београда" бр.32/4/83),
- реализовати изградњу објекта у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима И гасовима ("Сл. гласник СРС" бр. 44/77, 45/84 И 18/89),
- реализовати изградњу објекта у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења И уређаја од пожара ("Сл. лист СФРЈ" бр. 74/90),
- реализовати изградњу објекта у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова ("Сл. лист СФРЈ" бр.6/92),
- реализовати изградњу објекта у складу са Правилником о техничким нормативима за погон И одржавање електроенергетских постројења И водова ("Сл. лист СРЈ" бр. 41/93),
- реализовати изградњу електроенергетских објекта у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа И припадајућих трафостаница ("Сл. лист СФРЈ" бр.13/78) И Правилником о изменама И допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа И припадајућих трафостаница ("Сл. лист СРЈ" бр. 37/95),
- реализовати изградњу електроенергетских објекта у складу са Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 В ("Сл. лист СФРЈ" бр. 4/74),
- реализовати изградњу електроенергетских објекта у складу са Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 В ("Сл. лист СРЈ" бр. 61/95),
- реализовати изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1КВ до 400 КВ ("Сл. лист СФРЈ" бр.65/88 И ("Сл. лист СРЈ" бр. 18/92),
- реализовати изградњу објекта у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ" бр. 53 И 54/88 И 28/95),
- реализовати изградњу објекта у складу Правилником о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ" бр. 11/96),
- реализовати изградњу објекта у складу са Правилником о техничким нормативима за стабилну инсталацију за дојаву пожара ("Сл. лист СФРЈ" бр. 87/93),
- системе вентилације И климатизације пројектовати у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију И климатизацију ("Сл. лист СФРЈ" бр. 38/89),
- реализовати изградњу објекта у складу Правилником о техничким нормативима за системе одвођење дима И топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ" бр. 45/83),
- реализовати изградњу објекта у складу Правилником о техничким нормативима за склоништа ("Сл. лист СФРЈ" бр. 55/83),
- реализовати изградњу објекта у складу Правилником о техничким нормативима за уређаје у којима се наносе И суше премазна средства ("Сл. лист СФРЈ" бр. 5/85),
- реализовати изградњу објекта у складу Правилником о техничким нормативима за аутоматско затварање врата или клапни отпорним на пожар ("Сл. лист СФРЈ" бр. 35/80),
- реализовати изградњу објекта у складу Правилником о техничким нормативима за стабилне уређаје за гашење пожара угљендиоксидом ("Сл. лист СФРЈ" бр. 44/83),
- реализовати изградњу објекта у складу Правилником о техничким нормативима за заштиту од статичког електрицитета ("Сл. лист СФРЈ" бр. 62/73),

- реализовати изградњу објекта у складу Правилником о техничким нормативима за детекцију експлозивних гасова И пара ("Сл. лист СФРЈ" бр. 24/93),
- реализовати изградњу објекта у складу са Правилником о смештању И држању уља за ложење ("Сл. лист СФРЈ" бр. 45/67),
- реализовати изградњу станице за снабдевање горивом моторних возила у складу са Правилником о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила И о ускладиштењу И претакању горива ("Сл. лист СФРЈ" бр. 27/71) И Правилником о изградњи постројења за течни нафтни гас И о ускладиштењу И претакању течног нафтног гаса ("Сл. лист СФРЈ" бр. 27/71),
- уколико се предвиђа гасификација реализовати изградњу објекта у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима И гасовима ("Сл. гласник СРС" бр.44/77, 45/84 И 18/89), Одлуком о условима И техничким нормативима за пројектовање И изградњу градског гасовода ("Сл. лист града Београда" број 14/77),
- реализовати изградњу објекта у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон И одржавање гасних котларница ("Сл. лист СФРЈ" бр.10/90),
- реализовати изградњу објекта у складу са Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Сл.лист СРЈ" бр. 20/92 И 33/92),
- реализовати изградњу објекта у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање И полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви до 4 бара ("Сл. лист СРЈ" бр. 20/92),
- реализовати изградњу објекта у складу са Правилником о техничким нормативима за кућни гасни прикључак за радни притисак до 4 бара ("Сл. лист СРЈ" бр. 20/92),
- реализовати изградњу објекта у складу са Правилником о изградњи постројења за запаљиве течности И о ускладиштењу И претакању запаљивих течности ("Сл. лист СФРЈ" бр.20/71 И 23/71),
- обезбедити сигурну евакуацију конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар (СРПС У.Ј1.050), постављањем врата са одговарајућим смером И начином отварања са одговарајућом дужином путева евакуације.
- уколико се предвиђа фазна изградња објекта, свака фаза мора представљати техно-економску целину,
- предвидети поделу објекта у пожарне сегменте И секторе (технички блок, клима коморе, трафостаница, дизел електрични агрегат, канале за хоризонтално И вертикално вођење инсталација, електро собе, просторија за хидро станицу, просторија за спринклер станицу итд.),
- предвидети употребу материјала И опреме за коју се могу обезбедити извештаји И атестна документација од домаћих акредитованих лабораторија И овлашћених институција за издавање атеста, уз поштовање процедуре признавања иностраних исправа о усаглашености у складу са Законом о техничким захтевима за производе И оцењивању усаглашености ("Сл. гласник РС" бр. 36/09),
- канале за вентилацију И њихову изолацију предвидети од негоривих материјала, односно за канале који пролазе кроз друге пожарне секторе предвидети заштиту која обезбеђује потребну отпорност на пожар, сходно СРПС стандардима,
- електрични развод И електричну опрему изабрати И поставити тако да не шире пожар И пламен, не развијају дим И отпорне гасове у складу са одговарајућом класом објекта у погледу могућности евакуације у случају хитности,
- реализовати изградњу стамбених, пословних И јавних објекта у складу са СРПС ТП 21,
- реализовати изградњу индустријских објекта у складу са СРПС ТП 19.

### **5.5.3. МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ НЕПОГОДА**

У циљу прилагођавања просторног решења потребама заштите од елементарних непогода, пожара и потреба значајних за одбрану укупна реализација односно планирана изградња мора бити извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења у складу са законском регулативом из те области.

Ради заштите од потреса новопланиране садржаје реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ бр. 52/9).

Заштиту од пожара за предметне садржаје извести тако да се превентивно обезбеди немогућност ширења пожара, а у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. гласник

СРС бр. 111/09). Планом су обезбеђени приступи противпожарним возилима свим грађевинским парцелама.

У поступку спровођења плана обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искуства, као и Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите (Сл. гласник РС, бр. 21/92).

Закон о одбрани (Сл. гласник РС, бр. 45/91) прописује да урбанистички план обухвата мере заштите и спасавања, изградњу нових и прилагођавање постојећих склоништа и других објеката за заштиту и склањање људи, материјалних и других добара (чл. 74, став 2).

Одлука о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље (Сл. гласник РС, бр. 39/95) утврђује који су објекти од значаја за одбрану.

Уредбом о организовању и функционисању цивилне заштите (Сл. гласник РС, бр. 21/92) градови и насеља у републици Србији класификовани су кроз четири степена угрожености. За сваки степен утврђене су одговарајуће мере, услови и режими заштите.

#### **5.5.4. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА**

Приликом пројектовања зграда јавне и пословне намене као и других објеката за јавну употребу, саобраћајних и пешачких површина (тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, паркинзи, прилази до објеката и сл.), мора се омогућити несметан приступ, кретање и боравак особама са инвалидитетом, деци и старим особама, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. Гласник РС", бр. 22/15), као и осталим важећим прописима, нормативима и стандардима који регулишу ову област.

Нивелације свих пешачких стаза и пролаза радити у складу са важећим прописима о кретању особа са посебним потребама.

Потребно је испоштовати одредбе Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом ( Сл. гласник РС број 33/2006) , у смислу члана 13.

#### **5.5.5. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА**

Управљање отпадом укључује активности прикупљања, транспорта, сортирања, рециклаже, одлагања, праћења и мониторинга отпада. Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту, односно у контејнерима смештеним на погодним локацијама у склопу парцеле, а у складу са прописима за објекте одређене намене, са одвожењем на градску депонију, организовано и путем надлежног комуналног предузећа које ће дефинисати динамику прикупљања и одношења отпада, према Закону о управљању отпадом („Сл. гласник РС“ бр. 36/2009 и 88/2010.

У оквиру свих парцела или објеката потребно је обезбедити простор, на за то предвиђеном месту, за смештај посуда за прикупљање смећа. Место треба да је

ограђено и мора му бити обезбеђен колски приступ. Број и врсту посуда прилагодити намени и величини објекта, а евакуацију смећа вршити у складу са програмом општине.

#### **5.5.6 МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ**

Одрживој потрошњи енергије треба дати приоритет рационалним планирањем потрошње, те имплементацијом мера енергетске ефикасности у све сегменте

енергетског система. Одржива градња је свакако један од значајнијих сегмената одрживог развоја који укључује:

Употребу грађевинских материјала који нису штетни по животну средину, енергетску ефикасност зграда, управљање отпадом насталим приликом изградње или рушења објекта.

У циљу енергетске и еколошке одрживе изградње објекта треба тежити: смањењу губитака топлоте из објекта побољшањем топлотне заштите спољних елемената и повољним односом основе и волумена зграде, повећању топлотних добитака у објекту повољном оријентацијом зграде и коришћењем сунчеве енергије, коришћењу обновљивих извора енергије у зградама (биомаса, сунце, ветар итд), повећању енергетске ефикасности термоенергетских система.

У циљу рационалног коришћења енергије треба искористити све могућности смањења коришћења енергије у објектима. При изградњи објекта користити савремене термоизолационе материјале, како би се смањила потрошња топлотне енергије. Предвидети могућност коришћења соларне енергије. Као систем против претеране инсолације користити одрживе системе (грађевинским елементима, зеленилом и сл.) како би се смањила потрошња енергије за вештачку климатизацију. При прорачуну коефицијента пролаза топлоте објекта узети вредности за 20-25% ниже од максималних дозвољених вредности за ову климатску зону. Дрворедима и густим засадама смањити утицај ветра и обезбедити неопходну засену у летњим месецима. Недовољна топлотна изолација доводи до повећаних топлотних губитака зими, хладних спољних конструкција, оштећења насталих влагом (кондензацијом) као и прегрејавања простора лети. Последице су оштећења конструкције, неконфорно и нездраво становање и рад. Загревање таквих простора захтева већу количину енергије што доводи до повећања цене коришћења и одржавања простора, али и до већег загађења животне средине. Побољшањем топлотно изолационих карактеристика зграде могуће је постићи смањење укупних губитака топлоте за просечно 40 до 80%.

Код градње нових објекта важно је већ у фази идејног решења у сарадњи са пројектантом предвидети све што је потребно да се добије квалитетна и оптимална енергетски ефикасна зграда.

Зато је потребно:

Анализирати локацију, оријентацију и облик објекат, применити високи ниво топлотне изолације комплетног спољњег омотача објекта и избегавати топлотне мостове.

#### **6. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

Овај План детаљне регулације представља правни и урбанистички основ за издавање Информације о локацији и локацијске дозволе за све целине где није прописана израда Урб. пројекта.

За потребе парцелације и препарцелације у оквиру земљишта осталих намена неопходна је израда пројекта препарцелације и парцелације или исправке граница.

Реализација површина јавне намене могућа је директно из плана. За потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина опредељених намена у плану, користити смернице из плана. Приоритети при реализацији плана су инфраструктурно опремање предметног простора које треба да прати даљи развој и градњу.

одговорни урбаниста  
Слободанка Симовић, дипл. инг.арх