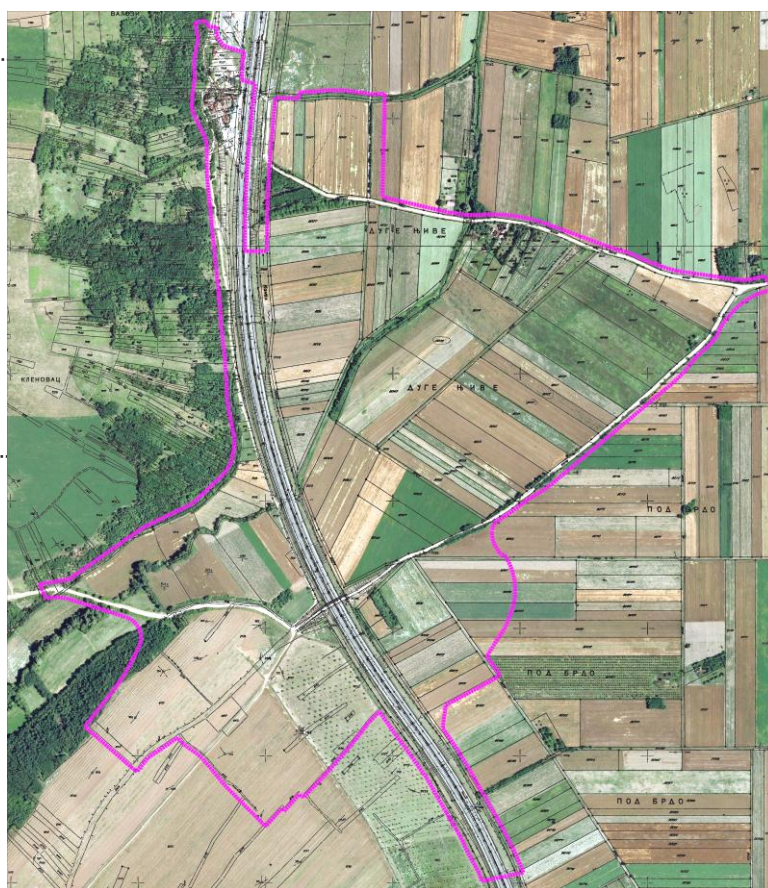




ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ ПЕТЉА СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА-ЛОЗОВИК“ (km 659+145)



ПРЕДМЕТ:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ПЕТЉА СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА-ЛОЗОВИК“ (km 659+145)
НАРУЧИЛАЦ:	ОПШТИНА ВЕЛИКА ПЛАНА
ОБРАЂИВАЧ:	<p>ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ, АУТОМАТСКУ ОБРАДУ ПОДАТАКА И ИНЖЕЊЕРИНГ “ИНФОПЛАН” Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ</p> <p>34300 Аранђеловац, Краља Петра I бр. 29</p> <hr/> <p>• РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: ГОРДАНА КОВАЧЕВИЋ, дипл.инж.арх.</p> <hr/> <p>• РАДНИ ТИМ:</p> <p>Драгана Стојиловић, дипл.инж.арх.</p> <p>Данијела Карашићевић дипл.инж.арх. Сања Срећковић, дипл.инж.арх. Милица Савић, дипл.инж.арх. Горан Каралић, дипл.инж.арх. Марија Пауновић Милојевић, дипл.инж.арх. Катарина Спасојевић, дипл.инж.арх. Јадранка Каралић, дипл.инж.арх. Марија Орлић Пољаковић, дипл.пр.планер. Наташа Миливојевић дипл. инж.грађ. Бобан Панић, дипл.инж.грађ. Слађана Гајић, дипл.инж.геод. Владан Перишић, инж.геод. Бојан Радојичић, инж.геод. Наташа Цветковић, инж.грађ. Саша Цветковић, инж.грађ. Гордана Филиповић, инж.информатике Мира Продановић, арх.техничар</p> <p>Сарадници: Александар Гавриловић, дипл.инж.грађ. Зоран Херцег, дипл.инж.саоб. Милорад Добричић, дипл.инж.ел. Слободан Божић, дипл.инж.маш.</p> <hr/> <p>• ДИРЕКТОР : Владан Ђорђевић</p> <hr/>

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Регистрација предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте са фотокопијом лиценце

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

1. Опште одредбе8
2. Основа за израду Плана9
 - 2.1. Подлоге за израду Плана.....9
3. Извод из текстуалног дела концепта плана (у виду закључака).....9

II ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА

- 1.1. Граница Плана детаљне регулације11
- 1.2. Грађевинско подручје.....12
 - 1.2.1. Површине јавних намена.....12
 - 1.2.2. Површине осталих намена.....14
- 1.3. Земљиште изван грађевинског подручја.....14
 - 1.3.1. Водно земљиште14
- 1.4. Концепција уређења и типологија грађевинских зона14

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

- 2.1. Правила уређења површина јавних намена15
 - 2.1.1. Планиране трасе, коридори и регулација саобраћајница и мреже јавне комуналне инфраструктуре.....15
 - 2.1.1.1. Саобраћајна инфраструктура15
 - 2.1.1.2. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода.....17
 - 2.1.1.3. Електроенергетска инфраструктура17
 - 2.1.1.4. Топлификација и гасификација18
 - 2.1.1.5. Телекомуникациона инфраструктура19
 - 2.1.2. Јавне зелене површине19
- 2.2. Правила уређења површина и објекта осталих намена.....20
 - 2.2.1. Производња20
 - 2.2.2. Комерцијални садржаји22
 - 2.2.3. Мешовита намена.....22
 - 2.2.4. Остало зеленило22
- 2.3. Зоне за које је предвиђена изград урбан.пројекта.....23
- 2.4.Услови и мере заштите животне средине.....23
 - 2.4.1. Заштита природних ресурса и природних добара24
 - 2.4.1.1.Заштита ваздуха24
 - 2.4.1.2.Заштита земљишта25
 - 2.4.1.3.Заштита вода25
 - 2.4.1.4.Заштита од буке.....26
 - 2.4.1.5.Управљање отпадом26
 - 2.4.2.Заштите од пожара27
 - 2.4.3.Заштите од елементарних непогода.....27
 - 2.4.3.1.Заштита од земљотреса27
 - 2.4.3.2.Заштита од поплава и атмосферских непогода28
 - 2.4.4.Заштите од техничко-технолошких несрећа.....29
 - 2.4.4.1.Заштита од акциденталних загађења29

2.4.4.2.Заштита од нејонизујућег зрачења	29
2.4.5.Услови заштите од ратних дејстава	31
2.5. Мере заштите заштићених природних целина	31
2.5.1.Заштићена природна добра	31
2.6. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом	32
2.7.Мере енергетске ефикасности изградње.....	34
2.7.1.Основе за унапређење енергетске ефикасности у ПДР-у	34
2.7.2.Аспекти и принципи енергетске ефикасности и мере за унапређење	34
2.7.3.Мере за повећање енергетске ефикасности планираног подручја	35
2.8.Минимални степен комуналне опремљености.....	36

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

3.1. Врста и намена објекта који се могу градити у оквиру подручја плана	37
3.2. Парцелација грађевинског земљишта	37
3.2.1.План парцелације	38
3.2.2.Општа правила парцелације и препарцелације	38
3.2.3.Општа правила регулације.....	39
3.3. Правила грађења на површинама јавне намене	40
3.3.1. Општа правила	40
3.3.2. Излаз на јавну саобраћајницу	41
3.3.3. Правила грађења за објекте инфраструктуре	41
3.3.3.1. Правила изградње саобраћајница	41
3.3.3.2. Правила грађења за објекте водопривредне инфраструктуре.....	43
3.3.3.3. Правила грађења за електроенергетске објекте.....	45
3.3.3.4. Правила грађења за телекомуникациону мрежу.....	46
3.3.3.5. Правила грађења за гасификацију	46
3.4. Правила грађења на површинама осталих намена.....	49
3.4.1. Правила грађења за објекте производње	49
3.4.2. Правила грађења за мешовиту намену.....	51
3.4.3. Правила грађења за комерцијалне делатности.....	53
3.5. Услови за изградњу објекта са истим правилима грађења.....	54
3.5.1. Паркирање и гаражирање возила	54
3.5.2. Архитектонско обликовање.....	55
3.5.3. Број објекта на грађевинској парцели	56
3.6. Правила изградње објекта у заштићеним просторима.....	56

4. УПОРЕДНИ БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА.....57

III СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

58

IV ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

59

V ПРИЛОЗИ.....

60

VI ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА:

1. Геодетска подлога са границом.....	P 1:5 000
2. Постојећа намена површина.....	P 1:2 500
3.1.Ситуационо решење петље Смедеревска Паланка-Лозовик	P 1:2 500
3.2.Саобраћајна регулација са нивелацијом	P 1:2 500
4. План регулације површина јавне намене са аналитичко геодет. елементима..	P 1:2 500
5. План намене површина са границом грађ.подручја	P 1:2 500
6. Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине.....	P 1:2 500

7. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.....	P 1:2 500
8. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре.....	P 1:2 500

VII ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА

1. Одлука о изради Плана детаљне регулације
2. Потврда о извршеној овери катастарских скенираних и геореференцираних планова за К.О. Лозовик
3. Извод из планског документа вишег реда
4. Добијени услови надлежних предузећа, установа и институција
5. Концепт Плана детаљне регулације „Петља Смедеревска Паланка-Лозовик“ (km 659+145)
6. Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину
7. Извештаји и записници са седница Комисије за планове
8. Објава јавног увида, примедбе и Став обрађивача на примедбе у току Јавног увида
9. Одлука о доношењу Плана детаљне регулације

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте
3. Копија лиценце одговорног урбанисте

На основу члана 36. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09— исправка, 64/10-УС, 24/11,121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС) "ИНФОПЛАН" д.о.о. - Аранђеловац издаје:

Р Е Ш Е Њ Е

О одређивању Руководиоца радног тима - Одговорног урбанисте
за израду:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ПЕТЉА СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА - ЛОЗОВИК“ (km 659+145)

одређујем:

**Гордану Ковачевић, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 0098 03**

Директор

Владан Ђорђевић

На основу члана 32. став 1. тачка 5. и члана 33. став 7. Закона о локалној самоуправи ("Службени гласник РС", број 129/2007), члана 27.... Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број: 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 –УС и 50/2013 и члана 24. став 1. тачка 5. Статута општине Велика Плана ("Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка" бр. 39/2008), Скупштина општине Велика Плана на седници одржаној 9.6.2014. године донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ПЕТЉА СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА - ЛОЗОВИК“ (km 659+145)

План детаљне регулације „Петља Смедеревска Паланка - Лозовик“ (km 659+145), (у даљем тексту: План детаљне регулације - ПДР) утврђује и разрађује генерална урбанистичка решења заснована на дугорочној стратегији и концепцији уређења простора и изградње објеката, и састоји се из:

- Текстуалног дела који садржи:
 - полазне основе плана,
 - плански део (правила уређења и правила грађења),
 - смернице за спровођење плана,
 - прелазне и завршне одредбе.
- Графичког дела (постојеће стање и планска решења)
- Документационог дела

Текстуални и графички део су делови плана детаљне регулације који се објављују, док документациони део је део плана који се не објављује, али се ставља на јавни увид.

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Правни основ за израду плана

- **Закон о планирању и изградњи**
("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09– исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС),
- **Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената**
("Службени гласник РС" бр.31/10, 69/10 и 16/11),
- **Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу**
("Службени гласник РС" бр.50/11)
- **Одлука о изради Плана детаљне регулације “ПЕТЉА СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА ЛОЗОВИК” (km 659+145), бр. 011-12/2010-1 (МСЛ бр.4/2010)**

Плански основ за израду плана

1. **Просторни план општине Велика Плана** ("Међуопштински службени лист" бр.18/07)

2. Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора Ауто-пута Е-75, деоница Београд – Ниш
3. Просторни план подручја посебне намене транснационалног гасовода „Јужни ток“ ("Службени гласник РС" бр.119/12.)
4. Просторни план подручја посебне намене система продуктовода кроз Републику Србију („ Службени гласник РС“ бр.19/2011)

2. ОСНОВА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

2.1. Подлоге за израду плана

Подлоге коришћене за израду плана су:

- **катастарски план** добијен од надлежне Службе за катастар непокретности Велика Плана и то су оверени скенирани и геореференцирани катастарски планови: детаљни лист број 18 и детаљни лист број 20 (Р 1:2500) К.о. Лозовик
- **топографски план** локације "ПЕТЉА СМЕД.ПАЛАНКА - ЛОЗОВИК" размера 1:1000 К.О. Лозовик оверен од стране Републичког геодетског завода
- **ортофото карта** лист број 7G29-32

Из свега напред наведеног следи да су подлоге на којима се ради графички део Плана у складу са чланом 32. став 3. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09 и 81/09-исправка, 24/11,121/12, 42/13-УС,50/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС).

3. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА (у виду закључака)

Положај насеља и веза са окружењем

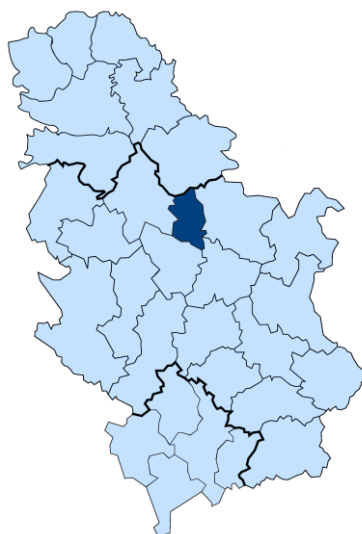
Општина Велика Плана има изузетно повољан географски положај јер се налази у централном подручју републике Србије. Смештена је једним делом у плодној моравској долини, а другим делом на брежуљцима Шумадије.

У дужини од око 36 km. " пресечена " је воденим током реке Велике Мораве (са мањим повременим водотоцима који гравитирају непосредно Великој Морави или њеним притокама – Јасеници и Рачи), некадашњим " Цариградским друмом ", савременим аутопутем и магистралном железничком пругом.

Заједно са Смедеревском Паланком и Смедеревом чини Подунавски округ.



Слика 1. Подунавски округ



Слика 2. Положај Подунавског округа

Простор који обухвата ПДР налази се у КО Лозовик.

Насеље Лозовик се налази на територији Општине Велика Плана на левој обали Доњег тока реке Велике Мораве. Лозовик је у северном делу општине Велика Плана, граничи се са Сараорцима на Северу, Влашки До и Александровац на истоку, Милошевцу на југу и Голобок на западу.

Кроз село пролази река Велика Морава, ауто - пут. Железничка пруга и Цариградски друм. Атар Лозовика има облик правоугаоника и пружа се у правцу исток-запад с површином од 4455 хектара. Од Велике Плана је удаљено 19 km.

Насеље збијеног типа (поморавско-панонски тип) које је подељено на пет мала - Црквена, Влашка, Бугарска, Долска и Ћупезанска.

Највеће село општине Велика Плана је Лозовик

Утицај Смедерева је нарочито изражен у овом насељу, у облику значајних дневних миграција ка радним местима и образовним установама у Смедереву.

Становништво

Према попису из 2002 број становника насеља Лозовик износио је 5607 а по последњем званичном попису становништва спроведеном 2011 године насеље Лозовик има 4764 становника. И овде примећујемо значајан пад броја становника.

Намена површина и врста изградње

Постојеће грађевинско подручје заузима површину од **15,4ha.** и чини га само површина мотела „Лозовичка чесма „ са пратећим садржајима и саобраћајнице, док је остала површина плана пољопривредно земљиште.

Анализирајући постојеће стање можемо рећи да око 1,2ha чине изграђене површине, односно да је изграђеност око 1.3% у односу на укупну површину плана.

Трасе коридори и регулација саобраћајница

Подручје Плана обухвата појас уз постојећи денивелисани укрштај државног пута I-A реда бр. 1 Београд-Ниш (Е-75) (у даљем тексту аутопут) и општинског пута Лозовик-Голобок у КО Лозовик. Осим аутопута и општинског пута на подручју плана постоје само некатегорисани путеви (атарски путеви). Некатегорисан је и земљани пут до мотела и бензинске станице Лозовичка чесма.

Стање животне средине

На основу Просторног плана општине Велика Плана („Међуопштински службени лист“, бр.18/07) и Извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину за потребе Просторног плана општине Велика Плана, обављен је поступак и донето Решење да је за овај План детаљне регулације обавезна израда стратешке процене утицаја на животну средину, која је приложена заједно са Коцептом плана.

Концепт планског решења

Концепт плана је урађен на основу смерница из урбанистичке документације вишег реда, односно Просторног плана општине Велика Плана, анализе постојећег стања и услова надлежних органа и институција.

Организација, уређење и коришћење простора у концепту приказани су кроз намену површина, односно размештај основних функција. Концепција развоја презентирана је кроз основне функције и активности као што су пословање и рад, зеленило, саобраћајна и техничка инфраструктура.

Постојећи саобраћајни систем, којим је практично формирана урбанистичка матрица представља полазну основу за надградњу система новим потребним саобраћајницама, и планирање недостајућих јавних саобраћајних површина.

Постојећи капацитети инфраструктуре реконструкцијом и новом изградњом морају да прате планирану изградњу и развој овог простора.

Око новоформираног излаза на Аутопут планирана је пословно-радна зона. Производња, пословање и услуге биће основне функције овог простора.

Циљеви уређења и изградње

Циљ израде Плана је остваривање правног и урбанистичког основа за уређење простора. Циљеви израде Концепта плана произилазе из конкретних потреба насеља, како Смедеревске Паланке тако и Лозовика за најближим приступом тј. излазом на Аутопут. Самим тим створила се могућност формирања нове пословно-радне зоне око ново формиране петље.

Главни циљ је да градска управа привуче инвеститоре тако што у складу са њиховим захтевима и потребама додељује намене на неизграђеном земљишту, односно ствара могућност **гринфилд (greenfield)** инвестиција.

Пракса из окружења показује како је гринфилд инвестирање утицало на привредни раст, јер је тај облик улагања осим директно (повећање запослености, извоз, порез који плаћају држави), утицао и индиректно на њихов економски развој – доласком *гринфилда* стварају се подуговарачки ланци и развијају се мала и средња предузећа.

Подела подручја на урбанистичке зоне и просторне целине

Анализом постојећег стања и обиласком терена дошло се до закључка да је целокупни простор подељен на 2 зоне од којих једна има две просторне целине:

ЗОНА I - Зона непосредно уз Аутопут;

ЗОНА II - Радна зона, подељена на две целина које су само физички одвојене, лево и десно од аутопута тј. ЗОНЕ I:

ЦЕЛИНА II1 – Десно од Зоне I

ЦЕЛИНА II2 – Лево од Зоне I

II ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА

1.1 ГРАНИЦА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Граница Плана детаљне регулације је линија која полази са северозапада од тромеђе к.п.бр. 7197, 7196 и 7157(пут) К.о. Лозовик ка тромеђи к.п.бр. 7157(пут), 7066 и 7062 и наставља по ободима к.п.бр. 7063, 7061, 7060, 7059, 7058, 7057, 7056, 7055, ломи се ка југоистоку и иде право на границу Плана детаљне регулације за комплекс самосталне бензинске станице «ЛОЗОВИЧКА ЧЕСМА 2» (лево, око km 658+000) у саставу планираног туристичко рекреативног комплекса «Лозовичка чесма 2», коју прати све до тромеђе к.п.бр. 6981, 6982 и 10073 (канал). Граница даље од поменуте тромеђе иде 21 метар по северној међној линији к.п.бр. 10073(канал), ломи се ка југу и наставља око 335 метара по планираној регулацији саобраћајнице, па иде 50 метара по северној међној линији к.п.бр. 10075, онда наставља по планираној регулацији саобраћајнице око 285 метара, иде по северном ободу к.п.бр. 10066 до око 70 метара, па наставља по планираној регулацији саобраћајнице око 233 метра, ломи се пресеца пут за Лозовик и наставља ка југу по планираној регулацији саобраћајнице око 123 метра, онда иде 78 метара по ободу пута к.п.бр. 10076, па по планираној регулацији саобраћајнице ка југу око 435 метара, затим ободом к.п.бр. 10076 до тромеђе к.п.бр. 10076, 8072 и 8069, ломи се и иде по ободу к.п.бр. 8069, пресеца к.п.бр. 10081, наставља по ободима 8085, 8086, 8090, па право ка југу пресеца к.п.бр. 8091 и 8092, ломи се и наставља по јужном ободу к.п.бр. 8092 (потес Под брдо), одатле западно до пута (к.п.бр.8097), онда обухватајући парцелу 8101 иде њеним ободом 113 метара, ломи се ка југу до ауто-пута Београд-Ниш и наставља по ободу к.п.бр. 10079 око 290 метара, ломи се, пресеца ауто-пут и наставља ка северозападу по ободу планиране регулације саобраћајнице уз аутопут у дужини од око 390 метара, ломи се и наставља ка југу у дужини од 227 метара, по западном ободу к.п.бр. 8185, ломи се право на западну међну линију к.п.бр. 8180, наставља по њој и по западној међној линији к.п.бр.

8179 ломи се под правим углом и иде ка северозападу у дужини од 110 метара, па ободом парцеле 8169, до пута к.п.бр. 8164, ломи се и иде југозападно ободом парцеле 8164, пресеца је и наставља ободом к.п.бр. 8134, пресеца планирану саобраћајницу и наставља њеним западним ободом око 220 метара, ломи се и наставља око 315 метара по граници између општина Велика Плана и Смедеревска Паланка, ломи се, пресеца планирану регулацију саобраћајнице и даље наставља по њој у дужини од 1045 метара, наставља 20 метара по ободу к.п.бр. 7157(пут) и долази до почетне тремеђе к.п.бр. 7197, 7196 и 7157(пут) К.о. Лозовик где се завршава.

Површина обухвата плана износи 90.8 ha.

Горе наведене парцеле чијим ободом иде описана граница налазе се унутар Плана детаљне регулације. У случају неслагања описа са границом Плана важи графички прилог бр.1 -"Геодетска подлога са границом плана" Р=1:5000

У случају неслагања границе са датим описом важи графички прилог.

1.2. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

Планирано грађевинско подручје се покла са границом плана, из кога је изузета водна површина од 2,2 ha и оно износи **88,6 ha**

У оквиру грађевинског подручја површине јавних намена су на **23,6 ha**, а површине земљишта намењеног за остале намене **65,0 ha**.

1.2.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

Укупна површина за јавне намене износи 23,6ha, односно **26%** укупне површине плана.

Планиране површине за јавне намене обухватају земљиште планирано за изградњу саобраћајних површина и инфраструктурних коридора.

Граница површина јавне намене је дефинисана линијама и луковима (регулациона линија). Линија је дефинисана тачкама за које су дате координате, а лук је дефинисан са две тачке (координате на почетку и крају лука) и радијусом који је приказан на графичком прилогу бр. 4. „План регулације површина јавне намене са аналитичко геодетским елементима“, Р 1:2 500.

Планиране површине јавних намена су пописане по парцелама јавне намене (у даљем тексту П.Ј.Н.).

Саобраћајне површине

ПЈН бр.1: део к.п.бр. 10015/2, 13840.

ПЈН бр. бр. 2: део к.п. бр. 8129, 8128, 8129, 8124, 8126, 8125, 8121/2, 8121/3

ПЈН бр. 3: део к.п. бр. 8166, 8181;

ПЈН бр. 4: део к.б. бр 8121/1, 8124, 8126, 8125, 8123, 8122, 8720, 8108, 8109;

ПЈН бр. 5: део к.п бр. 8164, 8166, 8165, 8182, 8185, 8187, 8188, 8190, 8194, 8195, 8196, 8166;

ПЈН бр.6: део к.п.бр. 10079;

ПЈН бр.7: део к.п. бр. 8103, 8102, 8101, 8100, 10079, 8103, 8097, 8092, 8091, 8090, 8086, 8085, 10081, 8069;

ПЈН бр.8: део к.п. бр. 10079, 10076, 8106, 8097, 8085, 10081, 8069;

ПЈН бр.9: део к.п. бр.10076, 10079, 8106, 8097, 10081, 8066, 8067, 8069, 8068, 8069, 8062, 6061, 8060, 8059, 8058, 8073, 8069;

ПЈН бр.10: део к.п.бр. 10081, 8085, 8086, 8090, 8091, 8092, 8097;

ПЈН бр.10а: део к.п.бр. 10076;

ПЈН бр. 11: део к.п. бр. 8058, 8057, 8056, 8055, 8054, 8053, 8052, 8057, 8050, 8049, 8048, 8047, 8046, 8045, 8044, 6856, 10076, 6853, 6852, 6851, 6850, 6849, 10082, 8080, 8079, 8078, 8077, 8076, 8074, 8073;

ПЈН бр. 12: део к.п. бр. 7038, 7037, 7036, 7035, 7034, 7033, 10070, 6859, 6852, 6861/1, 6861/2, 6860, 6853, 6864, 6869, 6870, 6847, 6857, 10076, 8044, 10066, 8049, 8042, 10070, 8035, 8034, 8033, 8032, 8029, 8025;

ПЈН бр. 13: део к.п.бр. 8040, 8039, 8038, 8037, 8036, 8042, 8041;

ПЈН бр. 14: део к.п. бр. 8062, 8067, 8060, 8059, 8058, 8057, 8056;

ПЈН бр. 15: део к.п. бр. 7044, 10075, 8020, 8021, 7043, 8023, 8024, 7040;

ПЈН бр.16: део к.п. 10072;

ПЈН бр.17: део к.п. 8020, 8019;

ПЈН бр.18: део к.п. бр. 10077, 8066, 8067;

ПЈН бр 19: део к.п. бр. 8121/2, 8212/3, 8119, 8720, 8118, 8108, 8109, 8110, 8111,8112;

ПЈН бр 20: део к.п. бр: 7062, 7063, 7157, 7194/3, 7198, 7199, 7200, 7201, 7202, 7203, 7207, 7061, 7060, 7059, 7208, 7234, 7235, 7236, 7229, 7237, 7238, 7266, 7246, 7277, 7276, 7275, 7274, 7273, 7272, 7271, 7270, 7265, 7269, 7267, 7344/1, 7553/2, 7518, 7517, 7516, 7515, 7514, 7500, 7513, 7512, 7511, 7509, 7508, 7507, 7506, 7505, 7480, 7479, 7476, 7475, 7463, 7462, 7461, 7460, 7457, 7455, 7454, 8116, 8115, 8114, 8117, 7451, 7450, 8113, 7444, 8112, 7443, 8111, 7440, 8110, 7439, 7439, 7437, 7435, 7395, 8109, 7418, 8108, 8118, 7417, 8119, 7416, 8119, 7414;

Водне површине

ПЈН бр.21: део к.п. 10073 и 10074;

ПЈН бр. 22 део к.п. бр. 9988;

ПЈН бр. 23 део к.п. бр. 9989;

ПЈН бр. 24 део к.п. бр 8119, 8121/2, 8720, 8121/1, 8122;

ПЈН бр.25 део к.п. бр. 8119, 8720;

ПЈН бр.26 део к.п. бр. 8121/3;

Све наведене катастарске парцеле налазе се у К.о. Лозовик, у случају неслагања важи графички прилог бр.4.

1.2.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

Укупна површина осталих намена износи **65** ha, односно **71,6%** површине плана.

На основу анализе постојеће намене и планираног развоја, узимајући у обзир планирану намену као и ограничења, просторне могућности саобраћаја и комуналне инфраструктуре, планиране су површине остале намене и то: мешовита намена, производња, комерцијални садржаји и зеленило, уз могућност грађења објеката чија је намена компатибилна са основном наменом.

1.3. ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

1.3.1. Водно земљиште

Кроз посматрано подручје Плана детаљне регулације, протиче Голобочки поток. Корито Голобочког потока пружа се у простору између аутопута и реке Језаве, који заузима алувијална равна Велике Мораве са просечном котом терена између 80 и 100 m.n.m. Залеђе терена, изнад аутопута Београд-Ниш, представља делувијалну терасу са котама преко 100 m.n.m.

Голобочки поток има нерегулисано корито од km 0+000 (место уливања у реку Језаву) до km 10+120 (место укрштања са аутопутем).

Стационаже и остали подаци преузети су из „Главног пројекта регулације Голобочког потока од km 0+000 до km 10+120 и основне каиалске мреже у КО Лозовик,, који је урадила водопривредна организација „Смедерево,, из Смедерева, у октобру 1979.године.

Основне хидролошко-хидрауличке карактеристике овог водотока су:

- површина слива F_{sl} - 25 km² (процењена вредност),
- просечна висина падавина на овом подручју P_{god} = 650mm,
- коефицијент отицања K_{ot} = 0,25 (процењена вредност),
- специфично отицање q_{spcc} = 5,038 l/s/km²,
- средњи протицај Q_{sr} =0,04 m³/s,
- минимални протицај (приближно одговара $Q_{95\%}$) Q_{min} - 0,10 m³/s
- велика вода повратног периода $T=10$ год $Q_{10\%}$ = 8,40 m³/s,

На стацијажи водотока km 9+200 улива се канал (дужине $L=440,00$ m од пропуста испод аутопута код комплекса „Лозовичка чесма“ до реципијента Голобочки поток).

Предвиђена је изградња канала, у зони аутопута.

1.4. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА

Анализом постојећег стања и обиласком терена дошло се до закључка да је целокупни простор подељен на 2 зоне од којих једна има две просторне целине:

ЗОНА I - Зона непосредно уз Аутопут;

У оквиру ове зоне налазе се комерцијалне делатности (мотел „Лозовичка чесма“) и објекти мешовите намене.

Укупна површина ове зоне износи **54,7ha**

ЗОНА II - Радна зона, подељена на две целина које су само физички одвојене, лево и десно од аутопута тј. ЗОНЕ I:

ЦЕЛИНА II1 – Десно од Зоне I

ЦЕЛИНА II2 – Лево од Зоне I

У оквиру ових целина планиране су производне делатности.

Укупна површина ове зоне износи **36,1ha**

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

2.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПОВРШИНА ЈАВНИХ НАМЕНА

Објекти и површине јавне намене у граници Плана детаљне регулације представљају специфичне целине и функције намењене за општу / јавну употребу, за које се по правилу утврђује јавни интерес и које се, као такве, могу јављати у било којој зони утврђеној Планом. У начелу обухватају јавне површине и системе (саобраћајне и инфраструктурне). Овим Планом се утврђују посебни услови за уређење и изградњу површина јавне намене, који појединачно за сваку функцију подразумевају сет правила у смислу регулације, нивелације, парцелације, урбанистичких услова за изградњу објеката, посебних услова изградње и сл.

2.1.1. Планиране трасе, коридори и регулација саобраћајница и мреже јавне комуналне инфраструктуре

2.1.1.1. Саобраћајна инфраструктура

Планирана радна зона „Петља Смедеревска Паланка –Лозовик“ формира се око планиране петље „Смедеревска Паланка“.

За потребе израде овог плана израђено је „Ситуационо решење петље које је саставни део документационог дела плана. „Смедеревска Паланка“ у одговарајућој размери. Примењена планска решења су ситуациона решења.

Петља се планира на укрштају државног пута I-A реда бр. 1 (аутопут E-75) и плановима вишег реда планираног државног пута II реда Смедеревска Паланка – веза државни пут I-A реда бр.1 – Лозовик (веза државни пут II-A реда бр.158). Петља је на стационажи аутопута у km 659+145.

Траса планираног државног пута II реда у зони укрштања је на траси постојећег општинског пута који се без контакта укршта са аутопутем преко надвожњака, на денивелисаном укрштају (постојеће стање).

Планирано укрштање је на месту постојећег надвожњака, у km 659+145, који се за потребе изградње петље мора реконструисати или изградити нов (избор варијанте даће одговарајућа техничка документација).

Укрштај је са полупрограмом веза, облика пола детелине. Како је аутопут за комерцијалну експлоатацију на спојним рампама планирани су платои за смештај објеката и уређаја бочних наплатних места.

Веза планираног државног пута II реда и спојних рампи планира се на површинским, кружним раскрсницама.

Да би се површина планирана као радна зона привела намени планиране су јавне саобраћајнице без директног контакта са аутопутем.

Државни пут I-A реда бр. 1 (аутопут E-75)

Аутопут се задржава у свом кориору са неопходним проширивањем зауставне траке на месту планираних изливних, односно уливних трака. Траке за изливање/уливање су ширине 3.0 m и дужине 250 m (190 m за успоравање/убрзавање и 60 m за промену правца возила).

Петља је облика пола детелине и састоји се из две директне рампе и две индиректне рампе.

Петља и планирана радна зона имају већи значај када се упореде са планираним туристичко -рекреативним комплексом мотела „Лозовичка чесма 1 и 2“. Од планираног комплекса изграђена је бензинска станица „Лозовичка чесма 1“, km 658+000 десно, и мотел типа II „Лозовичка чесма 1“, km 658+028 десно. За потребе изградње бензинска станица „Лозовичка чесма 2“ израђен је ПДР за комплекс самосталне бензинске станице „Лозовичка чесма 2“ (лево, око km 658+000) у саставу планираног туристичко-рекреативног комплекса „Лозовичка чесма 2“.

Планирани државни пут II реда

Планирани државни пут II реда са десне стране аутопута (оријентација Београд-Ниш) има нову трасу од планиране кружне раскрснице до места укрштања са аутопутем. Од укрштања наставља по траси постојећег општинског пута. За потребе изградње пута планира се формирање нове катастарске парцеле јавног пута као и реконструкција постојеће трасе општинског пута за коју се планира проширење постојеће катастарске парцеле.

Постојеће рампе за надвожњак планирају се такође за реконструкцију: са леве стране аутопута планира се продужење са померањем почетка како би се ублажио успон а са десне се почетак издиже како би се прилагодила новој нивелети и терену.

У планском подручју осим кружних раскрсница за везу са спојним рампама петље планира се реконструкција постојећих површинских раскрсница и изградња на месту прикључака саобраћајница нижег разредног нивоа којима се површина радне зоне опрема неопходним инфраструктурним коридорима.

Остале саобраћајнице

Остале саобраћајнице су планиране тако да комплетно подручје обухвата плана, односно планирани садржаји, непосредно приступају јавним површинама и комунално опреме.

Инфраструктурни системи се смештају у оквиру планираних јавних површина било као подземни или надземни.

Пешачки саобраћај

Не очекује се знатан пешачки саобраћај. Из безбедносних разлога у оквири површина јавне намене и у границама плана за кретање пешака планиране су посебне обостране површине, тротоари, уз коловоз саобраћајница. Од коловоза се одвајају издигнутим ивичњацима. Тротоари се не планирају уз коловоз аутопута, на спојним рампама, у оквиру петље и на деоници планираног државног пута II реда из правца Смедеревске Паланке до зоне кружне раскрснице.

У случају изградње планираног мотела „Лозовичка чесма 2“ и туристичко –рекреативних садржаја, у оквиру плана, могућа је изградња пасареле преко аутопута за пешачки али и за бициклистички саобраћај. Положај ће се одредити при реализацији пројекта, односно при изради техничке документације уз сагласност и према техничким условима управљача аутопута.

Паркирање

Паркирање возила одвија се на парцели осталих намена. Паркирање се обрачунава на основу броја запослених, величине и намене пословних или производних објеката. У оквиру парцеле мора се обезбедити довољно маневарских површина и површина за одлагање транспортних возила и механизације у складу са технолошким процесом. Паркирање и маневарске саобраћајне површине су део одговарајуће техничке документације по којој се подноси захтев за локацијску дозволу и по којој се изводе радови.

За потребе саобраћајне полиције, службених возила управљача аутопута пута и наплате путарине и запослене на наплатним местима паркирање се одвија на платоу који је саставни део наплатног места.

Јавни саобраћај

У овом тренутку не може се експлицитно утврдити интерес за организацијом јавног превоза. Одговор на ово питање може се добити тек након изградње планираног државног пута II реда, петље и формирањем радне зоне.

За одвијање јавног саобраћаја, уколико се организује, претпоставка на траси планираног државног пута II реда и општинског пута, формирају се аутобуска стајалишта. Стајалишта се формирају на основу одговарајуће техничке документације у оквиру парцеле јавног пута уз услове и сагласност управљача јавног пута. Стајалишта се формирају у нишама, проширењима уз коловоз јавног пута.

2.1.1.2. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода

Водоснабдевање

Предвиђена је изградња разводне мреже са обе стране ауто-пута а према планираним саобраћајницама и наменама површина. Напајање водом је предвиђено из месних водовода Голобок и Лозовик. Треба предвидети уградњу цеви од полиетилена због својих повољних механичких карактеристика, отпорности на спољне утицаје и лаке уградње. Где год је могуће мрежу градити као прстенасту због бољег хидрауличног рада система.

Фекална канализација

Прикупљање фекалних вода је предвиђено цевоводима који су предвиђени дуж планираних саобраћајница и такве воде се доводе до постројења за обраду поред Глобочког потока. Предвиђена су два таква постројења са обе стране ауто-пута.

Мрежа примарне и секундарских колектора фекалне канализације планирана је од ПВЦ канализационих цеви округлог отвора. Пречник цеви биће одређен након спроведеног хидрауличног прорачуна. У случају да су воде оптерећене опасним и штетним материјама обавезно је извршити предтретма таквих вода пре упуштања у канализацију.

Атмосферска канализација

Атмосферска канализација је предвиђена да покупи воду са главних саобраћајница и да после третмана (таложник, сепаратор масти и уља) буде упуштена у најближи реципијент (Глобочки поток). У овој фази планирања нису дате трасе колектора и позиција постројења за обраду вода јер ће то бити урађено у оквиру пројекта саобраћајнице поготово из разлога што се мора обухватити и одвођење вода са међународног ауто-пута Е-75.

2.1.1.3. Електроенергетска инфраструктура

Планско подручје не располаже електроенергетским објектима из којих би се могла обезбеђивати ел. Енергија иснага за планиране – будуће потрошаче ел.енергије.

У зони плана постоје 2 изграђене ТС 10/0.4kV и то:

- МБТС „Југопетрол“
- МБТС „Лозовичка чесма“

Т.С. „Југопетрол“ се снабдева електричном енергијом из правца Т.С. 10/0.4 kV типа „Кула“ „Цариградски друм“ кабловским подземним водом.

Т.С. „Лозовичка чесма“ ел. енергију добија преко надземног 10 kV далековода изграђеног на дрвеним стубовима такође из правца Т.С. 10/0.4 kV „Цариградски друм“ стим да је у зони аутопута извршено кабловско напајање Т.С. „Лозовичка чесма“.

Не постоји електроенергетски објекти виших напонских нивоа - 35 kV, 110 kV, 220 kV, 400 kV. За највећи део планског подручја не постоје потребни електроенергетски објекти.

Правила уређења

Планско подручје је углавном намењено за потребе производних објекта и објеката мешовите намене.

За исте треба изградити нове електроенергетске објекте. На основу анализе из Концепта плана детаљне регулације недостајућа снага коју треба обезбедити изградњом нових Т.С. 10/0.4 kV са одговарајућим напојним 10 kV водовима износи 2580 kW.

У том циљу треба изградити 3 нове Т.С. 10/0.4 kV од чега 2 Т.С. снаге по 1000KVA, 1 Т.С. снаге 2x630 kVA. Планиране Т.С. су типа MBTS, а за напајање истих треба користити каблове типа ХНЕ 49/А 3x150mm² или NPO13/А 3x150mm². Све Т.С. 10/0.4 kV треба да су повезане у прстен у циљу обезбеђења двостараног напајања.

Изградњом нових Т.С. 10/0.4 kV обезбеђује се:

-недостајућа ел.енергија и снага за потребе будућих потрошача до краја планског периода

-повећава се безбедност и квалитет напајања подручја ел.енергијом
-смањују се дужине напојних нисконапонских водова до појединих потрошача, што је предуслов за смањење губитка ел.енергије у Е.Д. систему.

У претходном периоду нису коришћени обновљиви извори енергије, мада за исте постоје потребни услови (за ветроелектране, соларне електране, постројења за производњу ел.енергије иу биомасе и разградивих отпадака). Изградња ове врсте објеката се може вршити према правилим и стандардима за ову врсту објеката на основу претходне анализе расположивих потенцијала, што је у надлежности локалне самоуправе и на основу урађених урбанистичких пројеката и сагласности надлежних институција.

Нисконапонска мрежа ће се градити углавном као кабловска у зонама производње, са кабловима хроо-ASJ или рроо-ASJ одговарајућег пресека. У зонама мешовите намене као и за потрошаче мање снаге у зонама производње, мрежа ниског напона ће се градити као надземна на бетонским стубовима са кабловским снопом типа Хоо/о-А 3х70+71,5+2х16mm².

За потрошаче који ангажују већу снагу напајање ће се вршити кабловским водовима ниског напона из најближе Т.С. 10/0.4kV.

Прикључак потрошача ће се вршити преко И.М.О. (Издвојених мерних ормана) сагласно условима надлежне електродистрибуције и одредбама техничке препоруке Е.Д.Србије ТР 13а „основни технички захтеви за уградњу мерних уређаја на граници власништва или јавним површинама“.

За потрошаче веће снаге ел.енергија ће се обезбеђивати директно из најближе Т.С. 10/0,4kV, каблом одговарајућег пресека а мерење потрошње и снаге ел.енергије ће се вршити директно у Т.С. или преко посебног ИМО постављеног на граници власништва или на јавној површини (тротоар, зелени појас).

Јавну расвету треба изградити поред свих саобраћајница, у зонама где постоји надземна Н.Н мрежа, постављањем светилки на стубове мреже, а у зонама са кабловским напајањем потрошача, уградњом светилки на челичне канделабре и са кабловским напајањем из Т.С. 10/0,4 kV кабловима рроо/А 4х25mm².

За осветљење треба користити савремене светилке као што су натријумове светилке високог притиска или металхалогене светилке одговарајуће снаге зависно од значаја саобраћајнице.

Приоритети изградње електро енергетских објеката утврђиваће кроз своје планове надлежна електродистрибуција.

2.1.1.4. Топлификација и гасификација

Снабдевање општине Велика Плана природним гасом врши се преко магистралног гасовода МГ 08 Београд-Параћин на који су прикључене главне мернорегулационе станице ГМРС „Велика Плана“ капацитета 11000m³/h и ГМРС „Марковац“ капацитета 10000m³/h и преко разводног гасовода РГ 08-01 Велико Орашје-Радинац на који је прикључен ГМРС „Милошевац“ капацитета 5000m³/h.

Гасоводну мрежу на подручју општине чине магистрални гасовод МГ 08, разводни гасовод РГ 08-01 Велико Орашје-Радинац и разводни гасовод РГ 08-08 Марковац-Свилајнац, притиска до 50 бара, мернорегулационе станице 12/4 бара и дистрибутивна гасоводне мрежа у насељима Велика Плана, Велико Орашје, Марковац, Ново Село, Ракинац, Старо Село, Доња Ливадица, Лозовик и Милошевац.

Посматрана локација се налази у КО Лозовик. Налази се у зони гасификације и има изграђени гасовод. Изграђена је дистрибутивна гасоводна мрежа ДГМ „Голобок“ од полиетиленских цеви (Ø 180 и Ø125)mm која се тренутно не налази у експлоатацији.

На подручју Плана детаљне регулације „Петља Смедеревска Паланка – Лозовик“ (km659+145) општина Велика Плана, створени су услови за изградњу дистрибутивне гасоводне мреже, радног притиска од 1-4 бара за задовољење потреба у зонама пословања, производње и комерцијалних делатности.

2.1.1.5. Телекомуникациона инфраструктура

Посматрано подручје је без изграђене телекомуникационе инфраструктуре за локални саобраћај изузев мотела “Лозовичка чесма”.

Трасом аутопута Београд –Ниш су већ изграђена и у експлоатацији два међумесна оптичка кабла и то:

- међумесни оптички тк кабл на релацији Београд-Ниш, деоница Београд-Баточина (ознака кабла: ТО SM 03(7x4)x1lx0,4x3,5 CMAN)
- међумесни оптички тк кабл на релацији Београд-Ниш, деоница Београд-Баточина капацитета (8x24) влакана.

Наведени каблови су положени у земљани ров, дуж леве стране аутопута (гледано из правца Београда ка Нишу), на дубини од приближно 0,8m до 1,2m у две РЕ цеви Ø40mm. Потребно је да исти остану у земљаном рову, доступни ради редовног одржавања или евентуалних интервенција на њима. Исте је потребно обезбедити тако да се ровови у близини тк објекта (тк цеви и тк каблови) разупиру и обезбеде тако да се усагласи позиција (нивелација) постојећих тк објеката, односно да се обрати пажња да не дође до промене подужних и попречних профила.

У планском периоду неопходно је положити нови међумесни оптички кабл на релацији Смедеревска Паланка тачка А – улаз у посматрани комплекс, као и развод планираних МСАН-ова у комплексу (као на ситуацији у граф.прилогу бр. 8).

Постојећа телекомуникациона инфраструктура играђена дуж аутопута Београд-Ниш не може ни на који начин бити угрожена градњом новопланираних грађевинских и других инфраструктурних објеката.

Приликом планирања и градње других грађевинских и инфраструктурних објеката у смислу паралелног вођења и укрштања са постојећим и планираним телекомуникационим објектима, неопходно је у свему се придржавати важећих техничких услова и прописа који регулишу ову материју, а све у складу са прописима и препорукама ЗЈПТТ.

2.1.2. Јавне зелене површине

Ова врста зеленила није дата графички као посебна намена, већ се налази у оквиру саобраћајних површина.

Увидом у стање зелених површина подручја Плана, долази се до закључка да су оне неравномерно распоређене, да поједине категорије зелених површина недостају или нису довољно развијене (линеарно зеленило, заштитно зеленило...).

Нове дрвореде треба подићи где год то дозвољавају просторни услови.

Линијско зеленило, односно зеленило у оквиру саобраћајних површина, је планирано уз све саобраћајнице које су са тротоарима ширим од 2,5m.

При подизању дрвореда, код озелењавања улица водити рачуна о просторној могућности –ширини зеленог појаса, удаљеностима од инсталација, саобраћајних трака и објеката, те да формирање зелених улица не сме да омета нормално кретање пешака, хендикепираних лица и пешака.

У улицама са узаним профилима користити ниже дрвеће или шибље и кугласте форме.

На свим слободним површинама се подиже травњак.

Линеарно зеленило

Основни задатак линеарног зеленила је да постојеће зелене површине повеже са планираним и зеленилом из окружења у систем зеленила.

Избор врста за дрворедно зеленило прилагодити условима:

-једнострано или обострано дрвореди (саобраћајнице које имају тротоаре ширине најмање 2,5m),

-прекинуте низове попунити истом врстом,

-за нове дрвореде користити врсте са добро развијеном и формираном круном, снажним кореновим системом и правим деблом најмање 2,8-3m висине,

-у улицама где услови захтевају урадити реконструкцију дрворедног зеленила фазном заменом старих стабала.

Нове дрвореде треба подићи где год то дозвољавају просторни услови.

У улицама са узаним профилима користити ниже дрвеће или шибље и кугласте форме.

При подизању дрвореда, код озелењавања улица водити рачуна о просторној могућности – ширини зеленог појаса, удаљеностима од инсталација, саобраћајних трака и објеката, те да формирање зелених улица не сме да омета нормално кретање пешака, хендикепираних лица и пешака.

Улично зеленило ће бити формирано уз саобраћајнице чији улични профили дозвољавају формирање линијског зеленила ради раздвајања пешачких токова и ободних зграда од колског саобраћаја и стварању повољних санитарно-хигијенских и микроклиматских услова са циљем повезивања свих категорија зеленила у јединствен систем. Ово зеленило има заштитни карактер. У ширим уличним профилима могуће је озелењавање простора употребом више врста дрвећа и грмља примењујући слободан распоред мањих и већих групација и појединачних стабала.

Од укупне површине под саобраћајницама, око 30% треба да је под линијским зеленилом.

Пожељно је да ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара буде између 2,5 m и 3,5 m. Ради безбедности саобраћаја, дрвеће садити на удаљености од 2 m од ивице коловоза, а шибље 2 m од ивице траке.

Растојање стабала од објекта не би требало да буде мање од 4,5 m.

Растојање између дворедних садница је најмање 5 m а у зависности од врсте креће се између 5-15 m.

Код озелењавања улица водити рачуна да зеленило не сме представљати препреку за кретање саобраћаја и пешака као и да не сме смањити прегледност саобраћаја.

При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да, сем декоративних својстава, буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину и гасове...)

Заштитно зеленило у систему зелених површина као посебна намена која није графички издвојена, јавља се у делу заштитног појаса аутопута и приступних саобраћајница.

Јавља се и као линијски коридор дуж водотокова (минимално 5m) и инфраструктурних система (саобраћајница, далековод...).

У оквиру ове површине (појаса) је забрањена било каква градња.

2.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА

2.2.1. ПРОИЗВОДЊА

План предвиђа стварање просторних услова за обликовање савремене структуре привреде у новим привредним комплексима.

Развојни појас подразумева нову изградњу привредно-комерцијалних објеката уз аутопут и планирани државни пут II реда.

Производни објекти

Производни комплекси су већи производни погони, обично међусобно технолошки повезани или локације намењене разноврсним привредним активностима: грађевински погони, складишта, робно-транспортни центри и др..

Ови објекти су намењени за смештај производног дела пословања у смислу израде и формирања самог производа (полупроизвода).

Димензије и облик производних објеката условљава технолошки процес производње, диспозиција и величина производних уређаја и машина које су у њих смештени. Најчешће су то приземне једнобродне или вишебродне хале са разним типовима увођења дневног осветљења (преко крова, зидова или базикално).

Пратеће просторије у овим објектима су гардеробе радника са санитарним чворовима (евентуално са трпезаријом), те разне оставе за алат, магацини и складишта материјала или производа, затим радионице за поправку механизације и сл. Ови објекти, поред тога што омогућују потребне услове за обављање производње, врше и заштиту садржаја од нежељених ефеката те производње (бука, хемијско биолошке еманације...).

Правилном диспозицијом на парцели и физичком одвојеношћу од „мирисних садржаја“, (објекти се лоцирају у дужини парцеле одвојено од административно приступног дела), као и потребном техничком опремљеношћу - (сепаратори, филтери, контејнери за смеће...), постиже се заштита животне средине од негативних утицаја производних процеса. Није сувишно да се напомену и визуелно-естетски тј. психолошки ефекти које изазивају ови објекти и на које може да се утиче правилном архитектонско-естетском концепцијом у избору облика, материјала и вегетације.

У оквиру комплекса производних објеката забрањена је било каква врста становања.

Административно-пословни објекти

Ови објекти су намењени за смештај административно-канцеларијског дела пословања тј. управних канцеларија, сала за састанке, изложбене поставке производних асортимана, контролне лабораторије производа и сл. и они су углавном репрезентативног карактера. Физички су одвојени од самих производних погона, док се могу комбиновати са магацинско-складишним просторима и смештени су на прилазном делу парцеле на грађевинској линији.

Складишта

Ови објекти су намењени за складиштење-депоновање сировина, полупроизвода и готових производа производног процеса једне радне организације. Треба да буду конципирани у виду једне или више хала, чије димензије, облик и распоред условљава сам технолошки процес. Физички су независни објекти или су у комбинацији са административним или са производним објектима.

У оквиру објеката могу постојати и пратећи садржаји - гардеробе за раднике са санитарним чвором и трпезаријом, те пратеће канцеларије за магационерску службу, оставе за алат и слично. Овим објектима може да се дода радионица за поправке и одржавање механизације и слично. Нарочиту пажњу треба обратити противпожарној заштити. При организацији складишног комплекса велику улогу игра саобраћајна диспозиција.

Комплекси у радној зони треба да буду тако организовани, да су комерцијални објекти, административна или управна зграда или садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл.), позиционирани према јавној површини (саобраћајници), а производни објекти (производне хале, магацини, складишта и сл.) у залеђу парцеле.

Предвиђени су слободностојећи објекти, груписани на различите начине у јединствени комерцијално-пословни или производни комплекс. Дозвољена је изградња већег броја објеката на јединственој парцели комплекса.

Минимално опремање грађевинске парцеле, локалитета и зоне подразумева обезбеђење следећих инфраструктурних објеката: приступни пут, водоснабдевање, прикупљање и пречишћавање отпадних вода, приључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу; уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила; и посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада.

У границама грађевинске парцеле потребно је обезбедити паркирање свих теретних и путничких возила, потребан манипулативни простор и складишта за оне делатности и МСП која имају веће транспортне захтеве и материјалне уносе (сировине, репроматеријале и готове производе). Паркирање, утовар – истовар - треба организовати на парцели.

Минимум 30% укупне површине парцеле заузимају зелене површине, укључујући и заштитне зелене појасеве. У оквиру парцела обавезно формирати тампон зеленило.

За објекте пословања могућа је фазна реализација, с тим да се пројектном документацијом, обавезно, сагледава и разрађује објект као целина. Свака појединачна фаза треба да је функционална целина за себе, која може да функционише неовисно од реализације наредне фазе.

2.2.2. КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ

Услужно-комерцијални садржаји подразумевају трговину на мало, угоститељске делатности (смештај - мотел и исхрану), делатности канцеларијског типа (агенције, банке...).

Пословни простор мора бити уређен тако да задовољава функције, а истовремено да испуњава естетске и хумане критеријуме.

2.2.3. МЕШОВИТА НАМЕНА

У оквиру мешовите намене могу се наћи и објекти пословања, мешовитог пословања, мали производни погони, комерцијалне делатности и објекти спорта и рекреације.

Објекти услуга, мешовитог пословања и евентуално мање производње се могу наћи као појединачни садржаји и заједно чине пословну намену. Пословне намене планиране су као пратећа или основна делатност у оквиру мешовите намене.

Пословање (услугне делатности) обухватају трговину (прехранбена, конфекцијска, уређаји и бела техника ..., али и књижаре, продајне галерије...), услуге (банке, мењачнице, агенције, бирои...), занатство (јувелнирнице, фризерске, оптичарске, сајцијске радње..) и угоститељство (ресторани, кафеи и посластичарнице).

Мешовито пословање се бави претежно терцијалним делатностима: складишта, трговина на велико, грађевинска предузећа, салони, већи сервиси и сл, уз могућност организовања производње најнижег нивоа.

Мали производни погони су најмање производне јединице које се могу лоцирати у склопу других намена. То су на пример: мале фирме, пекарска и посластичарска производња, електромеханичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала и сл.

Пословна намена или евентуално намена мешовитог пословања и мале привреде ни на који начин не сме да угрожава животну средину (бука, испарења, вибрације, било какве штетне материје - моторна уља, детерхенти...).

Спорт и рекреација

У оквиру комплекса “Лозовичка чесма” предвиђени су и спортско рекреативни садржаји у виду терена и пратећих садржаја.

Могућа је изградња и објеката туристичко-услужних садржаја који би пратили све спортске садржаје и повећали њихову атрактивност.

2.2.4. ОСТАЛО ЗЕЛЕНИЛО

Све зелене површине власници су обавезни да уређују, а све слободне површине озелене. За све врсте и површине зеленила водити рачуна о константном одржавању и обнављању зеленог фонда.

Минимални проценат озелењених површина у комплексу је 20%.

Повећање зелених површина, њихов равномернији распоред радној зони, међусобна повезаност и континуитет, чине основу поставке будућег концепта озелењавања.

На тај начин зеленило може остварити своје вишеструке функције:

- Биолошко - санитарно - хигијенску (или заштитну) у смислу побољшања урбаног микроклимата. Једно од битнијих својстава вегетације је заштита којом се врши асанација микроклимата (пречишћавање ваздуха, изравњавање дефицита кисеоника, заштита од буке и вибрације, заштита од бактериолошког и токсичног садржаја у ваздуху, заштита од ветра, снижавање нивоа подземних вода, заштита од еолске ерозије, рекултивација деградираних површина и др.);

- Декоративно - естетску у смислу уклапања у што природнији пејсаж и усклађивање са архитектонским решењем;
- Функцију пасивне и активне рекреације и других спортских активности;
- Специфичне функције у случају елементарних непогода и ратних разарања.

Зеленило производних и пословних делатности има заштитну функцију, избор врста засновати на брзорастућим, широколисним лишћарима и примешаним четинарима. Оваква врста заштитног зеленила најчешће се јавља се по ободу производних комплекса као тампон зона .

Слободне површине у оквиру привређивања уредити и озеленити у што већој мери, минимално 20%. Зеленило производних објеката треба формирати унутар комплекса, по ободу комплекса ширине минимално 5m.

За све врсте и површине зеленила водити рачуна о константном одржавању и обнављању зеленог фонда, јер су ови простори на правцима интензивног саобраћаја и негативног утицаја од истог. Травњаке подићи од врста предвиђених за интензивно гажење. Избегавати биљне врсте са алергеним својствима, трновите и отровне. Озелењавање мора да буде вишефункционално: заштита од ветра и буке, визуелна и просторна баријера, засен, стварање пријатног амбијента за рад и боравак. Тамо где има просторних могућности зелене површине треба уредити стазама и мобилијаром.

Уз транспарентну ограду посадити живу ограду (ка стамбеном делу) која треба да буде од бујнијег садног материјала који постиже већу висину како би се створила тампон зона према становању (мин. 5m заштитног појаса).

2.3. ЗОНЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКИХ ПРОЈЕКТА

Овим Планом детаљне регулације не прописује се обавезна израда **урбанистичког пројекта**.

2.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На основу Просторног плана општине Велика Плана („Међуопштински службени лист“, бр.18/07) и Извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину за потребе Просторног плана општине Велика Плана, обављен је поступак и донето Решење да је за овај План детаљне регулације обавезна израда стратешке процене утицаја на животну средину.

Валоризацијом постојећег стања животне средине може се констатовати да постоји проблем загађености основних елемената животне средине, али не у великој мери.

Као један од најугроженији подручја представља појас дуж Ауто-пута, угрожен прекомерном буком и загађивањем ваздуха, као и пољопривредно земљиште, угрожено прекомерном хемизацијом у дивљим депонијама.

Имајући у виду тренутно стање квалитета животне средине на подручју општине Велика Плана, без предузимања одређених мера не могу се очекивати значајнија побољшања и унапређење животне средине

Заштита животне средине подразумева поштовање свих општих мера заштите животне средине и природе и прописа утврђених законском регулативом. У том смислу се, на основу анализираниог стања животне средине у планском подручју и његовој околини и на основу процењених могућих негативних утицаја, дефинишу мере заштите. Мере заштите имају за циљ да утицаје на животну средину у оквиру планског подручја сведу у оквиру граница прихватљивости, а са циљем спречавања угрожавања животне средине и здравља људи. Мере заштите омогућавају развој спречавају конфликте на датом простору што је у функцији реализације циљева одрживог развоја.

У зависности од делатности и производних капацитета у објекту чија се изградња планира, у локацијској дозволи или другом акту који предходи издавању грађевинске дозволе у образложењу тог акта, у складу са законском регулативом из области заштите животне средине утврдити обавезу подношења захтева за одлучивање о потреби израде студије процене утицаја на животну средину или израде других докумената у складу са важећим прописима.

Дефинисање мера заштите извршено је на основу анализе стања животне средине, процене могућих утицаја Плана на животну средину и фактора животне средине за које је утврђено да могу бити изложени највећем утицају.

2.4.1. Заштита природних ресурса и природних добара

Заштита и унапређивање животне средине подразумевају услове за заштиту њених основних елемената:

2.4.1.1. Заштита ваздуха

Очување квалитета ваздуха на планском подручју и успостављање вишег стандарда квалитета ваздуха оствариће се применом следећих правила и мера заштите:

- увести мерна места за контролу квалитета ваздуха на подручју Плана у комплексима будућих привредних објеката који могу довести до значајнијег погоршања квалитета ваздуха и дуж главних саобраћајних праваца ,
- обезбедити доступност резултата испитивања и праћења стања квалитета ваздуха,
- редовно информисање јавности и надлежних институције, у складу са важећим Законом ,
- делатности, које могу сметати буком, прашином или непријатним мирисима, треба јасно физички издвојити, и формирати одговарајуће заштитне зелене засаде од листопадних, зимзелених и четинарских врста, стварајући спратну конструкцију, почевши од травног покривача, преко шибља до дрвећа густе крошње, чиме ће се обезбедити функционалност зеленила, у смислу заштите, током читаве године,
- подићи степен комуналне хигијене
- спречити градњу нових објеката који могу угрозити околину, односно који користе токсичне, или у процесу производње производе опасне материје, буку, непријатне мирисе и сл...
- спречити било какво нехигијенско депоновања отпада, због спречавања самозапаљење истог и продукције метана и осталих штетних гасова.

Одржавање емисија у прописаним границама из нових постројења и свих планираних делатности које својим активностима могу допринети погоршању квалитета ваздуха

- спречавањем додатних извора емисије загађујућих материја из нових привредних објеката (применом принципа превентивности у заштити животне средине и најбоље расположивих техника (БАТ) приликом рада оваквих врста објеката);
- у случају прекорачења граничних вредности нивоа загађујућих материја у ваздуху оператер је дужан, када уочи или по налогу надлежног инспектора, да предузме техничко-технолошке мере или обустави технолошки процес, како би се концентрације загађујућих материја свеле на прописане граничне вредности;
- израдом Студије процене утицаја при реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката, као и при извођењу радова који могу угрозити квалитет ваздуха;
- поштовање Уредбе о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух
- за смањење емисија у ваздух, потребно је увести и подстицајне економске мера.

Законом о заштити животне средине ("Сл. Гласник РС" бр. 135/04, 36/09, 72/09 и 43/11.), Правилником о граничним вредностима, методама мерења имисије, критеријумима за успостављање мерних места и евиденцији података ("Сл. Гласник РС" бр. 54/92, 30/99 и 19/06.), Правилником о граничним вредностима емисије, начину и роковима мерења и евидентирања података ("Сл. гласник РС" бр. 30/97 и 35/97) и Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у ваздуху ("Сл. гласник РС" бр. 71/10), дефинисане су основне одредбе за систематско и континуално праћење загађујућих материја, методе мерења и дозвољене концентрације.

2.4.1.2. Заштита земљишта

Заштита земљишта спроводиће се применом правила и мера заштите:

- изградњом канализације на предметном простору смањиће се опасност од загађивања тла и подземних вода;
- објекте прикључити на канализациону инфраструктуру;
- до изградње канализационог система, евидентирати све објекте који поседују септичке јаме, условити санацију пропусних и изградњу непропусних септичких јама;
- спровести систематско праћење квалитета земљишта: праћење концентрације тешких метала у земљишту и праћење концентрације азота у земљишту
- складиштење сировина и других материјала, мора се вршити на одговарајући начин, у циљу заштите земљишта и подземних вода од загађења;
- предвидети превентивне и оперативне мере заштите, реаговања и поступке санације за случај хаваријског изливања опасних материја у околину;
- ако при извођењу радова дође до удеса на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине.

2.4.1.3 Заштита вода

Приоритетне активности са становишта заштите вода у наредном планском периоду односиће се на адекватну заштиту површинских и подземних вода што ће се остварити применом следећих мера заштите

- обавезна је изградња канализационих система за санитарне и атмосферске воде,
- избор материјала за изградњу канализације извршити у складу са обавезом да се спречи свака могућност неконтролисаног изливања отпадних вода у околни простор, што подразумева адекватну отпорност цевовода и прикључака на све механичке и хемијске утицаје, укључујући и компоненту обезбеђења одговарајуће флексибилности, а због могуће геотехничке повредљивости геолошке средине у подлози цевовода;
- обезбедити несметан прихват зауљене атмосферске воде са манипулативних и саобраћајних површина, паркинга и њихово контролисано одвођење у реципијент,
- обавезан је правилан избор локације и врсте објеката, потенцијалних загађивача површинских и подземних вода уз одабир технолошких процеса у којима се максимално могуће примењује рецикулација и пречишћавање отпадних вода и повезивање на систем градске канализације;
- на местима у оквиру привредне зоне и бензинских пумпи као и других потенцијални загађивача треба извести пијезометре у циљу праћења евентуалне контаминације и предузимања мера заштите,
- неопходно је применити принцип "загађивач плаћа" у процесу приватизације,

власници на време морају да знају све економске последице на том плану (улагање у заштитне системе за пречишћавање) или плаћање надокнаде које морају да буду веће од ефективних трошкова пречишћавања отпадних вода;

- неопходно је постављање уређаја за континуирано мерење количине отпадних вода и израда извештаја о мерењу квалитета отпадних материја који се квартално доставља јавном водопривредном предузећу, Министарству животне средине, рударства и просторног планирања;
- неопходна је примена савремених технологија које не угрожавају квалитет вода;
- неопходна је едукација становништва и потрошача ради смањења примарног загађења
- увођењем контроле квалитета воде за пиће из локалних бунара од стране стручних служби.

2.4.1.4. Заштита од буке

Заштита од буке у животној средини засниваће се на спровођењу следећих правила и мера заштите:

- поштовањем граничних вредности о дозвољеним вредностима нивоа буке у животној средини у складу са прописима;
- подизањем појасева заштитног зеленила и техничких баријера на најугроженијим локацијама

Законски нормативи у вези заштите становништва од штетног дејства буке доносе се у облику максимално дозвољеног нивоа меродавног параметра или параметара који представљају полазну обавезу испуњења услова везаних за проблематику буке.

Комунална бука не представља проблем на планском подручју.

Највиши нивои буке утврђени су Правилником о методологији за одређивање акустичних зона („Сл.гласник РС“ бр.72/10). Граничне вредности индикатора буке дате су у наредној табели, а прописани Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр.75/2010). Граничне вредности се односе на укупну буку која потиче од свих извора буке на посматраној локацији.

Табела бр. 1. Граничне вредности индикатора буке* на отвореном простору ниво буке у dB(A)

Зоне	Намена простора	Највиши дозвољени ниво спољашње буке Leq (dBA)	
		Дан	Ноћ
V	Градски центар, занатска, трговачка, административно - управна зона са становима, зоне дуж аутопутева и магистралних саобраћајница	65	55
VI	Индустријска, складишна и сервисна подручја и транспортни терминали без становања	На граници зоне бука не сме прелазити нивое у зони са којом се граничи	

* индикатор буке је акустичка величина којом се описује бука у животној средини и изражава се у dB(A)

2.4.1.5. Управљање отпадом

У циљу ефикасног управљања отпадом на подручју Плана утврђују се следеће мере:

- обезбедити највиши ниво комуналне хигијене спречавањем неадекватног одношења и депоновања отпада ,
- организовати прикупљање и одвоз отпада од стране предузећа PORRWerner& Weber d.o.o. Ниш,
- у случају формирања дивљих депонија, неопходно је обавестити предузеће PORRWerner& Weber d.o.o. Ниш или органе општинске управе ради одношења смећа са истих,
- обезбедити потребан број контејнера за сакупљање комуналног и другог отпада,

- забрањује се изградња/уређење складишта опасних и отпадних материја, као и отворених складишта за отпадна возила, кабасти отпад, секундарне сировине и сл.
- едукација становништва, јавних служби и бизнис сектора о значају и начинима исправног поступања са отпадом.

2.4.2. Заштита од пожара

У планским решењима, односно прописаним правилима уређења и грађења у обухвату Плана, уграђене су превентивне мере заштите од пожара, и то у смислу:

- обезбеђења безбедносних појасева у зонама којима се спречава ширење пожара;
- обезбеђења оптималне удаљености стамбених објеката и површина јавне намене од индустријских и производних зона;
- прописивања обавезе изградње спољашње и унутрашње хидрантске мреже у објектима, у складу са прописима, посебно за производне и друге намене у зони рада;
- капацитети планиране водоводне мреже као и капацитет изворишта обезбеђује довољне количине воде;
- планирана мрежа саобраћајница, приступних путева и пролаза за ватрогасна возила прописаним појасевима регулације обезбеђује приступ објектима;
- правилима грађења за објекте у грађевинским зонама и целинама утврђена је обавеза обезбеђивања приступа ватрогасним возилима.

У структури насеља, зелене површине и водотокови имају и улогу задржавања појавних пожара.

Да би се обезбедила заштита од пожара потребно је примењивати следеће смернице:

- при изградњи објеката поштовати важеће прописе противпожарне заштите;
- правилним размештајем објеката на прописаним одстојањима од суседних објеката смањити опасност преношења пожара;
- у склопу изградње мреже водоводних инсталација реализовати противпожарне хидранте.
- лако запаљиве и експлозивне материје складиштити и чувати под законом прописаним условима уз одговарајућу сагласност надлежних органа на планиране мере заштите од пожара;

Посебне мере заштите од пожара приликом изградње спроводе се применом одредаба Закона о заштити од пожара (Службени гласник СРС, бр. 37/88 и „Сл. гласник РС” бр. 37/89, 53/93, 67/93, 92/93, 48/94, 101/05 и 111/09); Закона о ванредним ситуацијама (Службени гласник РС, бр. 111/09) и Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Службени лист СФРЈ, бр. 30/91).

2.4.3. Заштита од елементарних непогода

2.4.3.1. Заштита од земљотреса

На сеизмолошкој карти публикованој 1987.године за повратне периоде 50,100,200, 500, 1000 и 10 000 година која приказује очекивани максимални интензитет земљотреса, са вероватноћом појаве 63%, подручје Смедеревска Паланка-Лозовик се на олеати за повратни период од 500 година налази у зони од 8° MCS. Догођени максимални сеизмички интензитет на подручју Смедеревска Паланка-Лозовик је био 7° MSK-64 као манифестација земљотреса Свилајнац. Жаришта која одређују ниво сеизмичке угрожености на простору Смедеревска Паланка-Лозовик су Свилајнац, Рудник, Лазаревац.

Основна мера заштите од земљотреса представља примену принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима. Урбанистичке мере заштите, којима се непосредно утиче на смањење повредивости територије, уграђене су у планска решења, при чему су дефинисане све безбедне површине на слободном простору - паркови, тргови, игралишта,

које би у случају земљотреса представљале безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање становништва. Овим се обезбеђује одговарајући степен заштите људи и минимална оштећења грађевинских објеката, односно континуитет у раду објеката од виталног значаја у периоду након земљотреса.

Основне смернице које треба примењивати су следеће:

- обезбедити довољно слободних површина које прожимају урбане структуре, а посебно водити рачуна о габаритима, спратности, лоцирању и фундирању објеката;
- главне коридоре комуналне инфраструктуре потребно је водити дуж саобраћајница и кроз зелене површине и на одговарајућем одстојању од грађевина;
- обавезна је примена важећих сеизмичких прописа при реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката.

Могућа заштита односи се на усклађен размештај функција и намена у простору и строго поштовање законских прописа о сеизмичким дејствима на конструкције, уз детаљно истраживање терена.

С обзиром на то да законска регулатива у овој области није у довољној мери развијена и усаглашена са светским стандардима, у смислу прописивања посебних мера заштите у примени је Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (*Службени лист СФРЈ, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90*).

2.4.3.2. Заштита од поплава и атмосферских непогода

Заштита од поплава

- Ради очувања и одржавања водних тела површинских и подземних вода и заштитних и других водних објеката, спречавања погоршања водног режима, обезбеђења пролаза великих вода и спровођења одбране од поплава, као и заштите животне средине, применити Закон о водама („Сл.гл.РС., бр.30/2010), тачка VI-Забране, ограничење права и обавезе власника и корисника водног земљишта и водних објеката, од чл.133-139.
- Не затварати протицајни профил на водотоцима због повећања грађевинског земљишта
- Да се за изградњу нових или реконструкцију постојећих објеката, као и за извођење других радова који могу утицати на промене у водном режиму, обезбеде водни услови и водна сагласност у складу са Законом о водама („Сл.гл.РС., бр.30/2010) .
- Регулација Голобочког потока, корито од km 0+000 (место уливања у реку Језаву до km 10+120 (место укрштања са аутопутем) која је и дата у оквиру „Главног пројекта регулације Голобочког потока од km 0+000 до km 10+120 и основне каналске мреже у КО Лозовик“ али није реализована.
- Голобочки поток обухватити Оперативним планом одбране од поплава.

Заштита од атмосферских непогода

Са циљем да се смањи утицај провале облака на настајање штета потребно је одржавати, односно прочишћавати постојеће потоке и поред истих не подизати објекте – зграде и ограде, које ће ометати проток воде до ушћа у веће водотоке.

Основне заштитне мере против ветрова – олуја су превентивне, јер од њиховог правилног и благовременог извршења у многосте ће зависити ефикасност оперативних мера.

Грађевинско техничке мере се базирају на елементима ојачања, било при изградњи самих објеката или изградњом нових.

Дентролошка мера се примењује како за постојеће објекте тако и за објекте предвиђене за градњу. Планским засађивањем високог дрвећа у одређеном распореду и ширини појаса, постижу се врло добри резултати од заштите ветра.

Топографске мере се примењују за насеља и објекте који треба да се граде. Зато је потребно да се добро простудира конфигурација терена (испупчења, удубљења, надморска висина и сл.).

Метеоролошке мере као и услови треба да одиграју значајну улогу при одређивању локације за нове објекте. Зона ветра, јачина, временски периоди појављивања ветра у току годишњег доба и сл. су веома важни подаци, јер ветар посредним путем може да изазове велике штете (стварање наноса или лавина ако има снега).

Исто тако као важна мера је и систематско праћење наиласка ветра и благовремено упозоравање становништва о надлазећим опасностима како би се оно заштитило на време.

2.4.4. Заштита од техничко-технолошких несрећа

2.4.4.1. Заштита од акциденталних загађења

Акциденте могу изазвати непрописно одлагање комуналног отпада, изливање непречишћених употребљених отпадних вода на отворене површине, као и код индустријских погона. Спречавање акциденталних удеса свих врста могуће је само уз одговорно извођење превентивних мера и мера строгог надзора и контроле.

У циљу побољшања заштите од акцидената потребна је израда мапе хазарда за територију плана детаљне регулације.

2.4.4.2. Заштита од нејонизујућег зрачења

По природи технолошког процеса, у току редовног рада, у трафостаницама и преносним системима (кабловима под напоном), постоје електрична и магнетна поља као вид нејонизујућег зрачења, које се стварају провођењем наизменичне електричне струје у надземни проводницима, а зависе од висине напона, јачине струје и растојања. Такође, ова зрачења се могу јавити и у антенским стубовима и репетиторима мобилне телефоније. Приликом избора локације и технологије ових објеката, потребно је евентуално нејонизујуће (електромагнетно зрачење) свести на минимум, избором најповољнијих и најсавременијих технологија, а у складу са прописима.

По међународним стандардима прописани су следећи критеријуми:

- дозвољена ефективна вредност електричног поља унутар електроенергетских објеката или у близини надземних водова којем може бити повремено изложено особље на пословима одржавања објеката износи $E_{eff} = 10 \text{ kV/m}$,
- дозвољена ефективна вредност магнетне индукције унутар електроенергетских објеката или у близини надземних водова којој може бити повремено изложено особље на пословима одржавања објеката износи $B_{eff} = 500 \text{ }\mu\text{T}$.

Опште мере заштите од нејонизујућег зрачења прописане су Законом о заштити од нејонизујућих зрачења („Сл.гласник РС” бр. 36/09):

- прописивање граница излагања нејонизујућим зрачењима;
- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима;
- одређивање услова за коришћење извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса;
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења;
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса;
- означавање извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса и зоне опасног зрачења на прописани начин;
- спровођење контроле и обезбеђивање квалитета извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса на прописани начин;
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења;
- контрола степена излагања нејонизујућем зрачењу у животној средини и контрола спроведених мера заштите од нејонизујућих зрачења;
- обезбеђивање материјалних, техничких и других услова за систематско испитивање и праћење нивоа нејонизујућих зрачења у животној средини;

- образовање и стручно усавршавање кадрова у области заштите од нејонизујућих зрачења у животној средини;
- информисање становништва о здравственим ефектима излагања нејонизујућим зрачењима и мерама заштите и обавештавање о степену изложености нејонизујућим зрачењима у животној средини.

Посебно су дате препоруке за дефинисање мера заштите од утицаја енергетске инфраструктуре, који су табеларно приказани.

Табела бр. 2: Препоруке за дефинисање мера заштите од утицаја инфраструктуре¹

Електроурежа и објекти		
Мрежа / објекат	Заштитна зона / појас	Правила / могућност изградње
Далековод 110 kV	Минимум 25m, обострано од хоризонталне пројекције далековода.	Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња испод и у близини далековода условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Службени лист СФРЈ", број 65/88).
Далековод 35 kV	Минимум 10m, обострано од хоризонталне пројекције далековода.	Обавезна је израда елабората, у коме се даје тачан однос предметног далековода и објекта који ће се градити, уз задовољење техничких прописа. За градњу објеката испод и у близини далековода потребна је сагласност "Електроурежа Србије" или надлежног електродистрибутивног предузећа.
Далековод 10 kV	Минимум 5m, обострано од хоризонталне пројекције далековода.	
ТС 110/x kV	Минимум 2-3 ha.	Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња у близини Разводног постројења (ТС) условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Службени лист СФРЈ" бр. 65/88). Обавезна је израда елабората, у коме се даје тачан однос предметног далековода и објекта који ће се градити, уз задовољење техничких прописа. За градњу објеката у близини постројења потребна је сагласност "Електроурежа Србије" или надлежног електродистрибутивног предузећа.

Посебне мере из домена заштите од нејонизујућег зрачења су:

За објекте трафостаница и преносне мреже који представљају изворе нејонизујућег зрачења нискофреквентног електромагнетног поља од посебног интереса, као и изворе високофреквентног електромагнетног поља треба обезбедити да у зонама повећане осетљивости буду испоштована базична ограничења изложености становништва, електричним, магнетским и електромагнетским пољима, према Правилнику о границама излагања нејонизујућим зрачењима.

Атенски системи базних станица мобилне телефоније у зонама повећане осетљивости, могу се постављати на објектима на антенским стубовима под условом да:

- се поставља на крову највишег објекта у окружењу,
- удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу износи најмање 30m,
- удаљеност антенског система базне станице и стамбених објеката у окружењу може бити мања од 30m, искључиво када је висинска разлика између базне антене и кровне површине објекта у окружењу износи најмање 10m.

При избору локације за постављање антенских система базних станица мобилне телефоније узети у обзир следеће:

¹ Препоруке су дате за све енергетске системе различитих енергетских система, тако да имају општи (универзалини) карактер и у том смислу коресподентни су планираним објектима и инфраструктурним мрежама

- могућност постављања антенских система на постојећим антенским стубовима других оператера, грађевинама попут димњака топлана, водоторњева, стубова са рефлекторима, телевизијских стубова и сл.,
- неопходност поштовања постојећих природних обележја локација и пејзажа, избегавати просторе излетишта, заштићена природна добра, заштићене културно-историјске целине, парковске површине и сл.

Инвеститор је дужан да се обрати надлежном органу за заштиту животне средине који ће утврдити потребу израде Студије о процени утицаја.

2.4.5. Услови заштите од ратних дејстава

Евакуација становништва, материјалних добара и организација производње у условима непосредне ратне опасности, задатак је надлежних служби Министарства одбране и цивилне заштите. Решењем система саобраћаја, пре свега, и планираним профилима саобраћајница, омогућена је израда ових планова и формирање алтернативних праваца.

У све сегменте плана уграђени су елементи заштите становништва и материјалних добара, који су дефинисани кроз:

- повезивање насеља са ПТТ системом и високонапонском електроенергетском мрежом из најмање два правца кроз прстенасто повезивање чиме се омогућује функционисање у случају разарања једног од праваца;
- прстен примарних саобраћајница обезбеђује у случају ратних разарања нормално функционисање насеља и могућност несметане евакуације становништва, коришћењем алтернативних праваца.

Заштита становништва и материјалних добара обезбеђује се уз поштовање следећих услова:

- планирана изградња и размештај објеката обезбеђује оптималну проходност у условима рушења и пожара, при чему се коридори саобраћајница својом ширином обезбеђују од домета рушења и пожара, а у склопу тога обезбеђене су слободне површине које прожимају изграђену структуру насеља;
- планирана мрежа саобраћајница обезбеђује несметан саобраћај уз могућност лаке и брзе промене праваца саобраћајних токова;
- обезбедити поуздано функционисање инфраструктурне мреже (ПТТ линије, електроенергетска мрежа и водовод) у ванредним приликама;
- обезбедити што више објеката веће отпорности на утицаје борбених дејстава, уз изградњу ојачаних подрумских простора у деловима насеља у којима подземне воде не могу да имају негативан утицај.

У складу са Законом о ванредним ситуацијама („СЛ гласник РС“ бр. 111/09, 92/11 и 93/2012) важе следећа правила:

- као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површина тла, прилагођени за склањање.
- инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката у градовима прилагоди те објекте за склањање људи.
- приликом изградње стамбених објеката са подрумима, над подрумским просторијама, гради се ојачана плоча која може издржати урушавање објекта.

2.5. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА

2.5.1. ЗАШТИЋЕНА ПРИРОДНА ДОБРА

На основу добијених услова од Завода за заштиту природе Србије (Београд, бр. 020-696/2 од 12.04.2013 г.), и увида у Централни регистар заштићених природних добара и Документације Завода, закључено је да на подручју плана нема заштићених природних добара.

Обавеза извођача радова је да уколико се у току земљаних радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла, а за које се предпоставља да има својство споменика природе, извођач о томе обавести Министарство животне средине и просторног планирања и предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Природно добро се мора чувати на месту и у положају у ком је нађено.

2.6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

У складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр 19/2012) дефинисани су услови за планирање простора јавних саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима, којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Објекти за јавно коришћење, у смислу овог правилника јесу:

- Болнице
- Домови здравља
- Школе
- Домови за старе
- Рехабилитациони центри
- Спортски и рекреативни објекти
- Банке
- Поште
- Пословни објекти
- Саобраћајни терминали
- Објекти за потребе државних органа
- Верски објекти

Да би лица са посебним потребама у простору имала услов да се крећу тротоарима, пешачким стазама, трговима, шеталиштима, паркинг површинама, ове површине морају имати максимални нагиб од 5% (изузетно 8.3%).

Ради несметаног кретања особа у инвалидским колицима ширина тротоара и пешачких стаза треба да износи 180см изузетно 120см, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90см. Ове површине треба да су чврсте, равне и отпорне на клизање.

У пешачким коридорима се не постављају стубови, рекламни панои или друге препреке, док се постојаће препреке видно обележавају. Делови зграда као што су балкони, еркери, доњи делови крошњи и сл, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре уздигнути су најмање 250см у односу на површину којом се пешаци крећу.

Место пешачких прелаза је означено тако да се јасно разликује од подлоге тротоара. Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару. Пешачке прелазе треба опремити и светлосном и звучном сигнализацијом. За савладавање висинске разлике између коловоза и тротоара могу се користити закошени ивичњаци, ширине 45см са максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

Пролаз кроз пешачко острво у средини коловоза изводи се без ивичњака, у нивоу коловоза и у ширини пешачког прелаза, а најмање 180 см и дужине најмање 150 см, односно у ширини пешачког острва.

Најмања ширина места за паркирање возила са посебним потребама у простору износи 350 см.

Паркинг површине које се предвиђају за потребе паркирања ових лица су:

- За јавне гараже, јавна паркиралишта, паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и веће стамбене зграде, најмање 5% од укупног броја места за паркирање.
- На паркиралиштима са мање од 20 паркинг места који се налазе уз апотеку, пошту, вртић, амбуланту, продавницу прехранбених производа, амбуланту, најмање једно место за паркирање.
- На паркиралиштима уз бензинске пумпе, ресторане и мотеле, уз регионалне и магистралне путеве 5% од укупног броја места за паркирање, али не мање од једног места за паркирање.

За савладавање висинских разлика до 76 см између две пешачке површине и на прилазу до објекта врши се применом рампи тако да :

- Да нагиб рампе није већи од 1 : 20, изузетно 1:12
- Најмања чиста ширина рампе за једносмерни пролаз треба да је 90 см.
- Рампе треба да су заштићене ивичњацим висине 5 см, ширине 5-10 см.
- Рампа треба да је чврста, равна и отпорна на клизање.

Степенице и степеништа прилагођавају се коришћењу лица са посебним потребама у простору тако да :

- Најмања ширина степенишног крака треба да буде 120 см
- Најмања ширина базишта 30 см, а највећа дозвољена висина степеника је 15 см.
- Чела степеника у односу на површину базишта требало би да буду благо закошена, без избочења и затворена.
- Површина чела степеника треба да је у контрастној боји у односу на базишта
- Између одморишта и степеника у дну и врху степеника постоји контраст у бојама
- Приступ степеништу, заштитне ограде са руковатима и површинска обрада степеника треба да спроводи услови који омогућавају безбедно кретање особама са посебним потребама.

Савладавање висинских препрека од и преко 90 см , када не постоји могућност савладавања ове висине рампама, степеницама врши се покретним рампама.

Стамбене зграде и објекти за јавно коришћење треба да задовоље све услове како би их користила лица са посебним потребама.

Улаз у зграду прилагођава се коришћењу лица са посебним потребама у простору, тако да:

- 1) испред улазних врата буде раван пешачки плато димензија најмање 150x150 см;
- 2) је светла ширина улазних врата најмање 90 см, а код објеката у којима је учестало кретање инвалидних лица, најмање 183 см; најмања дубина ветробранског простора, ако се овакав простор предвиђа за случај да се спољна и унутрашња врата отварају у истом смеру износи 210 см, а за случај да се и једна и друга врата отварају према простору ветробрана износи најмање 300 см;
- 3) улаз у зграду буде наткривен увлачењем у објекат или помоћу надстрешнице, и довољно уочљив за особе оштећеног вида.
- 4) за повезивање две равне комуникацијске површине са висинском разликом од 76 см. поред степеница могу се пројектовати рампе.

Знакови за оријентацију треба да су читљиви, видљиви и препознатљиви. Ти знакови су:

- Знакови за оријентацију(скице, планови, макете)
- Путокази
- Функционални знакови којима се дају обавештења о намени простора (гараже, лифтови, санитарне просторије)

Знакови се на зидовима постављају на висини од 140 см -160 см изнад нивоа пода или тла, или ако то није могуће на висини која је погодна за читање. Висина слова на

знаковима не сме бити мања од 1.5 cm за унутрашњу, односно 10 cm за спољашњу употребу.

Препознавање врата, степеница, лифтова, рампи лифтова, опреме за противпожарну заштиту, опреме за спашавање и путева за евакуацију врши се употребом контрастних боја одговарајућим осветљењем и обрадом зидова и подова. Ради побољшања пријема звука за особе које користе слушне апарате, у јавним просторијама се могу поставити индукционе петље, бежични инфрацрвени системи или друга техничка средства за појачање звука.

2.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

2.7.1. Основе за унапређење енергетске ефикасности у Плану детаљне регулације

Законом о планирању и изградњи основни појмови за дефинисање унапређења енергетске ефикасности и енергетских својстава објекта односе се на *"унапређење енергетске ефикасности"* - смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објекта, и *"енергетска својства објекта"*, дефинишу се као стварно потрошена или процењена количина енергије која задовољава различите потребе које су у вези са стандардизованим коришћењем објекта (укључујући грејање, припрему топле воде, хлађење, вентилацију и осветљење).

Унапређење енергетске ефикасности регулише енергетска својства објекта. Објекат који се у смислу посебног прописа сматра објектом високоградње у зависности од врсте и намене, мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Прописана енергетска својства утврђују се издавањем **Сертификата о енергетским својствима** објекта који издаје овлашћена организација која испуњава прописане услове за издавање сертификата о енергетским својствима објекта. Сертификат о енергетским својствима објекта чини саставни део Техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање Употребне дозволе. Испуњеност услова посебним Решењем утврђује министар надлежан за послове грађевинарства. Обавеза из наведеног става се не односи на објекте високоградње, које посебним прописом одређује надлежно министарство.

Стратегијом просторног развоја Републике Србије (саставни део ППРС), у делу "Просторни и еколошки аспекти енергетске ефикасности", односно "Просторни и еколошки аспекти коришћења обновљивих извора енергије", дефинише се повећање енергетске ефикасности у производњи, дистрибуцији и коришћењу енергије код крајњих корисника енергетских услуга, као један од пет основних приоритета, као и у оквиру **Стратегије развоја енергетике Републике Србије до 2015.** којом се уређује привредни развој Републике Србије до 2012. године, и у **Националном програму заштите животне средине.** Детаљна анализа стања у секторима потрошње финалне енергије је могућа уколико постоји квалитетна база енергетских података, односно база енергетских индикатора, на основу које је могуће :

- детаљно сагледавање стања потрошње енергената (према структури и врсти енергетских услуга) у секторима индустрија, саобраћај и зградарство,
- утврђивање ефеката мера које се спроводе у погледу рационалне употребе енергије (према структури и врсти енергетских услуга) у секторима индустрија, саобраћај и зградарство.

2.7.2. Аспекти и принципи енергетске ефикасности и мере за унапређење

Просторни аспекти енергетске ефикасности

Примена принципа енергетске ефикасности у планирању и изградњи - На основу енергетских принципа концепција планирања подразумева енергетски рационалније и ефикасније градове. Планирање има социолошку, еколошку и енергетски ефикасну

компоненту. Важно је знати да начин коришћења грађевинског земљишта и структура зграда имају велики утицај на рационалну потрошњу енергије у зградарству и да адекватно пројектовање појединих зграда, насеља и урбаних структура значајно доприноси остварењу овог циља, под условом да се благовремено предузму мере за одговарајућа мултидисциплинарна истраживања у овој области.

Енергетска ефикасност у планирању и имплементацији сагледава се у просторним и урбанистичким плановима, у планирању и пројектовању зграда, и у изградњи и експлоатацији.

У области грађевинарства мере подразумевају рационалну потрошњу енергије и енергетску ефикасност у новој производњи и постројењима, што је економски оправдано с обзиром на то да штеди ресурсе, утиче на очување животне средине и побољшава квалитет живота. Приликом изградње води се рачуна о начину пројектовања са енергетског аспекта, и то у смислу оријентације објекта (просторије у становима - дневне просторије окренуте према јужној а помоћне ка северној страни).

Примена стандарда за пројектовање и градњу објекта одређује максималну инсталисану топлотну снагу и максималну средњу годишњу потрошњу енергије за грејање одређених типова објекта/зграда:

Нестамбени објекти - максимална специфична инсталисана топлотна снага за грејање - 115 W/m^2 и максимална средњагодишња специфична потрошња финалне енергије за грејање - 120 kWh/m^2 , у зависности од врсте, намене и опреме за грејање ових објекта.

Еколошки аспекти енергетске ефикасности

Еколошки аспект енергетске ефикасности, односно потрошња енергије за грејање и хлађење, као и загађење ваздуха које се јавља у зимском периоду услед коришћења већег броја индивидуалних ложишта на бази фосилних горива, односи се на ефикасније планирање система за снабдевање и дистрибуцију енергије, затим оптимизацију односа снабдевања енергијом и коришћења обновљивих извора енергије, итд. Загађење ваздуха узроковано коришћењем индивидуалних ложишта на бази фосилних горива, регулише се и смањује увођењем централизованог система снабдевања топлотном енергијом и применом обновљивих извора енергије.

2.7.3. Мере за повећање енергетске ефикасности планираног подручја

Када је реч о мерама, под енергетском ефикасношћу подразумевају се мере које се примењују у циљу смањења потрошње енергије. Без обзира да ли је реч о техничким или нетехничким мерама, или о променама у понашању, све мере подразумевају исти, или чак и виши, степен оствареног комфора и стандарда. Најчешће мере које се предузимају у циљу смањења губитака енергије и повећања енергетске ефикасности су:

- замена необновљивих енергената обновљивим
- замена енергетски неефикасних portoшача ефикасним
- изолација простора који се греје
- замена дотрајале столарије у просторима који се греју
- уградња мерних и регулационих уређаја за потрошаче енергије
- увођење тарифних система од стране дистрибутера који ће подстицати штедњу енергије и сл.

Овим Планом се секторски дефинишу регулаторне и подстицајне мере, као и техничке и организационе мере.

Сектор индустрије - На планском подручју потребно је остварити смањене потрошње енергије спровођењем следећих мера:

- побољшање контроле и регулисања процеса коришћења енергије у свим индустријским групацијама, чиме се повећава енергетска ефикасност за 5%;
- коришћење отпадне топлоте из енергетских постројења и производних процеса као потенцијал за повећање енергетске ефикасности и до 20%;

- енергетска интеграција производног процеса као потенцијал за повећање енергетске ефикасности топлотних система производних погона и до 5%.

Сектор саобраћаја - У сектору саобраћаја у планском периоду неопходно је:

- дефинисање Програма развоја саобраћајне инфраструктуре, Програма развоја јединственог и ефикасног транспортног система, Програма развоја интегрисаног превоза путника у градском, приградском и међуградском саобраћају, Програма безбедности саобраћаја и смањења негативних утицаја на животну средину и Програма увођења информационих система;
- иновација возног парка у свим секторима; старост возног парка је поред других и са аспекта енергетске ефикасности једно од кључних питања.

Сектор зградарства - У овом сектору дефинисане су следеће мере и активности, које је потребно реализовати у поступку спровођења Плана детаљне регулације:

- увођење нових видова и облика загревања (прелазак са грејања на електричну енергију);
- употреба нове генерације расветних уређаја/сијалица у домаћинствима и пословним објектима;
- примена ЈУС У Ј5.600 (1987. године) и других пратећих стандарда о пројектовању стамбених зграда и термичкој заштити, чиме је могуће смањити пројектну инсталисану снагу за грејање за 30-40 % и остварити приближно толику уштеду у енергији за грејање;
- прелазак са паушалног обрачуна потрошње енергије на обрачун према мерењу потрошње топлотне енергије увођењем додатних уређаја;
- оснивање подстицајних фондова за побољшање топлотне заштите постојећих стамбених зграда.

2.8. МИНИМАЛНИ СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

За I ЗОНУ (Зона непосредно уз Аутопут) минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе, подразумева:

- Решен излаз на јавну саобраћајницу;
- Условe за електроенергетски прикључак;
- Прикључење на водоводну мрежу а до реализације водоводне мреже обезбеђење водоснабдевања изградњом сопственог бунара;
- Прикључење на градску канализациону мрежу или изградња интерног система канализације отпадних вода до изградње канализационе мреже. Интерни систем канализације отпадних вода подразумева сакупљање и пречишћавање фекалних и других отпадних вода у оквиру комплекса, у складу са прописима, уз обезбеђење одговарајућег квалитета пречишћених вода и услова за њихову евакуацију (у реципијент, односно евакуацију возилима за пражњење, уколико се граде водонепропусне јаме).

За II ЗОНУ (Радна зона) минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе, подразумева:

- Решен излаз на јавну саобраћајницу;
- Условe за електроенергетски прикључак;
- Условe за прикључење на градски водовод или обезбеђење водоснабдевања изградњом сопственог бунара уколико не постоје услови за прикључење на градски водовод;
- Условe за прикључење на градску канализациону мрежу или изградња водонепропусне септичке јаме до изградње канализационе мреже. Интерни систем канализације отпадних вода подразумева сакупљање и пречишћавање фекалних и других отпадних вода у оквиру комплекса, у складу са прописима, уз обезбеђење одговарајућег квалитета пречишћених вода и услова за њихову

евакуацију (у реципијент, односно евакуацију возилима за пражњење, уколико се граде водонепропусне јаме).

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

3.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ У ОКВИРУ ПОДРУЧЈА ПЛАНА

Подручје плана је организационо подељено на претежне намене које омогућавају функционисање различитих активности и остваривање различитих потреба уз максимално раздвајање, функционално и просторно, конфликтних намена, односно активности које се могу очекивати у њима.

Претежне намене су преовлађујуће намене, односно заузимају преко 50% означеног простора (блока или зоне). У оквиру одређене намене могу се наћи и друге компатибилне и комплементарне намене у функцији основне намене као допунске или пратеће, или као самосталне.

Подручје плана подељено је на зоне и просторне целине, у оквиру којих су прописана правила уређења и правила грађења за површине јавне намене и за површине које нису јавног карактера. (графички прилог бр.6).

Принцип организације намена у зонама на подручју Плана је извршен тако да зоне заправо просторно одређене и заокружене компатибилне функције (намене). У оквиру зоне не могу се наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем. Такође су зоне формиране тако да се конфликти између суседних зона сведу на минимум.

У наредној табели је приказана компатибилност намена, односно која се намена као пратећа, допунска или основна може наћи у оквиру претежне намене, а да на графичком прилогу није приказана.

Табела бр. 3.-Компатибилност намена

<div>ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА</div> <div>ОСНОВНА НАМЕНА</div>	Зеленило	Производња	Комерцијални садржаји	Мешовита намена
	Зеленило			
	Производња	X		X
	Комерцијални садржаји	X		
	Мешовита намена	X	X	X

3.2. ПАРЦЕЛАЦИЈА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Парцелација грађевинског земљишта у плану је дата:

- планом парцелације и
- правилима парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

План парцелације је урађен за грађевинско земљиште планирано за јавне површине.

Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела су дата за грађевинско земљиште планирано за остале намене које ће се на захтев власника парцелисати у складу са овим планом (чланови 65, 68 и 69 Закона о планирању и изградњи).

3.2.1. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Парцелација грађевинског земљишта планираног за јавне намене се састоји од текстуалног и графичког дела.

У текстуалном делу су пописане све катастарске парцеле, и њихови делови, које обухватају планиране површине за јавне намене.

На графичком прилогу бр.4 "План регулације површина јавних намена", у размери 1.2500, дат је план површина јавних намена.

3.2.2. ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ²

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђења за изградњу.

Парцела је дефинисана приступом на јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.

Грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом према јавној саобраћајној површини, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.

Грађевинска парцела треба да има приближно облик правоугаоника или трапеза и бочним странама постављена управно на осовину јавне саобраћајнице.

Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогући изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

Грађевинске парцеле се формирају уз поштовање имовинско-правних односа и постојећих међних линија.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта се врши на захтев власника односно корисника земљишта.

Промена граница постојеће парцеле и формирање нових се врши на основу правила парцелације дефинисаних овим планом детаљне регулације.

Подела постојеће парцеле на две или више мањих парцела се врши под следећим условима:

- подела се врши у оквиру граница парцеле
- приступ на јавну површину новоформираних парцела може се обезбедити и са сукорисничких површина

Спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини. Због боље организације и искоришћености простора он може бити већи од збира појединачних капацитета спојених парцела;

Спајањем се формира парцела на којој тип изградње без обзира на величину парцеле треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

- Уколико је грађевинска парцела угаона, најмања ширина грађевинске парцеле се повећава за 20%.

- На постојећим, изграђеним парцелама, мањим од прописаних, могуће су реконструкција, адаптација и санација објекта са постојећим параметрима.

- Изузетно, за изграђене грађевинске парцеле минимални параметри за парцелацију се могу смањити до 10%.

² За правила за парцелацију, регулацију и изградњу која нису одређена овим ПГР-ом примењује се Павилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.гласник РС бр.50/11)

На основу **пројекта препарцелације** на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу **пројекта парцелације**.

Спајање две или више постојећих парцела ради формирања једне парцеле се врши под следећим условима:

- спајање се врши у оквиру граница целих парцела;
- спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену и тип блока се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини. Због боље организације и искоришћености простора он може бити већи од збира појединачних капацитета спојених парцела;
- спајањем се формира парцела на којој тип изградње без обзира на величину парцеле треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

На захтев власника, односно закупца катастарске парцеле врши се исправка границе парцеле, припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове грађевинске парцеле, на основу пројекта препарцелације.

Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле

За грађење, односно постављање инфраструктурних, електроенергетских и електронских објеката или уређаја, може се формирати грађевинска парцела мање или веће површине од површине предвиђене планским документом за ту зону, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије.

За потребе формирања приступних путева до парцела које немају излаз на јавну површину могу се формирати парцеле минималне ширине 5 m и максималне дужине до 100 m, с тим да се у поступку потврђивања пројекта парцелације или препарцелације обавезно назначи обавеза уписа терета на новоформираној парцели да има статус послужног добра за колски и пешачки приступ до одређених парцела које имају статус повласног добра.

3.2.3. ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ

Регулација простора се заснива на систему елемената регулације, и то:

- урбанистичким показатељима (намена, индекс изграђености, индекс искоришћености, спратност објекта);
 - урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне);
 - правилима изградње (постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање ограде, паркирање и гаражирање и др.).
- Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.
 - Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.
 - За постојеће саобраћајнице у обухвату Плана које имају дефинисан коридор, тј парцелу, задржавају се постојећи елементи регулације, односно постојеће парцеле. За

- постојеће саобраћајнице које немају у потпуности формиране коридоре, односно спроведене парцеле, парцела улице ће се формирати у складу са правилима одређеним овим Планом.
- Градска и насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) поставља се у појасу регулације.
 - Појаси регулације се утврђују за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила (дрвореди, паркови) у зонама парцела карактеристичне намене (јавног пута) као и ван тих зона (далеководи, нафтоводи, магистрални гасоводи, топловоди и сл.).
 - Грађевински објект поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.
 - Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње.
 - Уколико се правила дају за посебно значајна подручја дефинисане су и дворишне унутрашње грађевинске линије.

У плану је **грађевинска линија** одређена као планирана грађевинска линија паралелна регулационој линији и нумерички дефинисана (дата у графичком прилогу бр.7).

Грађевинска линија дуж државног пут I-A реда бр. 1 (аутопут Е-75) је на 40m од планиране регулације. За објекте производње и мешовите намене планирана грађевинска линија је дата на 10 m од планиране регулације.

Намене дефинисане графичким прилогом "План намене површина" представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 50% површине блока и зоне у којој је означена та намена.

Свака намена подразумева и друге компатибилне намене.

На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене **важе правила грађења као за основну намену**.

На основу правила уређења, урбанистичких показатеља и правила грађења (постављање објеката, удаљеност објеката, спратност и висина, капацитет за паркирање, зелене површине, ограде...) добијају се услови уређења и капацитет парцеле (блока).

3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

3.3.1. ОПШТА ПРАВИЛА

Примарна и секундарна мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, електро мрежа, итд.) се постављају у појасу регулације јавних саобраћајница или у приступном путу ако је сукорисничка или приватна својина.

Подземни водови комуналне инфраструктуре, мреже телекомуникационих и радиодифузних система постављају се испод јавних површина и испод осталих парцела уз предходно регулисање међусобних односа са власником (корисником) парцела.

Водови подземне инфраструктуре се морају трасирати тако да:

- не угрожавају постојеће или планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта,
- да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе,
- да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре,
- да се води рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама.

- укрштај са путем врши се постављањем инсталације кроз прописано димензионисану заштитну цев, постављеном подбушивањем управно на осу пута у складу са условима надлежног управљача пута;
- паралелно вођење са путем се утврђује у складу са условима надлежног управљач пута.

За све што није дефинисано у плану посебним правилима, важе општа правила урбанистичке регулације из важећег општег Правилника ("Службени гласник РС" бр.50/2011).

3.3.2. ИЗЛАЗ НА ЈАВНУ САОБРАЋАЈНИЦУ

Грађевинска парцела мора имати **излаз на јавну саобраћајницу** односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута оптималне дужине 50m и минималне ширине 3,5m.

Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

3.3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.3.3.1. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ САОБРАЋАЈНИЦА

Генерално нивелацију нових саобраћајница спровести тако да прате услове на терену и максимално их користе водећи рачуна при томе да се обезбеде оптимални услови евакуације атмосферских вода и заштите од површинских. Нивелација новопланирих саобраћајница мора се ускладити са нивелацијом на месту укрштања са саобраћајницама које се задржавају у постојећој траси.

Максимални подужни пад за 6.0-8.0% а Прилазних рампи надвожњаку 4.0% . Остале саобраћајнице могу се извести и са већим падом уколико су услови на терену такви да би ублажавање нагиба нивелете захтевало велике радове или знатне објекте. Попречни нагиб коловозне траке у правцу је 2.5%.

Планирана регулација подразумева једнаку ширину коловозне траке у свим условима, по правилу једнаку ширину тротоара и канала за одводњавање коловоза и прилагођену ширину појаса зеленила у складу са конкретним условима на терену и просторним ограничењима.

Генерално регулационо решење

планирани државни пут II реда *		
коловоз 2x3.85	.....	7.7 m
тротоар 2x1.5	.....	3.0 m
укупно**	.....	10.7 m
Остале саобраћајнице*		
коловоз 2x3.0-3,6	.....	6.0-7.2 m
тротоар 2x1,5	.....	3,0 m
укупно**	.....	9.0-10.2 m

* ширина коловоза дата у табели је без ивичњака, са ивичном траком. Уколико се ивичњаци изводе изоставља се ширина ивичних трака.

** укупна ширина важи на саобраћајницама без ивичњака уз коловоз.

Регулационо и нивелационо решење саобраћајница приказано је на графичком прилогу бр. 3 „Саобраћајна регулација и нивелација“.

Постојеће саобраћајнице изводе се у постојећим катастарим парцелама. У зависности од захтева за реконструкцијом и ширења саобраћајног профила могуће је ширење и земљишног појаса односно формирање нове (планиране) регулационе линије површине јавне намене.

Земљишни појас је непрекинута земљишна површина са обе стране усека и насипа јавног пута, ширине најмање 1,0m мерено на спољну страну од линије крајњих тачака попречног профила, ван насељеног места.

Заштитни појас је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута (уколико урбанистичким планом није прописано другачије) :

- уз државни пут I-A реда износи 40,0m
- уз државни пут II реда износи 10,0m
- уз општински пут износи 5,0m

Појас контролисане градње је површина са спољне стране заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објеката који је исте ширине као и заштитни појас (уколико урбанистичким планом није прописано другачије).

У насељеним подручјима обухваћеним урбанистичким планом, границе грађења у односу на јавни пут се прописују тим планом.

Правац и ранг државног пута одређује министарство за послове саобраћаја.

Прикључак прилазног пута на јавни пут може се градити само уз сагласност управљача јавног пута и уколико је у складу са решењем датим овим планом.

Реконструкција раскрсница односно укрштаја општинског или некатегорисаног пута и државног пута може се градити само уз услове и сагласност на техничко решење управљача државним путем.

Земљани пут који се прикључује на јавни пут мора имати коловоз са тврдом подлогом или исти као и јавни пут најмање ширине 5,0 m на 20,0 m за пут II реда и 10,0 m за општински пут мерено од ивице коловоза јавног пута.

Ваздушни простор изнад коловоза је 7,0m а слободни простор изнад коловоза је 4,5 m (4,75 m изнад коловоза аутопута).

У утврђеним зонама потребне прегледности забрањена је свака градња или подизање постројења, уређаја и засада или било каква активност којом се омета прегледност. Управљач има право да од власника или непосредног држаоца захтева да се уклоне објекти који ометају потребну прегледност. Држалац или власник суседне парцеле има право на накнаду од стране управљача пута по основу ограниченог права коришћења. Прегледност на раскрсницама мора бити обезбеђена током целе године.

Ако постојећи јавни пут, односно његов део, треба изместити због грађења другог објекта јавни пут, односно његов део који се измешта, мора бити изграђен са елементима који одговарају категорији тог пута. Трошкове измештања јавног пута, односно његовог дела, сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање јавног пута, односно његовог дела, уколико се инвеститор и управљач јавног пута другачије не споразумеју.

Паралелно вођење или постављање инсталације у парцели јавног пута, на траси државног пута ван коловоза, и укрштање других инфраструктурних система и објеката са јавним путем могуће је уз услове и сагласност надлежног управљача јавног пута за техничко решење за конкретну инсталацију.

Паркиралишта

Паркинг место је димензија 2.5x5.0 m. Интерна саобраћајница је ширине 6.0 (5,5) m' за управно паркирање. Могући је и другачији распоред паркинг места (под углом). За паралелно паркирање уз коловоз, паркинг место је димензија 2,0x6,0.

На сваком паркиралишту, за возила лица са посебним потребама мора се обезбедити мин. једно на сваких 20 паркинг места (5%) односно минимум једно паркинг место на мањим паркиралиштима.

Паркинг место за теретно возило има димензије 3,5x18m са интерном саобраћајницом ширине 5 m за косо паркирање и кретање возила улаз-излаз у једном смеру.

Нормативи за одређивање минимално потребног броја паркинг места за путничка возила:

- комерцијални и пословни садржаји
 - 1 ПМ на 50m² НГП продајног простора трговинских садржаја
 - 1 ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора
 - 0,5 ПМ на сто са 4 столице угоститељског објекта
 - 1 ПМ на 6 кревета и 1 ПМ по апартману хотела/мотела/пансиона
 - 1 ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом
- производња
 - 1ПМ на 100 m² БРГП производне хале или 1ПМ на 4 запослених у смени (усваја се већи број)
 - 1ПМ на 100 m² БРГП привредних објеката, магацина или 1ПМ на 3 запослена

Број паркинг места за теретна возила одређује на основу технолошког процеса.

Стајалишта јавног превоза

То су површине за заустављање возила јавног превоза аутобуског подсистема и граде се у нишама уз коловозне траке саобраћајница. Ширина коловоза у ниши је 3,0 m а тротоара 3,0 m. Дужина нише зависи од средстава јавног превоза и износи 20 m односно 30 m за зглобне аутобусе.

3.3.3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ВОДОПРИВРЕДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Водовод се мора трасирати тако:

- Да не угрожавају постојеће и планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта
- Да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктурне системе и објекте
- Минимална дубина укопавања цеви водовода је 0,8 m од врха цеви до коте терена, односно тако да цев буде заштићена од дејства мраза и саобраћајног оптерећења
- У случају да извориште има такав капацитет да у моменту вршне потрошње не може да задовољи потражњу, предвидети изградњу резервоара за изравнање потрошње
- Минимални пречник уличне водоводне цеви треба да буде Ø100mm (због противпожарне заштите објекта). Водоводну мрежу градити у прстенастом систему, где је то могуће због повољнијег хидрауличног рада система
- Предвидети постављање противпожарних хидраната на прописаном растојању у свему према важећем правилнику о против пожарној заштити. Хидранти треба да буду надземни, видно обележени и постављени тако да увек буду приступачни.
- Притисак у мрежи не би смео да пређе 7 бара због могућих кварова а ако негде и буде већи предвидети уградњу регулатора притиска
- Минимално растојање ближе ивице цеви од темеља објекта је 1,50m. Минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама износи:
 - међусобно водовод и канализација 0,40m
 - до електричних и телефонских каблова 0,50m
- Тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих, а испод електричних каблова при укрштању.
- Избор материјала за изградњу водовода као и опрема која се уграђује врши се уз услове и сагласност надлежног Јавног комуналног предузећа, и морају да задовољавају све прописане стандарде и поседује атесте сертификационих кућа које контролишу квалитет истих
- Појас заштите око главних цевовода износи најмање по 2,5m од спољне ивице цеви. У појасу заштите није дозвољена изградња објеката, ни вршења радњи које могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода.
- Забрањена је изградња објеката и сађење засада над разводном мрежом водовода и канализације. Власника непокретности која се налази испод, изнад или поред комуналних објеката (водовод или канализација) не може обављати радове који би ометали пружање комуналних услуга.

- Прикључење на јавни водовод врши се искључиво према условима које одреди надлежно комунално предузеће
- водомер мора бити смештен у посебно изграђени шахт и испуњавати прописане стандарде, техничке нормативе и норме квалитета, а поставља се на мах 2,0m од регулационе линије.
- Забрањено је извођење физичке везе градске водоводне мреже са мрежама другог изворишта: хидрофори, бунари, пумпе итд.
- Приликом градње цевовода и објекта водовода строго се придржавати прописа о безбедности и здравља на раду

Канализација се мора трасирати тако:

- Да не угрожавају постојеће и планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта
 - Да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктурне системе и објекте
 - Колекторе за сакупљање и одвођење фекални отпадних вода трасирати дуж осовине саобраћајнице, а водовод на супротној страни у односи на колекторе атмосферских вода.
 - Максимална дубина укопавања колектора канализационе мрежа је 6 m (изузетно 7 m). Минимална дубина треба да буде таква да цевовод буде безбедан у односу на темена оптерећења
 - Ревизиона окна морају се постављати на:
 - местима споја два колектора
 - ако се мења правац колектора који спроводи фекалну отпадну воду на правцима на растојању највише 160D
 - при промени пречника колектора
 - Гранично ревизионо окно извести 1,5 m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање. Прикључке из ревизионог окна до канализационе мреже извести са падом од 2 – 6 %, управно на улични канал, искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.
 - У правцу тока не сме се ни код једне врсте коректора са прикупљање и одвођење отпадних вода вршити презалаз са већег на мањи пречник колектора.
 - Минимални пречник уличне фекалне канализације је Ø200mm, а кућног прикључка је Ø150mm.
 - Главне одводнике из објекта, где год је то могуће, по правој линији одвести из објекта ка уличној канализацији.
 - У деловима града где је каналисање извршено по сепарационом систему забрањено је увођење фекалних отпадних вода у колекторе атмосферских вода.
 - У деловима града где је каналисање извршено по сепарационом систему забрањено је увођење атмосферске воде у колекторе фекалних вода.
 - Квалитет отпадних вода које се испуштају у канализациони систем мора да одговара Правилнику о техничким и санитарним условима за испуштање отпадних вода у градску канализацију.
 - При упуштању индустријских отпадних вода у систем градске канализације, уколико је потребно, предтретманом довести квалитет индустријских отпадних вода на ниво квалитета отпадних вода из домаћинства.
 - Прикључење гаража, сервиса моторних возила и других објекта, који производе отпадну воду са садржајем уља, масти, нафтних деривата вршити преко таложника и сепаратора уља и масти.
- Код пројектовања и изградње обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.
- Постојеће постројење реконструисати да по капацитету и по ефикасности може да задовољи потрошњу за пројектни период
 - Квалитет воде који се испушта у реципиент мора да одговара Правилнику и не сме да буде квалитета нижег него у реципенту

Атмосферска канализација се гради по сепарационом систему. Због непосредне близине водотока воде се са површина са индивидуалном стамбеном изградњом и зелених

површина одводе директно у њих. Код осталих објеката: хотели, паркинг простори, главне саобраћајнице треба се придржавати следећег:

- Минимални пречник уличне атмосферске канализације је Ø300mm.
- Прикључење кишних и дренажних вода објеката извршити преко таложника пре граничног ревизионог силаза.
- Уколико у близини објеката не постоји улична атмосферска канализација, прикупљене атмосферске воде са локације се могу упустити у отворене канале поред саобраћајница или у затрављене површине у оквиру локације.
- Пре испуста у реципијент колектора који спроводе атмосферске отпадне воде предвидети уређај за пречишћавање ових вода (таложник, сепаратор уља и масти).
- Приликом изградње атмосферске канализације важе иста правила као и код фекалне канализације

3.3.3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ОБЈЕКТЕ

Изградња електроенергетских објеката планском подручју се може вршити на основу одобрене техничке документације израђене од стране овлашћеног пројектанта и на основу прибављене дозволе за изградњу сагласно „Закону о планирању и изградњи“ ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09– исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС).

Издавање дозволе за изградњу је у надлежности Локалне самоуправе.

Инвеститор је дужан да 8 дана пре почетка радова изврши пријаву надлежном органу који је издао грађевинску дозволи и грађевинској инспекцији на чијој се територији гради објекат.

За надземне средњенапонске водове мора се обезбедити заштитни коридор у коме се не дозвољава изградња друге врсте објеката, а који за 10 kV надземне водове износи 6m од осе далековода на обе стране.

При томе се морају поштовати и други услови дефинисани „Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV“ (Сл. Лист СФРЈ бр.65/88; Сл.лист СРЈ бр. 18/92).

За планиране Т.С. 10/0,4 kV треба обезбедити расположиви простор од 10x8m са приступном саобраћајницом из правца главне саобраћајнице.

Стубови надземне мреже ниског напона и стубови јавне расвете се постављају поред саобраћајница и тротоара на минимално 30cm од ивичњака саобраћајнице.

Паралелно вођење надземних водова С.Н. и В.Н напона од аутопута се може вршити ако удаљеност истих износи:

мин. 50mза водове напона до 35 kV

мин. 100m ...за водове напона већег од 35 kV

Удаљеност стубова од ивице аутопута треба да износи најмање 40m. Изузетно ако то захтевају месни услови ова удаљеност може бити мања, али не мања од 10m.

Угао укрштања надземног вода са аутопутемне сме бити мањи од 30°.

У односу на региомални пут, локални пут и путеве за индустријске објекте удаљеност било ког дела стуба од спољне ивице пута по правилу не сме бити мањи од 10m, а изузетно се може смањити на најмање 5m.

У односу на регионални пут угао укрштања треба да износи најмање 20°. За локалне путеве и путеве за индустријске објекте угао укрштања није ограничен.

На магистралним путевима хоризонтална удаљеност било ког дела стуба од спољне ивице пута треба да је 20m, изузетно, зависно од месних прилика, се може смањити на минимално 10m, а угао укрштања по правилу треба да је 30°.

Електроенергетски каблови се могу постављати уз услов да су обезбеђени минимални размаци од других врста инсталација и објеката, који износе:

-0,4 m....од цеви водовода и канализације

-0,5 m....од телекомуникационих каблова и темеља грађевинских објеката

-0,6 m....од спољне ивице канала за топловод

-0,8 m....од гасовода у насељу

- 1,2 m....од гасовода ван насеља
- 3m....од путева изнад I реда, ван насеља код паралелног вођења и 1m код приближавања
- 5 m....од аутопута и путева I реда, код паралелног вођења и 3m код приближавања

Када се потребни размази не могу постићи енергетски кабл се полаже у заштитну цев, дужине најмање 2m, са обе стране места укрштања, или целом дужином код паралелног вођења, при чему најмањи размак не сме бити мањи од 0,3 m.

Није дозвољено паралелно вођење енергетског кабла изнад или испод гасовода, топловода и цеви водовода и канализације.

Код укрштања са телекомуникационим каблом енергетски кабл се полаже испод а угао укрштања треба да износи најмање 30°, што ближе 90°.

Преко мостова се могу полагати енергетски каблови са полимерном изолацијом полимерним плаштом сличним типу хроо-АС, ХНЕ49-А и др. Преко мостова са интензивним вибрацијама треба користити кабл типа ХНЕ49/84-А, који је армиран са округлом поцинкованом жицом и заштићен полиетиленским плаштом.

На прелазу преко саобраћајница, енергетски кабл се полаже у заштитну цев на дубини минимално 0,8m испод површине коловоза.

На графичком прилогу бр. 8 „План мреже и објеката комуналне инфраструктуре“, приказани су електроенергетски објекти из којих се обезбеђује ел.енергија до краја планског периода.

3.3.3.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНУ МРЕЖУ

Транспортне, приступне и КДС мреже граде се подземним или РР системима.

Телекомуникациона канализација гради се где је већа концентрација телекомуникационих водова.

Телекомуникациони водови могу да се постављају и кроз заштитне цеви и канализацију других инфраструктурних система, ако то одговарајући прописи дозвољавају, уз сагласност власника.

Подземни телекомуникациони водови транспортне, приступне, КДС мреже и телекомуникационе канализације постављају се испод јавних површина (тротоарски простор, слободне површине, зелене површине, пешачке стазе, паркинг простор и изузетно саобраћајница) и испод грађевинских парцела уз сагласност власника-корисника.

Подземни телекомуникациони каблови полажу се у ров ширине 0,4 m на дубини од 0,8 m до 1 m према важећим техничким прописима за полагање ТТ каблова у ров.

Код приближавања и укрштања ТТ каблова са осталим инфраструктурним објектима потребно је остварити следеће минималне размаке:

- са водоводном цеви код укрштања 0,5 m, а код паралелног вођења 0,6 m,
- са канализационом цеви код укрштања 0,5m, а код паралелног вођења 0,5 m,
- са електроенергетским каблом од 10 kV код укрштања 0,5 m, а код паралелног вођења 1 m,
- од регулационе линије 0,5 m,
- од упоришта електроенергетских водова до 1 kV 0, 8 m.

3.3.3.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ГАСИФИКАЦИЈУ

Дистрибутивним гасоводом сматра се гасовод од полиетиленских цеви за развод гаса радног притиска до 4 бара, који полази непосредно из излазног запорног затварача на прикључном шахту или мернорегулационе станице, а завршава се запорним цевним затварачем потрошача.

Дистрибутивни гасовод се мора трасирати да не угрожава постојеће или планиране намене коришћења земљишта, да се поштују прописи који се односе на другу инфраструктуру, као и прописи о геолошким особинама тла.

Приликом извођења радова на изградњи гасоводне мреже, у исти ров ће се полагати и полиетиленске цеви за накнадно удубљавање оптичког кабла ради формирања вишенаменске телекомуникационе мреже (БХТКМ) за даљинску контролу и мерење трошења гаса сваког појединог потрошача.

По правилу гасовод полагати у оквиру регулационих зона саобраћајница и слободним зеленим површинама и тротоарима.

Да би се осигурало непрекидно и безбедно снабдевање потрошача природним гасом, уз могућност искључења појединих потрошача, а да се остали нормално снабдевају, мрежа је планирана у облику затворених међусобно повезаних прстенова око појединих група потрошача. Места цевних затварача за искључење морају бити постављени тако да омогућују и искључење појединих потрошача, смештених у ПП-шахтама.

Цевни затварач са продужним вретеном уградити у складу са техничким прописима, обезбедити од приступа неовлашћених лица, видно обележити са натписом «ГАС» уграђен на дистрибутивном гасном цевоводу.

Полагање дистрибутивног гасовода

Дистрибутивни гасовод полагати испод земље без обзира на његову намену и притисак.

У подручју где може да дође до померања тла које би угрозило безбедност гасовода применити прописане мере заштите.

У изузетним случајевима, дистрибутивни гасовод се полаже дуж тупа пута, уз посебне мере заштите од механичких оштећења. Дистрибутивни гасовод не полагати испод зграда и других објеката.

Радна цев гасовода се полаже у земљани ров минималне ширине 60 cm, која се мења у зависности од пречника цевовода и прописаних општих техничких услова.

Дубина укопавања

Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи од 0,60 m – 1,0 m, у зависности од услова терена а изузетно може износити 0,5 m, уз предузимање додатних мера заштите.

Минимална дубина укопавања при укрштању дистрибутивних гасовода са путевима и улицама износи 1,0 m.

Траса рова за полагање дистрибутивне гасоводне мреже од ПФ цеви радног притиска до 4 бара поставља се тако, да гасна мрежа задовољава минимална прописана растојања у односу на друге инфраструктурне мреже и објекте инфраструктуре.

Вредност минималних дозвољених светлих растојања у односу на друге инфраструктурне објекте дата је у наредној табели:

Табела бр. 4 дозвољена светла растојања

	Мин. дозвољено растојање (m)	
	укрштање	Паралелно вођење
од гасовода до даљинских топловода, водовода и канализације	0,2	0,3
од гасовода до проходних канала топлодалековода	0,2	0,4
од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,3	0,6
од гасовода до телефонских каблова	0,2	0,4
од гасовода до водовода хем. индустрије и технолошких флуида	0,2	0,6
од гасовода до бензинских пумпи	-	5,0
од гасовода до шахтова и канала	0,2	0,3

При укрштању дистрибутивних гасовода са саобраћајницама, водотоковима и каналима, угао укрштања осе препреке и осе гасовода мора бити од 60° до 90°.

У појасу од 0,5m светлог растојања од цеви гасовода забрањени су засади чији корени досежу дубину већу од 1m.

За снижење притиска и мерење потрошње гаса монтирају се на фасади објекта метални орман са мернорегулационим сетом, са главним запорним цевним затварачем, регулатором притиска и мерачом протока гаса.

За домаћинства излазни притисак за потрошача је 0,025 бара што је и излазни притисак из регулационог сета.

Дно ископаног профила рова за полагање дистрибутивног гасовода мора бити равно, засуто слојем песка испод и иза цеви, у складу са нормативима и техничким условима за полагање дистрибутивног цевовода од полиетиленских цеви за радне притиске до 4 бара.

Спајање елемената гасовода врши се сучеоним заваривањем, електроотпорним заваривањем, полуфузионо заваривање.

Пре затрпавања цеви извршити испитивање на непропустивост и чврстоћу у складу са техничким прописима.

На дубини од 30 cm у рову изнад цеви, поставити упозоравајућу траку са натписом «ГАС» жуте боје.

Траса гасовода обележити видно надземним укопавањем бетонских стубова са натписом на месинганој плочи ГАСОВОД на растојањима од 50 m од заштитног појаса. У појасу ширине 5 m на једну и другу страну од осе цевовода, забрањено је садити биљке чији корени досежу дубину већу од 1 m, за које је потребно да се обрађује земља дубље од 0,5m.

Положај секционог вентила обележити са натписом ГАС и бројем цевног, индентичног броју из техничке документације, затварача са поклопцем и уређајем за закључавање.

Пре затрпавања гасовода извршити геодетско снимање по (x,y,z) оси. Један примерак геодетског елабората мора да се достави надлежној јединици геодетске службе и ЈП Србијасгаса, Организационој јединици Београд.

Пре израде техничке документације обратите се предузећу које је надлежно за транспорт, односно дистрибуцију природног гаса ради прибављања енергетских и техничких услова за израду техничке документације.

При изради инвестиционо-техничке документације за изградњу дистрибутивног гасовода радног притиска од 0-4 бара од ПЕ цеви, потребно је прибавити енергетско-техничке услове код овлашћеног дистрибутера.

Код израде техничке документације дистрибутивне гасоводне мреже, у свему се придржавати:

- Правилника о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак од 4 бара („Службени лист СРЈ“, број 20/92),
- Правилника о техничким нормативима за кућни гасни прикључак за радни притисак од 4 бара („Службени лист СРЈ“, број 20/92),
- Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ“, број 20/92),
- Закон о цевном транспорту гасовитих и течних угљоводоника („Службени лист СРЈ“ бр.29/1997),
- Правилник о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима („Сл.лист СФРЈ“ бр. 26/1985).

3.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА

3.4.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПРОИЗВОДЊЕ (зона II)

Основна намена:

Производња

У оквиру производних делатности могу се наћи производни објекти, административно-пословни објекти, складишта.

Свака од ових намена се може наћи на парцели као преовлађујућа или као пратећа намена.

Могуће пратеће намене:

Све врсте комерцијалних делатности, пословање, зеленило.

У оквиру производне намене могућа је изградња простора намењеног за становање и то до највише 300 m² бруто развијене површине, с тим да бруто развијена површина комерцијалног или производног објекта мора бити најмање двоструко већа у односу на стамбену површину.

Намена објеката чија је градња забрањена у овим целинима:

У циљу заштите животне средине, не сме се дозволити да се планирани објекти баве:

- набавком, продајом и складиштењем отровних и радиоактивних сировина и материјала
- производњом опасном по здравље радника и околног становништва
- производњом која доводи до загађења вода, ваздуха и земљишта

Дозвољени урбанистички параметри:

Величина грађевинске парцеле	мин.	500 m ²
Ширина грађевинске парцеле	оптимално	20 m

Положај објекта у односу на улицу	мин 10m	повучено од регулације
Удаљења од суседних објеката	мин.	10m
Удаљења од бочних ивица парцеле	мин.	5m
удаљење од задње ивице парцеле	мин.	10m

Проценат заузетости		до 50%
Индекс % заузетости		
до 500 m ²		50%
од 500-1000 m ²		40%
од 1000-3000 m ²		30%
преко 3000 m ²		25%

Проценат незастртих површина		до 30%
до 1000 m ²		20%
од 1000-3000 m ²		30%
преко-3000 m ²		35%
ширина заштитног зеленог појаса према другим наменама		15m

Спратност објекта	максимално	П+1
за административни део – макс. 10% површине производног дела	изузетно	П+2
Висина објекта (метара)		14 m
изузетно у зависности од технолошког процеса	максимално	више од 14 m

Врста објекта с обзиром на начин изградње је:

- слободностојећи објекат

Грађевинска линија:

Удаљење грађевинских линија објекта у односу на регулациону линију износи минимално према растојањима одређеним на графичком прилогу бр. 7. У делу између регулационе и грађевинске линије планирана је садња заштитног зеленила.

Положај објекта на грађевинској парцели:

Растојање основног габарита (без испада) објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 5m.

Уколико је фронт објекта већи од 25m растојање основног габарита објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимум 4m.

Најмања међусобна удаљеност објекта на парцели:

Најмања међусобна удаљеност објекта на парцели (уколико их је више од једног) износи минимално 10m, односно минимално половину висине вишег објекта (потребно је усвојити већу добијену нумеричку вредност).

Објекат не сме директно заклањати осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Услови за изградњу других објекта на парцели:

Уз објекте, у оквиру грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености, Могу се градити и помоћни објекти који су у функцији основног објекта и пратећих делатности, уз поштовање правила изградње прописаних за пословне објекте.

Помоћни објекти су спратности до П+0 и на удаљености минимално 1,5m од границе суседне парцеле.

Паркирање:

Паркирање и гаражирање, возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле и то:

- 1ПМ на 100 m² БРГП производне хале или 1ПМ на 4 запослених у смени (у сваја се већи број)
- 1ПМ на 100 m² БРГП привредних објекта, магацина или 1ПМ на 3 запослена

Број паркинг места за теретна возила одређује на основу технолошког процеса.

Ограђивање:

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом или оградом од металне конструкције висине до 2,2 m рачунајући од коте трена парцеле која се ограђује, с тим да нетранспарантни део ограде може бити висине до 1,5 m, а преостали део до крајње прописане висине мора бити транспарантан. Одступања од ових правила могућа су уз сагласност власника суседне парцеле до које се поставља ограда.

Капије на уличној огради не могу се отварати изван регулационе линије.

Грађевинска парцела се може преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Зеленило:

Грађевинске парцеле производних објекта својом површином требају да омогуће несметано одвијање унутрашњег саобраћаја и оставе могућност богатог озелењавања. Препорука за потребно озелењавање парцеле је параметар везан за величину комплекса, али је основни захтев у што већем проценту озелењавања и формирању појасева заштите и раздвајања и унутар радне зоне и у односу на окружење.

Слободне површине у оквиру мешовите намене уредити и озеленити у што већој мери, минимално 20% како би се првенствено испунили санитарно-хигијенски услови. Врста

садног материјала је прилагођена пре свега заштити. Ограда око комплекса треба да укључује и зелене засаде спратне структуре по ободу комплекса.

Фазност изградње:

За ове објекте могућа је фазна реализација, с тим да се пројектном документацијом, обавезно, сагледава и разрађује објект као целина.

Свака појединачна фаза треба да је функционална целина за себе, која може да функционише неовисно од реализације наредне фазе.

3.4.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА МЕШОВИТУ НАМЕНУ

(зона I)

Оснавна намена:

Мешовита намена. У оквиру мешовите намене могу се наћи објекти пословања, мешовитог пословања, производни погони, комерцијалне делатности и објекти спорта и рекреације. Могућа је изградња производних капацитета самостално на парцели или у комбинацији са комерцијалним садржајима.

Могуће пратеће намене:

Све врсте услужних делатности, објекти за јавну употребу, зеленило.

У оквиру мешовите намене могућа је изградња простора намењеног за становање и то до највише 300 m² бруто развијене површине, с тим да бруто развијена површина комерцијалног или производног објекта мора бити најмање двоструко већа у односу на стамбену површину.

Намена објекта чија је градња забрањена у овим целинама:

У циљу заштите животне средине, не сме се дозволити да се планирани објекти баве:

- набавком, продајом и складиштењем отровних и радиоактивних сировина и материјала
- производњом опасном по здравље радника и околног становништва
- производњом која доводи до загађења вода, ваздуха и земљишта

Дозвољени урбанистички параметри пословања:

- максимални степен заузетости 40%

Проценат озелењених површина	Минимално 20%	
Паркирање(трговине на мало)	на парцели	1ПМ/100m ² простора

Дозвољена спратност објекта:

- максимална спратност објекта П+2+Пк

Врста објекта с обзиром на начин изградње је:

- слободностојећи објект

Величина грађевинске парцеле:

- минимална величина грађевинске парцеле.....600m²

Ширина фронта грађевинске парцеле (минимална):.....20m

Грађевинска линија:

Удаљење грађевинских линија објекта у односу на регулациону линију износи минимално према растојањима одређеним на графичком прилогу бр. 7. У делу између регулационе и грађевинске линије планирана је садња заштитног зеленила.

Положај објеката на грађевинској парцели:

Растојање основног габарита (без испада) објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 3m.

Уколико је фронт објекта већи од 25m растојање основног габарита објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимум 4m.

Најмања удаљеност објеката на парцели до објеката на суседним парцелама износи 4,0 m.

Најмања међусобна удаљеност објеката на парцели:

Најмања међусобна удаљеност објеката на парцели (уколико их је више од једног) износи минимално 5.0m, односно минимално половину висине вишег објекта (потребно је усвојити већу добијену нумеричку вредност).

Објекат не сме директно заклањати осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уз објекте, у оквиру грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености, могу се градити и помоћни објекти који су у функцији основног објекта и пратећих делатности, уз поштовање правила изградње прописаних за мешовиту намену.

Помоћни објекти су спратности до П+0 и на удаљености минимално 1,5m од границе суседне парцеле.

Паркирање:

Паркирање и гаражирање, возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг место на 200m² корисног простора код магацинских објеката, а у складу са потребама запослених и технолошког процеса.

Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели испод и изнад нивоа терена. Уколико су испод или ван габарита надземног објекта са пуном својом корисном висином испод нивоа терена њихова површина не улази у обрачун степена искоришћености односно заузетости парцеле.

Ограђивање:

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом или оградом од металне конструкције висине до 2,2 m рачунајући од коте трена парцеле која се ограђује, с тим да нетранспарантни део ограде може бити висине до 1,5 m, а преостали део до крајње прописане висине мора бити транспарантан. Одступања од ових правила могућа су уз сагласност власника суседне парцеле до које се поставља ограда.

Капије на уличној огради не могу се отварати изван регулационе линије.

Грађевинска парцела се може преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Зеленило:

Грађевинске парцеле производних и пословних објеката својом површином требају да омогуће несметано одвијање унутрашњег саобраћаја и оставе могућност богатог озелењавања. Препорука за потребно озелењавање парцеле је параметар везан за величину комплекса, али је основни захтев у што већем проценту озелењавања и формирању појасева заштите и раздвајања и унутар радне зоне и у односу на окружење.

Слободне површине у оквиру мешовитог пословања уредити и озеленити у што већој мери, минимално 20% како би се првенствено испунили санитарно-хигијенски услови. Врста садног материјала је прилагођена пре свега заштити. Ограда око комплекса треба да укључује и зелене засаде спратне структуре по ободу комплекса.

Фазност изградње:

За објекте пословања могућа је фазна реализација, с тим да се пројектном документацијом, обавезно, сагледава и разрађује објекат као целина.

Свака појединачна фаза треба да је функционална целина за себе, која може да функционише неовисно од реализације наредне фазе.

3.4.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

(зона I)

Оснавна намена:

Комерцијалне делатности: трговину на мало, угоститељске делатности (смештај - мотел и исхрану), делатности канцеларијског типа (агенције, банке...).

Могуће пратеће намене:

Све врсте услужних делатности, објекти за јавну употребу, спорт и рекреација, зеленило,.

Намена објеката чија је градња забрањена у овим целинима:

Забрањена је изградња у оквиру комплекса било каквих објеката који би могли да угрозе животну средину (бука, испарења, вибрације, било какве штетне материје - моторна уља, детерџенти.....) и основну намену.

Дозвољени урбанистички параметри за комерцијане делатности:

Степен заузетости	до 60%	
Спратност објеката	максимално	П+1+Пк
Висина објекта до коте слемена	максимално	12m
Паркирање	на парцели	1ПМ/70m ² простора
Проценат озелењених површина	Минимално 20%	

Врста објеката с обзиром на тип (начин) изградње

слободностојећи објекат

Минимална величина грађевинске парцеле

слободностојећи објекат 400 m²

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле:

слободностојећи објекат15 m

Грађевинска линија:

Удаљење грађевинских линија објеката у односу на регулациону линију износи минимално према растојањима одређеним на графичком прилогу бр. 7.

Положај објеката на грађевинској парцели:

Растојање основног габарита (без испада) пословног објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 2.5m.

Најмања удаљеност објеката на парцели до објеката на суседним парцелама износиминимално 4,0m,

Најмања међусобна удаљеност објеката у комплексу:

износи минимално 4.0m, односно минимално половину висине вишег објекта (потребно је усвојити већу добијену нумеричку вредност).

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уз комерцијалне објекте, у оквиру грађевинске парцеле а у оквиру дозвољеног процента изграђености могу се градити и помоћни објекти који су у функцији основног објекта и пратећих делатности, уз поштовање правила изградње прописаних за ове објекте.

Помоћни објекти су спратности до П+0 у дворишном делу парцеле иза главног објекта и на удаљености минимално 1,5m од границе суседне парцеле.

Паркирање:

Паркирање и гаражирање, возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле и то:

- 1 ПМ на 50m² НГП продајног простора трговинских садржаја
- 1 ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора
- 0,5 ПМ на сто са 4 столице угоститељског објекта
- 1 ПМ на 6 кревета и 1 ПМ по апартману хотела/мотела/пансиона
- 1ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом+1ПМ на 25m² кафеа/ресторана+1ПМ на 0,5 радна места на линији за прање или негу возила

Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели испод и изнад нивоа терена.

Ограђивање:

Грађевинске парцеле комерцијалних објеката се не ограђују.

3.5. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА СА ИСТИМ ПРАВИЛИМА ГРАЂЕЊА

Општа правила изградње објеката, основ су за реализацију у оквиру просторних целина "за иста правила грађења", односно грађевинске парцеле. Услови који се разликују по просторним целинама су посебно обрађени.

3.5.1. ПАРКИРАЊЕ И ГАРАЖИРАЊЕ ВОЗИЛА

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Смештај возила се може вршити у оквиру објекта или у засебном објекту максималне спратности П+Пк или П+0 (у одређеним целинама нису дозвољене колективне гараже).

- Уколико су испод или ван габарита надземног објекта са пуном својом корисном висином испод нивоа терена њихова површина не улази у обрачун степена искоришћености парцеле.

- Паркирање у оквиру **пословног комплекса**, решавати изван површине јавног пута, у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.

- Паркирање и гаражирање, возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг на 70 m² нето грађевинске површине пословног дела или једну пословну јединицу уколико је пословна јединица мања од 70 m² површине.

- за административне, пословне по 1 паркинг место на 70 m² корисног простора,

- за пошту – 1ПМ на 150 m² корисног простора

- за магацинске, производне и индустријске објекте 1 паркинг место на 200 m² корисног простора,

- за спортске хале по 1 паркинг место на користан простор за 40 гледалаца,

Гаражирање службених возила је у оквиру објекта или на парцели, изнад нивоа терена.

- На парцелама са нестамбеном наменом мора постојати најмање једно паркинг место за теретно возило. Смештај возила – камиона за набавку решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.

Параметри за паркирање су представљени у оквиру сваке појединачне целине, а у оквиру овог поглавља су дати општи услови за поједине намене.

3.5.2. АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

•СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ

-Отворене спољне степенице могу се поставити на објект (предњи део) ако је грађевинска линија 3m увучена у односу на регулациону линију и ако савладавају висину до 0,90 m.

- Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90 m, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта.

Код објекта на регулационој линији нису дозвољене спољне степенице.

•СТРЕХЕ И ЗАБАТИ

Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 m.

Решењем косих кровова суседних објекта који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објект.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одвод атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објект.

Забатни зид не сме прећи висину суседног објекта и не сме по габариту бити већи од суседног објекта.

•СПОЉНИ ИЗГЛЕД ОБЈЕКТА (ОБРАДА) И АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

Фасаде објекта могу бити малтерисане, у боји по жељи Инвеститора, од фасадне опеке, камене или керамичке облоге или у комбинацији ових материјала и стаклених површина.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и на нивоу блока, односно дуж потеза регулације.

Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције.

Висина надзитета поткровне етаже

Висина надзитета поткровне етаже износи највише 1,6m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају.

Нису дозвољена два нивоа поткровних етажа.

Кота приземља у односу на ниво јавног пута

одређује се у односу на коту нивелете јавног пута или према нултој коти објекта, и то:

- кота приземља нових објекта не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
- кота приземља може бити највише до 1,2 m од нулте коте објекта,
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише до 1,2 m од коте нивелете јавног пута
- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб јавног пута, примењују се правила дата у претходним тачкама овог става.
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (делатност) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20 m. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2m, савладава се унутар објекта.

3.5.3. БРОЈ ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На једној грађевинској парцели није ограничен број објеката, у границама дозвољеног индекса заузетости и изграђености за одређену намену.

Уз објекте мешовите намене, у оквиру грађевинске парцеле, могу се градити и објекти других садржаја који су у функцији компатибилној основној намени, као и помоћни објекти у зависности од целине у којој се налазе (остава, гаража и сл.).

У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

3.6. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА У ЗАШТИЋЕНИМ ПРОСТОРИМА

У складу са законским обавезама, условима надлежних предузећа, установа и институција, одговарајућим уредбама или одлукама, техничким прописима и другим обавезама установљавају се заштитни појасеви, заштитне зоне, зоне контролисаног коришћења и забрањене или ограничене изградње – заштићени простори или објекти.

Заштитни појас утврђен условима надлежног предузећа или институције је обавезујући.

У заштићеним просторима се морају поштовати утврђене мере заштите.

За коришћење и изградњу на земљишту на коме је установљен вид заштите надлежан је орган који је утврдио заштиту или предузеће или институција која управља земљиштем.

На простору предвиђеном за заштитни појас не могу се градити објекти и вршити радови супротно сврси због које је појас успостављен.

У правилима грађења за мрежу и објекте инфраструктуре утврђени су заштитни појасеви који су приказани на графичком приказу бр.7 " Урбанистичка регулација са грађевинским линијама "

У заштитном појасу дозвољава се изградња других врста инфраструктуре уз обавезу поштовања услова укрштања и паралелног вођења у складу са техничким прописима.

Надземни и подземни инфраструктурни водови се постављају на основу траса утврђених у графичким приказима. Локације објеката и траса инфраструктуре су у Плану оријентационе и могу се пројектном документацијом кориговати уколико то услови терена захтевају.

У зонама забрањене изградње није дозвољена изградња нових објеката осим у случају да дође до промене у режиму заштите па се у складу са тиме промене и услови надлежног предузећа или институције.

4. УПОРЕДНИ БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА

Табела 5. Упоредни биланс намена површина

Р.бр.	НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојећа намена		Планирана намена	
		ha	%	ha	%
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ					
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ					
1.	Саобраћајне површине-саобраћајнице	14,8	16,3	23,6	26,0
Укупно површине јавних намена		14,8	16,3	23,6	26,0
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ					
1.	Комерцијални садржаји	1,2	1,3	1,2	1,3
2.	Мешовита намена	-	-	29,8	32,8
3.	Производња	-	-	32,1	35,4
4.	Зеленило	-	-	1,9	2,1
Укупно површине осталих намена		1,2	1,3	65,0	71,6
укупно грађевинско подручје:		16,0	17,6	88,6	97,6
ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА					
1.	Пољопривредно земљиште	70,3	77,4	-	-
2.	Зеленило	2,9	3,2	-	-
3.	Водно земљиште	1,6	1,8	2,2	2,4
укупно ван грађевинског подручја:		74,8	82,4	2,2	2,4
Σ	УКУПНО:	90,8	100%	90,8	100%

III СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План детаљне регулације ће се, на територији његовог обухвата, спроводити:

1. Директно на основу правила уређења и грађења из Плана

Плана детаљне регулације „Петља Смедеревска Паланка - Лозовик“ (km 659+145) је плански основ за издавање локацијске дозволе (или другог акта у складу са законом) за јавне саобраћајне површине и изградњу техничке инфраструктуре у планираној регулацији саобраћајница.

Локацијска дозвола и информација о локацији се издаје на основу Плана детаљне регулације и издаје је надлежни општински орган у складу са одредбама Плана.

Грађевинска дозвола се издаје у складу са законском регулативом на основу техничке документације у складу са одредбама Плана.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта се ради на захтев власника/корисника земљишта, у складу са правилима парцелације датим у Плану.

IV ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Ступањем на снагу Плана детаљне регулације „Петља Смедеревска Паланка - Лозовик“ (km 659+145), СО Велика Плана има обавезу да све пратеће Одлуке усагласи са мерама и условима из Плана детаљне регулације „Петља Смедеревска Паланка - Лозовик“ (km 659+145).

План детаљне регулације „Петља Смедеревска Паланка - Лозовик“ (km 659+145) је урађен у аналогном облику у три (3) истоветна примерка и у три (3) примерка у дигиталном облику.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВЕЛИКА ПЛАНА

Број: **011- 19/2014- I**

У Великој Плани, 9. јуна, 2014. године

Председник Скупштине Општине,

V ПРИЛОЗИ

ПРИЛОГ 1: КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА ПОВРШИНА ЈАВНЕ
НАМЕНЕ

VI ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

1. Геодетска подлога са границом.....	P 1:5 000
2. Постојећа намена површина.....	P 1:2 500
3.1.Ситуационо решење петље Смедеревска Паланка-Лозовик	P 1:2 500
3.2.Саобраћајна регулација са нивелацијом	P 1:2 500
4. План регулације површина јавне намене са аналитичко геод.елементима	P 1:2 500
5. План намене површина са границом грађ.подручја	P 1:2 500
6. Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине.....	P 1:2 500
7. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.....	P 1:2 500
8. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре.....	P 1:2 500

VII ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА

1. Одлука о изради Плана детаљне регулације
2. Потврда о извршеној овери катастарских скенираних и геореференцираних планова за К.О. Лозовик
3. Извод из планског документа вишег реда
4. Добијени услови надлежних предузећа, установа и институција
5. Концепт Плана детаљне регулације „Петља Смедеревска Паланка - Лозовик“ (km 659+145)
6. Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину
7. Извештаји и записници са седница Комисије за планове
8. Објава јавног увида, примедбе и Став обрађивача на примедбе у току Јавног увида
9. Одлука о доношењу Плана детаљне регулације

**1. Одлука о изради Плана детаљне регулације „Петља Смедеревска Паланка
- Лозовик“ (км 659+145)**

2. Потврда о извршеној овери катастарских скенираних и геореференцираних планова за К.О. Лозовик

3. Извод из планских докумената вишег реда

4. Добијени услови надлежних предузећа, установа и институција

Подаци о постојећем стању и условима коришћења добијени су од следећих надлежних организација и предузећа:

1. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ БЕОГРАД, бр. 020-696/2 од 12.04.2013 год;
2. МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ, Управа за инфраструктуру, инт.бр. 1005-4, од 23.03.2013 год;
3. ЈВП "СРБИЈАВОДЕ" Београд, Водопривредни центар "Морава" Ниш, бр.07-1376-2/3 од 02.04.2013 год;
4. ЈП ЗА ВОДОСНАБДЕВАЊЕ "МОРАВА", ВЕЛИКА ПЛАНА, бр.247/10 од 18.08.2010.год.
5. "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ а.д, бр. 87103/2-2013 од 25.03.2013 год;
6. ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ, Београд, бр. III-18-03-58/I од 26.03.2013 год;
7. „ЕЛЕКТРОМОРАВА“ СМЕДЕРЕВО, Погон Велика Плана, бр.5172 од 02.09.2010.год.
8. "СРБИЈАГАС", Нови Београд, бр. 06-03/8141 од 26.04.2013. год;
9. РЕПУБЛИЧКИ ХИДРОМЕТЕОРОЛОШКИ ЗАВОД, Београд, бр.92-III-1-30/2013 од 01.04.2013. год;
10. РЕПУБЛИЧКИ СЕИЗМОЛОШКИ ЗАВОД, Београд, бр. 02-172/13 од 20.03.2013 год;
11. ЈП ПУТЕВИ СРБИЈЕ БЕОГРАД, бр.953-12033/13 од 30.08.2013; бр.953-1334/14-1 од 03.02.2014. и сагласност бр.953-1334/14-3 од 15.05.2014.год.

5. Концепт Плана детаљне регулације „Петља Смедеревска Паланка - Лозовик“ (км 659+145)

6. Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину

7. Извештаји и записници са седница Комисије за планове

8. Објава јавног увида, примедбе и Став обрађивача на примедбе у току Јавног увида

9. Одлука о доношењу Плана детаљне регулације