

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ЛОКАЦИЈУ "КЉУЧЕВИ" У ПЕТРОВЦУ НА МЛАВИ



ИНФОПЛАН ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ЗА ПЛАНИРАЊЕ,
ПРОЈЕКТОВАЊЕ, АУТОМАТСКУ ОБРАДУ ПОДАТАКА И ИНЖЕЊЕРИНГ,
"ИНФОПЛАН" д.о.о. - Аранђеловац, 34300 Аранђеловац, Краља Петра I бр. 29
телефон 034/720-081 и 720-082, факс 720-082, e-mail: urbanizam@infoplan.co.yu

ПРЕДМЕТ:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ЛОКАЦИЈУ "КЉУЧЕВИ" У ПЕТРОВЦУ НА МЛАВИ
НАРУЧИЛАЦ:	ЈП ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ОПШТИНЕ ПЕТРОВАЦ НА МЛАВИ
ОБРАЂИВАЧ:	<p>ИНФОПЛАН ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ, АУТОМАТСКУ ОБРАДУ ПОДАТАКА И ИНЖЕЊЕРИНГ, "ИНФОПЛАН" д.о.о. - Аранђеловац 34300 Аранђелова Краља Петра I бр. 29</p> <ul style="list-style-type: none"> РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: <p>ГОРДАНА КОВАЧЕВИЋ, дипл.инж.арх. одговорни урбаниста</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> РАДНИ ТИМ: <p>САЊА СРЕЋКОВИЋ, дипл.инж.арх. ДАНИЈЕЛА КАРАШИЋЕВИЋ, дипл.инж.арх. ТАМАРА ТОШИЋ, дипл.инж.арх. МАРИЈА ПАУНОВИЋ, дипл.инж.арх. ЈЕЛЕНА ЈОВАНОВИЋ, дипл. инж. арх. СВЕТЛАНА МОМЧИЛОВИЋ, дипл.инж.арх. МИЛИЦА ГОДИЋ, дипл.инж.арх. БОБАН ПАНИЋ, дипл.инж.грађ.-саобраћ.смер НАТАША МИЛОШЕВИЋ, дипл.инж.грађ. ДРАГОЉУБ ШЕЋЕВИЋ, дипл.инж.грађ. МИЛОРАД ДОБРИЧИЋ, дипл.инж.ел. ЗОРАН ХЕРЦЕГ, дипл.инж.ПТТ саобраћаја ГОРДАНА ФИЛИПОВИЋ, инж.информатике ВЛАДАН ПЕРИШИЋ, геод.инж. САША ЦВЕТКОВИЋ, грађ.инж. ВЛАДИМИР ПЕРИЋ, геод.инж. НАТАША ЦВЕТКОВИЋ, грађ.инж. МИРА ПРОДАНОВИЋ, грађ.тех. СЛАЂАНА ГАЈИЋ, дипл. геод.</p> <p>Председник управног одбора</p> <p>Драган Агатуновић</p> <hr/>

САДРЖАЈ

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Регистрација предузећа..... 6
2. Решење о постављању одговорног урбанисте са фотокопијом лиценце..... 7

II УВОД

1. Опште одредбе 8
2. Основа за израду Плана 9
 - 2.1. Подлоге за израду Плана..... 9
 - 2.2. Граница Плана..... 9
3. Оцена постојећег стања 9
4. Циљ израде Плана..... 12
5. Подела подручја Плана на урбан.зоне и просторне целине..... 12

III ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

1. Грађевински реон 15
 - 1.1. Планирано јавно грађевинско земљиште 15
 - 1.1.1. Граница планираног јавног грађевинског земљишта 18
 - 1.2. Остало грађевинско земљиште 18
2. Правила уређења јавног грађевинског земљишта, јавних површина и објеката јавне намене..... 18
 - 2.1. Саобраћајна инфраструктура 18
 - 2.2. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода 21
 - 2.3. Електроенергетска инфраструктура..... 22
 - 2.4. Телекомуникациона инфраструктура..... 23
 - 2.5. Гасификација 24
 - 2.6. Јавне површине 24
 - 2.6.1. Јавно зеленило 24
 1. Улично зеленило..... 25
 2. зеленило специфичног карактера..... 25
 3. Сквер..... 26
 - 2.7. Правила уређења за објекте јавних намена 26
 - 2.7.1. објекат дечије заштите 26
 - 2.8. Правила уређења за комуналне објекте 27
 - 2.8.1. Градска капела 27
3. Правила уређења осталог грађевинског земљишта..... 27
 - 3.1. Пословни објекат 27
 - 3.2. Становање..... 28
 - 3.3. Зеленило 31

IV ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА РАДОВА НА УРЕЂИВАЊУ ЗЕМЉИШТА..... 33

1. Извори финансирања радова на уређивању земљишта 33
2. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта 33

V ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

1. Правила грађења на условно погодним теренима за градњу 34
2. Правила парцелације грађевинског земљишта 35
 - 2.1. Општа правила 35
 - 2.2. Трансформација парцела 35

2.3. Правила парцелације	36
3. Правила грађења на јавном грађевинском земљишту	38
3.1. Општа правила.....	38
3.2. Правила грађења за објекте инфраструктуре	38
3.2.1. Правила изградње саобраћајница	38
3.2.2. Правила грађења за објекте комуналне инфраструктуре.....	40
3.2.3. Правила грађења за електроенергетске објекте	41
3.2.4. Правила грађења телекомуникационе мреже.....	42
3.2.5. Правила грађења за гасификацију	43
3.3. Правила грађења за јавне објекте	44
3.3.1. Објекат дечије заштите	45
3.4. Правила грађења за комуналне објекте	46
3.4.1. Градска капела	46
4. Правила грађења на осталом грађевинском земљишту	46
4.1. Пословни објекат	47
4.2. Становање.....	49
4.2.1 Посебна правила за становање	51
5. Услови за изградњу објеката са истим правилима грађења	58
5.1. Паркирање и гаражирање возила.....	58
5.2. Архитектонско обликовање	59
5.3. Објекти предвиђени за рушење	61
5.4. Могуће интервенције на постојећим објектима.....	62
5.5. Број објеката на грађевинској парцели.....	62
VI БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ	63
VII УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ПЛАНИРАНИХ АМБИЈЕНТАЛНИХ ЦЕЛИНА.....	64
VIII УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ОЧУВАЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	65
1. Заштита животне средине	65
1.1. Заштита вода и заштита од вода.....	65
1.2. Заштита земљишта	65
1.3. Правила заштите од буке.....	66
2. Мере заштите од елементарних непогода и ратних разарања	66
2.1. Услови за уређење простора ради заштите од ратних разарања	66
2.2. Услови за уређење простора ради заштите од елементарних непогода ..	67
2.2.1. Заштита од земљотреса	67
2.2.2. Заштита од пожара	67
3. Сакупљање и одношење чврстог отпада	67
4. Заштита природних и културних добара	68
IX СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	68
1. Примена плана детаљне регулације у одређивању јавног и осталог грађевинског земљишта	68
2. Обавеза израде урбанистичког пројекта.....	69
X ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	69

XI ПРИЛОЗИ.....

1. Прилог 1: Елементи осовине са аналитичко геодетским елементима за обележавање
2. Прилог 2: Граница јавног земљишта са аналитичко геодетским елементима за обележавање.....

XII ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА:

1. Извод из Генералног плана "Петровац 2026" Р 1:1000
- 2.1. Катастарско план са границом плана Р 1:2500
- 2.2. Топографски план са границом плана Р 1:1000
3. План саобраћаја Р 1:1000
4. План парцелације јавног грађевинског земљишта Р 1:1000
5. План намене површина и подела на просторне целине Р 1:1000
6. План изградње и регулације Р 1:1000
7. Синхрон план инсталација..... Р 1:1000

XIII ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА.....

1. Одлука о изради урбанистичког плана
2. Програм за израду урбанистичког плана
3. Услови органа и организација
4. Подаци о обављеној стручној контроли, јавном увиду, и другим расправама о плану
5. Образложење плана са ставом обрађивача и Комисије за планове о достављеним примедбама на план
6. Одлука о усвајању плана

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

На основу чл.50. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС број 47/2003) «Инфоплан» Д.О.О. Аранђеловац издаје:

Р Е Ш Е Њ Е

О одређивању Руководиоца радног тима - Одговорног урбанисте за израду:

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ЛОКАЦИЈУ "КЉУЧЕВИ" У ПЕТРОВЦУ НА МЛАВИ

одређујем:

ГОРДАНУ КОВАЧЕВИЋ, дипл.инж.арх.
Број лиценце: 200 0098 03

Председник управног одбора
Драган Агатуновић

На основу члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.47/03 и 34/06) и члана 20. Статута општине Петровац на Млави ("Службени гласник општине Петровац на Млави", број 5/08,), Скупштина општине Петровац на Млави, на седници одржаној 10.09.2009. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ЛОКАЦИЈУ "КЉУЧЕВИ" У ПЕТРОВЦУ НА МЛАВИ

План детаљне регулације за локацију "Кључеви" у Петровцу на Млави (у даљем тексту: план детаљне регулације - ПДР) састоји се из:

- Правила уређења и правила грађења
- Графичког дела
- Документационог дела

Правила уређења и правила грађења и графички део су делови плана детаљне регулације који се објављују, док документациони део је део Плана детаљне регулације који се не објављује, али се ставља на јавни увид.

II УВОД

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Правни основ за израду плана

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.47/2003),
- Закон о изменама и допунама закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.34/2006),
- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације за локацију „Кључеви“ у Петровцу на Млави, бр 35-3/09-01 од 30.01.2009. год.
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања Плана на јавни увид ("Службени гласник РС" бр.12/04),
- Правилник о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник РС" бр.75/2003),

Плански основ за израду плана

- Генерални план „Петровца 2026“ ("Службени гласник општине Петровац" 5/2007)

2. ОСНОВА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

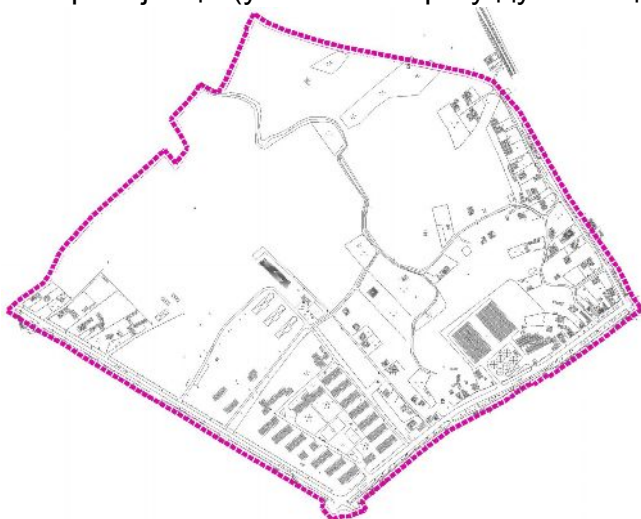
2.1. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

План се ради на следећим подлогама:

- Катастарски планови д.л.бр.10; 11; 12 К.о.Петровац варош , размере 1: 500.
- Катастарски планови д.л.бр.25 К.о.Петровац ван варош , размере 1: 2 500.
- Ортофото карта л.бр.Петровац-15 , размере 1: 5 000.
- Топографски план за предметну локацију , размере 1: 1 000

2.2. ГРАНИЦА ПЛАНА

Граница плана почиње од тромеђе к.п.бр. 2282, 2283/1 и 5955 К.о.Петровац, наставља пресецајући к.п.бр. 5955, затим иде ободом к.п.бр. 2257/1 ломи се и наставља планираном регулацијом саобраћајнице па наставља пратећи планирану регулацију саобраћајнице (ул. 8. Марта) .Затим граница пресеца к.п.бр.1082/1 (ул. 8. Октобра) ломи се и даље прати планирану регулацију саобраћајнице (ул. 8. Октобра у дужини од око 600 m и Забрђски пут у дужини од



око 625 m), пресеца к.п.бр. 5947 и наставља ободима к.п.бр. 2299/2, 2300, 2293/2, пресеца к.п. бр. 2295/1, 2295/2, онда иде ободом к.п. бр. 2294/2, 2361/3, 2286/1, 2285/1, 2285/2, пресеца к.п.бр. 5960 (јаз) и наставља ободом к.п.бр. 2283/1, долазећи до тромеђе к.п.бр. 2282, 2283/1 и 5955 где се граница затвара.

Обухват плана се налази у К.о.Петровац.

Укупна површина обухвата Плана износи 45.7 ha.

Графички прилог бр.2.2

Топографски план са границом плана, Р-1:1000

3. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

3.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И ОСНОВНЕ УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

Највећи део посматраног подручја Плана заузима неизграђено земљиште укупне површине око 22,4 ha. Преовлађујућа намена у оквиру обухвата Плана је становање, док мањи део простора заузимају услуге, трговина и занатство.

Обухват Плана чине и површине намењене производњи, комуналним објектима, објектима касарне и саобраћајној и комуналној инфраструктури.

У Планском обухвату нема изграђених објеката јавних намена, постоје само комунални објекти – капела, трафостанице и саобраћајно и водно земљиште.

Парцелација на подручју Плана је неуједначена, са парцелама већих димензија. Облици парцела су најчешће неправилни, са оријентацијом уже стране ка уличном фронту. У оквиру обухвата Плана постоји јаз (локални поток) који је неуређене регулације. Поток Јаз извире у оквиру обухвата плана.

Од **комуналних објеката** у обухвату програма је нови објекат градске капеле укупне површине парцеле 1443 m² са приступним путем и паркингом.

Укупна површина изграђеног **стамбеног** земљишта износи око 16.31ha. Преовлађује становање са слободностојећим објектима на парцели, спратности П+0, П+Пк, П+1+Пк. Стамбени објекти су изграђени дуж постојећих, већих улица (ул. Забрђски пут, ул. 8 октобра и ул.8.марта), док је остали део углавном неизграђен. Производни капацитети су на нивоу малих породичних, занатско-производних радњи. Оне се налазе у склопу стамбених објеката, у приземљу, оријентисани ка улици или као засебни објекти. На парцели поред капеле смештен је вишепородични објекат намењен избеглицама спратности П+2+Пк. Површина парцеле износи 2973 m². Објекат се састоји из 4 ламеле и има обезбеђен паркинг простор.

Од објеката **производне делатности** постоји објекат "ПТК Млава", површине око 1.85ha. Комплекс има директан излаз на регионални пут (фреквентну саобраћајницу - ул. 8. октобра) и добро је повезан са осталим деловима града.

Објекат посебне намене чини **комплекс Војске Југославије**, који се налази на углу Жабарског пута (ул. Забрђски пут) и улице 8.октобра. Постојећи објекти су лошег бонитета, од трошног материјала, са попуцалом и дотрајалом фасадом.

Рекогносцирањем градског подручја у границама ГП-а Петровац 2026. год, а и на основу раније прикупљене документације у непосредној близини обухвата плана, евидентирани су објекти условне заштите који се налазе у улици 8.октобра.

Уколико се у току извођења радова наиђе на археолошке остатке или слојеве, извођач радова је дужан да прекине радове и обавести Регионални завод за заштиту споменика културе Смедерева и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у ком је откривен.

3.2. ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА

Саобраћајна мрежа

Подручје обухваћено планом се налази на ободу централне зоне у Петровацу на Млави, на десној обали реке Млаве, између улица Забрђски пут и 8. октобра, правац државног пута II реда Р-107, и новопланиране саобраћајнице првог реда на западу и секундарне уз реку Млаву (ул. 8. марта).

Улице које су на правцу државног пута су са коловозом од асфалта ширине 6м. Остале саобраћајнице су са коловозним застором од различитог материјала (асфалт, насут камени материјал, земља) али је све заједничко лоше стање коловозне површине.

На геодетској подлози могу се уочити назнаке коридора траса јавних саобраћајница, међутим коридори нису комплетирани, нема интегрално решених, већ су то неповезани делови коридора.

Често, на правцима коридора су изграђени објекти.

На изграђеном делу власници су сами решавали прилазе парцелама. Од тако изграђених прилаза формиране су улице, често узане са непогодном геометријом.

Водоснабдевање и одвођење отпадних вода

Водоснабдевање простора обухваћеног Планом је преко постојеће дистрибутивне мреже градског водовода на левој обали реке Млаве.

Део овог комплекса је за објекте специјалне намене, апрвенствени део је намењен породичном становању, а један мањи део је намењен производњи.

Главни колектор **фекалне канализације** Ø350mm, дела Петровца на левој обали реке Млаве пролази рубом овог насеља, а поред пута за Добриње постојећи колектор Ø350 са огранком Ø250 поред објекта Војне поште, чини постојеће стање канализације овог комплекса.

Електроенергетика

Кроз подручје пролази двоструки далековод 110 kV из правца ТС 110/35 kV „Петровац“ који је у мањој мери ограничавајући фактор за будућу изградњу подручја, јер се у заштитној зони истог не могу градити никакви објекти.

На планском подручју постоје изграђена 4 Т.С. 10/0.4 kV и то:

ТС „Забрђски пут 2“ снаге 250 kVA

ТС „Војна пошта“ снаге 400 kVA

ТС „Млин“ снаге 2x630 kVA и

ТС „Хелп“ снаге 250 kVA

ТС су напојене квалитетним водовима 10 kV (надземним и кабловским) .

Телекомуникације

Комплекс који се обрађује напајају кабловска подручја № 1, 6 и 9 укупног капацитета 1000 парица. У постојећој траси каблова положен је међумесни оптички кабл Жабаре-Петровац.

Подручје обухваћено овим Планом је делимично покривено ТТ капацитетима и у планском периоду је потребно извршити значајне доградње и реконструкције примарне и разводне ТТ мреже.

Топлификација и гасификација

У Петровцу ради топлана чији је Конзум 60.000m² простора, али је сада у функцији 2/3 капацитета што би у наредном периоду требало променити. Постоје два нивоа гасоводних водова у инфраструктурном систему:

- гасоводна градска мрежа средњег притиска до 12 бара са мерно - регулационим станицама, где се притисак гаса смањује са 12 на 4 бара.
- дистрибутивна мрежа ниског притиска до 4 бара, од мерно-регулационих станица, улицама /већином са обе стране улице/ до објекта сваког потрошача.

На предметном подручју се нема изграђеног топловодне , ни гасоводне мреже.

4. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљеви израде плана произилазе из конкретних потреба власника парцела, становника овог подручја и захтева грађана за стварање урбанистичких предуслова за изградњу и уређење простора обухваћеног планом.

Будући да се град шири, постоје реалне потребе за уређењем делимично изграђених делова насеља, чиме би се спречила даља непланска градња. Неопходно је подручје плана и окружење очувати као еколошки чисту средину.

Основни циљеви и задаци плана су:

- Поштовање и спровођење смерница и циљева Генералног плана «Петровац 2026» ;
- Дефинисање јавног интереса и утврђивање јавног грађевинског земљишта
- Омогућити издавање извода из плана, као једног од основних услова за добијање одобрења за изградњу, на деловима где је то са постојећим стањем регулације и парцелације могуће;
- Стварање планског основа за формирање нових грађевинских парцела за породичну стамбену изградњу уз поштовање власничких односа;
- Реконструкција постојеће насељске стамбене зоне и освајање нових површина за потребе породичног и вишепородичног становања;
- Изградња неизграђених простора уз проналажење оптималних параметара за нову градњу поштујући непосредно и шире окружење;
- Обезбеђење простора за развој постојећих и нових делатности
- Усклађивање постојећих површина, објеката супра и инфраструктуре са новопланираним;
- Капацитетног снабдевања и регулационог постављања мрежа комуналних инсталација, везаних за потребе корисника;
- Стварање услова за очување и унапређење животне средине, поштовање непокретних културних добара и очување архитектонских вредности.

5. ПОДЕЛА ПОДРУЧЈА ПЛАНА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ И ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ

Генералним планом «Петровац 2026», простор (Грађевинки реон) припада **Урбанистичкој зони 2- Општој стамбеној зони.**

Градска стамбена зона (зона2) је просторно највећа и захвата јужни, источни и северни део насеља који представља непосредно окружење самог центра.

Подручје обухваћено ПДР, према Генералном плану «Петровац 2026» већим делом припада просторној целини 2.8, а нешто мањим просторној целини 2.9. Подручје обухваћено плана се налази у југозападном делу насеља, са доминантним становањем ниске густине.

Сагледавајући простор у његовој функционалној и инфраструктурној целовитости, у зависности од степена изграђености и искоришћености у оквиру планиране намене, положаја и архитектонике простора, подручје предложеног обухвата може се поделити на две урбанистичке зоне:

Урбанистичка зона I. Становање ниске густине

Становање ниске густине (од 20 до 40 становника/ха) се налази у оквиру ЗОНЕ I. и обухвата **просторне целине 1.1; 1.2; 1.3; 1.4. и 1.5.**

Постојеће стање је претежно неизграђено, тако да се предвиђа даља изградња стамбених објеката.

Просторне подцелине 1.1; 1.2; и 1.3; чини становање ниске густине од 20-30 становника/ха, док је већа изграђеност у **просторној целини 1.4;** која је густине од 30-40 становника/ха. У оквиру просторне целине 1.4. налази се вишепородични објекат, као и објекат градске капеле.

Планом је предвиђен сквер у **целини 1.5.** као уређена слободна површина.

Урбанистичка зона II. Зона мешовите намене

У оквиру ове зоне планирано је становање са пословањем. Основни облик уређивања простора представља: "ширење града", где се мења намена ослобођених површина, утврђује нова регулација и парцелација и планира мултифункционална структура, у којој ће бити заступљени становање, услуге и комерцијалне делатности.

Просторне целине 2.1; 2.2; и 2.3.

**Стечени (постојећи) стамбено- пословни садржаји
као подручја за реконструкцију**

Према већ постојећој тенденцији градње и формирања блокова, ову целину карактерише породично становање (**целина 2.1.**), са претежно изграђеним, слободностојећим објектима на парцели.

План предвиђа умерену реконструкцију и евентуалну доградњу постојећих објеката. Реконструкција се првенствено односи на реконструкцију фасаде и додатно инфраструктурно опремање.

Поред становања ниске густине са услугама, уз постојећи приоизводни објекат (**целина 2.2**), изградњом нових садржаја (дечија заштита, трговина, услуге и сл.), просторно и функционално ће се обликовати нови део уз регионалну саобраћајницу Р-107, односно ул. 8. октобра.

У оквиру **целине 2.3.** предвиђен је и објекат дечије заштите.

Просторне целине 3.1 и 3.2.

**Целине нове (планиране) изградње
стамбено-пословног комплекса**

Овим просторним целинама припада врло значајан простор, комплекс бивше касарне, који реално представља врло интересантан потенцијал за насеље са планираном стамбено-пословном наменом.

Војни комплекс "Јован Шербановић", закључком Владе Републике Србије, обухваћен је Мастер планом отуђења непокретности које нису неопходне за функционисање Војске Србије. Сходно наведеном, у предметном плану, може се са комплекса "Јован Шербановић" у целости скинути статус "посебне намене" и у складу са наменом простора у окружењу дефинисати намену "становање са пословањем".

Пренамена објекта специјалне намене се врши на нивоу просторне целине уз поштовање свих урбанистичких параметара и израдом одговарајуће Урбанистичке документације.

Стамбено-пословни комплекс је планиран за вишепородично становање које прати пословање.

Површине урбанистичких зона и просторних целина:

табела бр.1

Урбанистичке зоне и просторне целине			Површина (ha)
Зона I	Становање ниске густине		22.11
	1.	Просторна целина 1.1.	14.60
		Просторна целина 1.2.	3.19
		Просторна целина 1.3.	2.83
		Просторна целина 1.4.	1.41
		Просторна целина 1.5.	0.08
Зона II	Зона мешовите намене		13.67
	2.	Просторна целина 2.1.	3.82
		Просторна целина 2.2.	1.83
		Просторна целина 2.3.	0.30
	3.	Просторна целина 3.1.	3.67
		Просторна целина 3.2.	4.05
	укупно		35.78

*У табели су дате површине просторних целина без саобраћајних површина које се налазе између зона.

Графички прилог бр. 5. – План намене површина са поделом на просторне целине



III ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

1. ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН

Цело подручје обухваћено Планом је грађевинско земљиште. Поштујући правила из ГП Петровца 2026., водно земљиште је својом површином ушло у обрачун грађевинског реона.

Грађевинско земљиште чине јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште.

Јавно грађевинско земљиште је грађевинско земљиште на коме су изграђени јавни објекти од општег интереса и јавне површине, као и земљиште намењено у плану за такву изградњу и намену (све саобраћајнице ранга датог у концепту плана као и проширења постојећих и изградња нових објеката јавне намене, која ће се планом дефинисати).

Остало грађевинско земљиште је изграђено грађевинско земљиште, као и земљиште намењено за изградњу објеката, а које није одређено као јавно грађевинско земљиште, а намењено је за изградњу објеката становања, пословања, услуга, заштитног зеленила и другог.

Грађевински реон у оквиру обухвата ПДР састоји се од јавног и осталог грађевинског земљишта са укупном површином од **45.7 ha**.

У оквиру грађевинског реона, јавно грађевинско земљиште је на **10.97ha**, а остало грађевинско земљиште на **34.73 ha**.

1.1. ПЛАНИРАНО ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Укупна површина јавног грађевинског земљишта износи **10.97ha**, односно 24.42% грађевинског реона.

Планирано јавно грађевинско земљиште обухвата земљиште планирано за изградњу:

Саобраћајних површина

Површина под саобраћајницама је: 9.80 ha

Земљишта под јавним објектима

(објект дечије заштите)

Површина под јавним објектима је 0.32 ha

Комуналних објеката (капела)

Површина комуналних објеката је 0.14 ha

Јавно зеленило

Површина јавног зеленила износи 0.71 ha

Планирано јавно грађевинско земљиште обухвата и део земљишта планираног за изградњу инфраструктуре (саобраћајнице, ЕЕ-мрежа, ТТ-мрежа, Вод+Кан мрежа).

1.1.1. ГРАНИЦА ПЛАНИРАНОГ ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Граница јавног грађевинског земљишта је дефинисана линијама и састоји се из линије постојеће парцелације и линије новопроектване (планиране) парцелације. Планирана линија парцелације је дефинисана тачкама за које су дате координате. Граница јавног грађевинског земљишта служи као линија разграничења два јавна грађевинска земљишта или разграничења јавног грађевинског земљишта од осталог земљишта.

Границу јавног грађевинског земљишта према осталом грађевинском земљишту одређује регулациона линија која је приказана на графичком прилогу 4. - ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА, Р 1:1000

Јавно грађевинско земљиште је пописано по јавним грађевинским парцелама (у даљем тексту Ј.Г.П.) и груписано по целинама.

ЈГП бр. 1

Део кп.бр. 674/1, 679, 680, 682, 683, 689, 695, 1082/1

ЈГП бр. 2

Део кп. бр. 5947, 2372/2, 2372/3, 2372/4, 2372/7, 2372/8, 2372/10, 2372/11, 2373/1,

ЈГП бр. 3

Део кп. бр. 2370, 5947, 2299/1, 2299/2, 2299/4, 2354, 2365, 2336/8, 2343, 2352/10, 2352/2, 2352/5, 2353/5, 2353/4, 2353/3, 2353/1, 2353/2, 2507/3, 2507/2, 2505/4, 2505/3, 2505/9, 2505/10, 2505/11, 2505/2, 2505/6, 2505/7, 2504, 2496/2, 2496/11, 2496/13, 2496/10, 2496/14, 2496/37, 2436/38, 2496/39

ЈГП бр. 4

Цела кп. бр : 656, 657

Део кп. бр : 655, 658, 659, 2190/1, 2190/2, 2191, 2117/1, 2117/2, 2118, 2222, 2216/1, 2219/1, 2219/2, 2219/3, 2219/4, 2223/1, 2223/2, 2213, 2236/1, 2236/2, 2238/1, 2238/2, 2237, 2239, 2240, 2247/1, 2247/2, 2247/3, 2247/4, 2254, 2255, 2256, 2257/1, 2257/2, 2259

ЈГП бр. 5

Део кп. бр. 5955, 5960, 2257/2, 2283/2, 2283/3, 2255, 2252, 2251, 2250, 2249, 2248, 2240, 2237, 2363

ЈГП бр. 6

Део кп. бр: 5960, 2284, 2362, 2363

ЈГП бр. 7

Део кп. бр. : 2237, 2238/1, 2208, 5960, 5955, 2204, 2362, 2363, 2361/1, 2360

ЈГП бр. 8

Део кп. бр. 5955, 2202, 2204, 2205, 2206, 2208

ЈГП бр. 9

Део кп. бр: 2362, 2363

ЈГП бр. 10

Део кп. бр: 2294/4, 2359/1, 2359/2, 2359/4, 2361/1, 2361/2

ЈГП бр. 11

Део кп. бр: 2213, 2216/1, 2236/2, 2202, 2203, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 5955, 5960, 2354, 2361/1, 2361/2, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366/1, 2366/2, 2366/3, 2366/4, 2370

ЈГП бр. 12

Део кп. бр: 2206, 2207, 2208, 2198, 2199, 5955

ЈГП бр. 13

Део кп. бр: 5955, 2198, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212/1, 2212/2, 2212/3, 2214, 2215, 2217/1, 2217/2

ЈГП бр. 14

Део кп. бр: 2190/1, 2190/2, 2191, 2196, 2197, 2198, 2217/2, 2364, 2366/1, 5955, 5960,

ЈГП бр. 15

Део кп. бр: 665, 669, 670, 2188, 2190/2, 2191, 2192/3, 2192/4, 2193/2, 2194, 2195/1, 2195/3, 2195/4, 2196, 2197

ЈГП бр. 16

Део кп. бр: 658, 662, 663, 664, 2188, 2190/2, 2191

ЈГП бр. 17

Део кп. бр: 2194, 2195/1, 2195/2, 2196

ЈГП бр. 18

Део кп. бр: 2364

ЈГП бр. 19

Део кп. бр: 2183/1, 2192/5, 2192/6, 2193/3, 2194, 2364, 2366/1, 2367/1, 5960

ЈГП бр. 20

Део кп. бр: 2366/2, 2366/3, 2367/2, 2368/1, 2368/3, 2368/4, 2372/2, 2372/6, 2372/7, 2372/10

ЈГП бр. 21

Део кп. бр: 2370, 2372/2

ЈГП бр. 22

Део кп. бр: 2294/8, 2294/9, 2294/10, 2294/11, 2295/6, 2295/7, 2296/4, 2296/3, 2354

ЈГП бр. 23

Цела кп. бр: 2294/3, 2297,

Део кп. бр: 2257/1, 2257/2, 2283/1, 2283/2, 2283/3, 2284, 2285/3, 2285/4, 2286/1, 2286/2, 2293/2, 2294/2, 2294/4, 2295/1, 2295/2, 2295/5, 2296/2, 2298/1, 2298/2, 2299/1, 2361/1, 2361/3, 5955, 5960

ЈГП бр. 24

Део кп. бр: 2294/4, 2294/8, 2294/9, 2294/10, 2294/12, 2294/13, 2354, 2359/2, 2359/3

ЈГП бр. 25

Део кп. бр: 2193/3, 2194, 2195/1, 2195/2, 2196, 2197

ЈГП бр. 26
Део кп. бр: 2257/2

ЈГП бр. 27
Део кп. бр: 2284

ЈГП бр. 28
Део кп. бр: 2188

ЈГП бр. 29
Део кп. бр: 2364

Цео обухват плана се налази у Ко Петровац.

Горе наведени бројеви катастарских парцела идентификовани су скенираној катастарској подлози. У случају неслагања пописа катастарских парцела и графичког прилога **План парцелације** важи графички прилог.

1.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

На основу анализе постојеће намене и тенденције развоја, узимајући у обзир планирану намену као и ограничења, просторне могућности саобраћаја и комуналне инфраструктуре, планирано је остало грађевинско земљиште са преовлађујућом наменом - становање ниске густине, уз могућност грађења објеката чија је намена компатибилна са основном наменом (породично становање).

Остало грађевинско земљиште, површине **34.73ha**, планирано је за пословање, становање и становање са пословањем и евентуално производњу.

Становање и пословање (услуге, трговина, занатство, угоститељство) су компатибилне намене које су планиране на простору "опште стамбне зоне", односно у оквиру обухвата плана.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА, ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

2.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Плански основ за концептуално решење саобраћајне матрице послужио је ГП Петровац 2026.

Планираним саобраћајним решењем омогућено је превођење неизграђеног подручја планираној изградњи, рехабилитацијом или реконструкцијом постојећих саобраћајница. Пробијањем нових праваца омогућен је трајан и квалитетан приступ свим парцелама јавној површини.

При одабиру траса водило се рачуна да оне испрате постојећу парцелацију, кад год је то могуће а да се не ремети динамика возње. Овај принцип је усвојен јер је најлакше спроводљив са становишта парцелације, а и корисницима (власницима) се одузимају рубни делови парцела тако да оне и после експропријације остају функционалне.

Интервенције у попречном профилу имале су за циљ и повећање безбедности учесника у саобраћају раздвајањем различитих видова саобраћаја резервацијом за њих посебних коридора (моторни, бициклически, пешачки).

У складу са ГП улице су разврстане по ранговима:

- примарне саобраћајнице
- секундарне саобраћајнице

Будући да мрежа саобраћајница третираних ГП није у обзир узела све саобраћајнице за потребе израде овог плана уведен је још један ранг саобраћајница: остале.

Примарне саобраћајнице

Примарне саобраћајнице су саобраћајнице на главним постојећим али и на главним планираним правцима, односно саобраћајнице које се налазе на излазним правцима (државних путева) којима је остварена насеља са окружењем.

Ти правци у оквиру границе плана су:

- улица Забрђски пут (на правцу државног пута Р-105)
- улица 8. октобра (на правцу државног пута Р-105)
- новопланирана улица Нова 1, у наставку улице Трговачке са преласком преке Млаве

Улица Забрђски пут (у дужини од 628 m у оквиру граница плана) планира се за реконструкцију. Реконструкција подразумева обнову асфалта и постављање ивичњака, формирање појаса зеленила са обе стране коловозне траке у појасу где је тренутно смештен канал (у истом појасу смешта се подземна траса кишне канализације), и на крајевима профила су смештени тротоари.

У улици 8. октобра предвиђа се обнова коловоза, формирање линијског паркирања са обе стране коловозне траке, садња линијског зеленила са обе стране улице и изградња тротоара. У неком облику многи од садржаја су присутни али нису урбано уобличени; дужина саобраћајнице у границама плана износи 566m.

Новопланирана улица Нова 1 је део новопланиране саобраћајнице која је у наставку улице Трговачке на супротној обали реке Млаве; дужина саобраћајнице у границама плана износи 631 m.

Секундарне саобраћајнице

Секундарне саобраћајнице су саобраћајнице којима се саобраћај са већих урбаних целина, зона или делова насеља из којих се очекује знатнији број кретања прихвата и усмерава на примарне саобраћајнице.

У овај ранга саобраћајница убрајају се следеће:

- улица Нова 3 - дужина у оквиру граница плана је 710 m
- улица Нова 6 - дужине 525 m
- улица 8. - дужине 618 m
-

Својом регулацијом омогућују несметано и безбедно кретање свих врста возила и пешака. Улица 8. је једним делом у дужини од 347 по постојећој траси која се проширује за смештај планиране регулације а у наставку је новопланирана.

Остале саобраћајнице

Остале саобраћајнице су оне саобраћајнице које су уметнуте између саобраћајница вишег реда и којима је извршена подела подручја на блокове. Саобраћај са околних парцела и блокова усмеравају ка саобраћајницама вишег реда. Регулација је постављена тако да су одвојени пешачки и моторни саобраћај и прилагођена је очекиваном броју кретања.

То су улице:

- улица Нова 2 (700 m)
- улица Нова 4 (442 m)
- улица 5. (193 m)
- улица Нова 7 (481 m)
- улица 9. (575 m)
- улица 10. (241 m)
- улица 11. (67 m)

На постојећим улицама планира се проширење, рехабилитација коловоза или осавременењевање и постављање тротоара. Нови правци су са коловозом од асфалта и тротоарима.

Кретање пешака и бициклиста

За кретање пешака и бициклиста као најугроженијих учесника у саобраћају успостављени су коридори резервисани само за њих у виду тротоара од коловоза одвојених високим ивичњацима (+ 12.00cm од површине коловоза) односно посебно уређених површина за кретање бицикала.

За кретање бицикала нису издвојене посебне површине већ се саобраћај одвија коловозном траком у условима смиреног саобраћаја.

Површинска обрада тротоара може бити различита (бетон, асфалт, монтажне плоче од различитог материјала или друге врсте специјалног поплочавања).

Стационарни саобраћај (паркирање)

Паркирање возила на парцели власника возила одвија се према критеријумима ближе одређених кроз правила грађења.

За јавно паркирање обавезно предвидети паркинг простор за 8-10 возила са управним паркирањем, при издвајању парцеле за објекат дечје заштите. Паркинг простор поред паркинг места мора бити опремљен и високим и ниским зеленилом укомпонованим између простора за одлагање возила као и заштитним зеленилом према суседима ширине 3.0 м. Зеленило поред заштитне улоге обезбеђује и осенченост површине и подиже ниво услуге.

Паркиралиште је са приступним саобраћајницама са асфалтним застором а сама паркинг места могу бити и од растер елеманата којима се омогућава одређен проценат додатног зеленила које снижава температуру на паркиралишту. Паркинг место је димензија 2.5x5.0 m.

За јавно паркирање у улици 8. октобра са обе стране коловоза обезбеђена је површина за линијско (паралелно) паркирање уз коловоз. На овај начин може се паркирати 126 возила а паркинг место је 2.0x6.0 m.

2.2. ВОДОСНАБДЕВАЊЕ И ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА

○ ВОДОСНАБДЕВАЊЕ

Планом детаљне регулације дају се трасе и коридори водопривредне инфраструктуре са прикључивањем на градску мрежу.

Водоводна мрежа треба да обезбеди снабдевање водом свих потрошача као и противпожарну заштиту објеката. Са главног довода воде Ø250mm код моста на реци Млаве одвија се цевовод Ø125mm поред пута са југоисточне стране комплекса „Кључеви“ који представља главни напојни вод за цело ово насеље.

Око целог комплекса планиран је нови цевовод Ø100mm, уз реконструкцију постојећег цевовода Ø80mm са североситочне стране овог комплекса поред реке Млаве и са југозападне стране, тако да се образује прстен око целог насеља са још три попречне везе Ø100mm ка реци Млави.

Оваква мрежа може да обезбеди водоснабдевање насеља „Кључеви“, као и да омогући противпожарну заштиту преко новопланираних ливених противпожарних хидраната Ø80mm на међусобном размаку 100-150m.

○ ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Мрежа фекалне канализације са северне и источне стране комплекса од цеви Ø350mm омогућава да се на њу повеже новопланирана мрежа колектора Ø250mm и Ø300mm у три новопланиране улице у смеру ка реци Млави и даље до планираног постројења за пречишћавање отпадних вода.

Фекална канализација треба да омогући одвођење употребљених санитарних вода преко постојећих и новопланираних колекторских праваца, користећи просторе и падове терена.

○ АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Развој атмосферске канализације треба да омогући одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих уређених површина унутар посматраног подручја до најближег реципијента.

Кишну канализацију конципирати за меродавне услове (временски пресеке, урбанистичког простора, рачунска киша и тд.), а етапно је реализовати, тако да се већ изграђена мрежа рационално уклапа у будуће решење.

Прихватање сливајућих атмосферских вода са околине брда вршиће се путем отворене мреже канала и ригола поред саобраћајница са одводом до најближег реципијента.

Предрачун трошкова изградње недостајуће инфраструктуре

1. Изградња уличне водоводне мреже заједно са припадајућим земљаним радовима, грађевинским и инсталатерским радовима:
- Ø100mm м` 3.600x3.000=10.800.000,00 динара
2. Набавка и уградња ливено-гвоздених Противпожарних хидраната Ø80mm са потребним Грађевинским и инсталаторским радовима
ком 20 x 50.000,00 =1.000.000,00 динара
3. Изградња уличне фекалне канализације, Заједно грађевинским радовима и инсталацијама
- Ø300mm м` 900x5.000=4.500.000,00 динара
- Ø250mm м` 1.400x4.000=5.600.000,00 динара
4. Изградња кишне канализације, комплетно са уличним сливницима
- Ø400mm м` 800x7.000=5.600.000,00 динара
Укупно: 27.500.000,00 динара

2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

На планском подручју се не предвиђа изградња већих објеката који би захтевали знатније ангажовање електричне енергије, па ће се иста највећим делом ангажовати за потребе становања. Из тог разлога не постоји потреба за изградњом нових електроенергетских објеката.

Евентуална недостајућа снага ће се обезбедити из расположиве резерве постојећих Т.С., заменом трансформатора у циљу повећања снаге постојеће ТС (војна пошта) као и заменом ТС „Хелп“ 250 kVA (стубна) са МБТС 630 KVA када се за то укаже потреба, имајући у виду да ТС „Хелп“ поред објеката за колективни смештај избеглица напаја и потрошаче у непосредном окружењу.

Мрежа 0.4 kV на планском подручју се мора реконструисати на бетонским стубовима по могућству са кабловским снопом хоо/о-А 3x50+54,6*2x16mm².

Јавна расвета ће се реализовати са натријумовим или метал-халогеним светилкама постављеним на стубовима мреже јавне расвете, са напајањем преко додатних жила у кабловском снопу 1 kV.

Предрачун радова

1. Замена постојеће Т.С. „Хелп“ ТС 10/0.4kV СТС 250kVA са ТС типа МБТС 630.
ком 1.....3.500.000,00

2. Реконструкција постојеће мреже 0,4kV
и израда нове на бетонским
стубовима и са кабл.снопом хоо/о-А 3x50+54,6+2x16мм2

км 1,5 x 1.800.000,00 =2.700.000,00

3. Израда јавне расвете на стубовима мреже 0.4 kV
са уградњом натријумових или
металхалогеним светиљкама снаге до 150W
зависно од значаја саобраћајнице.

км 1,3 x 300.000,00=390.000,00

Укупно:6.590.000,00

2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

На бази планираног развоја породичног и вишепородичног становања, очекује се битно повећан број захтева корисника за опслуживање из комплетног асортимана телекомуникационих услуга.

То практично значи да ће се поред захтева за опслуживањем класичних говорних услуга (аналогни POTS прикључак и ISDN – BRI) јавити и захтеви корисника за остваривањем великог броја неговорних услуга (директног приступа интернету, преноса података, преноса слике, даљинског надзора и друго).

На бази оваквих посатавки, као прихватљив концепт развоја, у планском периоду предвиђа се:

1. Изградња нове месне телефонске мреже, као и реконструкција постојеће (примарне и секундарне мреже).
2. Децентрализација месне телефонске мреже са максималном дужином претплатничке петље од 1,5 km, од новопланираног мултисервисног приступног чвора (МСАН).

Потребе и захтеви комерцијалних делатности за пружањем основних и напреднијих телекомуникационих услуга, условили су убрзани развој телекомуникационог тржишта, како у свету, тако и код нас. Настанак нових сервиса (на бази преноса података, тона и слике-triple play) и осавремењавање постојећих (класични говорни сервиси) омогућен је развојем технологије и увођењем нових концепата у телекомуникациону мрежу (децентрализација мреже, МСАН платформе, IP технологије).

Предлог стратегије развоја телекомуникација у Србији у својим приоритетима садржи укидање двојничких прикључака, дигитализацију мреже и увођење IP сервиса преко развоја АДСЛ прикључака. Планирана је миграција са ТДМ комутација на комутацију пакета (формирање мреже рутера и софтверских свичева). Потребе за остваривањем сервиса triple play, односно остваривањем високих битских протока (чак до 20 Мб/с), узроковала је потребу за смањењем претплатничке петље до 1,5km. Ово је могуће остварити дубљим уласком оптичких каблова у приступну мрежу (Fiber to the remote) и увођењем нових приступних уређаја у приступну мрежу-мултисервисних приступних чворова (МСАН).

Ово истовремено захтева изградњу нове приступне мреже и осавремењавање постојеће.

Због планиране изградње на к.п. 2359/1 извршено је измештање оптичког кабла, приказано на графичком прилогу број 7.

На посматраном подручју потребно је извршити следеће:

- Изградња нове примарне и разводне подземне мреже до сваког објекта појединачно кабловима типа ТК59 потребног капацитета.
- Реконструкција постојеће месне телефонске мреже заменом свих надземних изведених стубова ТТ стубићима.

2.5. ГАСИФИКАЦИЈА

На основу услова који ће се издати ЈП «Србијагас», организациони део Београд, у подручју Плана детаљне регулације планирана је изградња дистрибутивног гасовода од РЕ цеви за радни притисак до 4 бара.

Планирани дистрибутивни гасовод повезаће се са гасоводом из ГМРС "Петровац", која се не налази на посматраном предметном подручју (у оквиру Плана). Планирана траса дистрибутивног гасовода прати трасу планираних саобраћајница.

У непосредном окрућењу посматраног подручја Плана детаљне регулације налазе се планирана и постојећа топлана. Одлуком Скупштине Општине програмски ће се одредити гасификација или топлификација, имајући у виду економске оправданости.

На посматраном подручју Плана детаљне регулације предвиђена је гасификација, приказана на графичком прилогу број 7.

Скупштина општине може својом одлуком одредити зоне топлификације, зоне гасификације, тако што ће трасе топловода водити трасом планираног гасовода.

2.6. ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ

2.6.1 ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО

Увидом у стање зелених површина подручја обухвата Плана "Кључеви", долази се до закључка да су оне неравномерно распоређене, да поједине категорије зелених површина недостају или нису довољно развијене.

Овакав распоред зеленила и слаба међусобна повезаност, указују на потребу повећања квантума зелених површина, посебно заштитног зеленила.

Концепција озелењавања насеља ће бити усмерена на повећање зелених површина, појединих категорија, реконструкцију постојећих и њихово међусобно повезивање у систем зеленила преко линијског зеленила.

На поступку реконструкције, ревитализације и подизања нових зелених површина избор врста прилагодити намени простора, условима локације и функцији зеленила (посебно код објекта дечије заштите и капеле).

У простору обухваћеним Планом детаљне регулације заступљене су следеће врсте јавних зелених површина:

1. Улично зеленило

Линијско зеленило, односно зеленило у оквиру саобраћајних површина, на тротоарима, треба да буде планирано у што већој мери.

Саобраћајнице које имају тротоаре ширине најмање 2,5 m, планирано је да имају дрвореде (једнострано или обострано), са избором садног материјала за дрвореде.

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.

Постојеће улично зеленило који представља квалитетан дендролошки материјал се планира задржати и сачувати адекватним мерама заштите и одржавања, а попуно и настављање дрвореда у истој улици потребно је вршити истом врстом дрвећа како би дрворед чинио јединствену естетску целину.

По потреби треба заменити болесне и старе саднице новим, које треба да буду прилагођене условима раста у уличним профилима.

На свим слободним површинама се подиже травњак.

2. Зеленило специфичног карактера

Савремена урбанистичка концепција уређења простора подразумева функционално озелењавање специфичних целина.

Такве зелене површине као елемент у обликовању простора имају и функционални значај:

- зелене површине дечјих установа,
- зелене површине комуналних објеката.

Зелене површине објекта дечије заштите

При решавању слободних простора дечије заштите, треба задовољити санитарно-хигијенску и физкултурно-рекреативну функцију. Дечију установу озелењавати високодекоративним врстама интересантних морфолошких карактеристика. Зеленило има декоративно-заштитну функцију, а избор врста засновати на аутохтоним, бактерицидним, инсектицидним врстама.

При уређењу дворишта зелене површине треба да чине минимално 50% комплекса и постављају се (најчешће) ободно, где ће имати функцију изолације самог комплекса од околних саобраћајница и суседа.

Зелене површине комуналних објеката - капеле

Парцелу је потребно уредити зеленилом, али тако да околина изгледа достојанствено, са превагом зелене боје свих нијанси.

Зеленило има декоративно -заштитну функцију, а избор врста прилагодити намени: зимзелене и листопадне саднице жалосних и пирамидалних форми.

3. Сквер (Просторна целина 1.5)

Скверови су мање зелене површине јавног коришћења, које су намењене краткотрајном одмору становника и декоративном оформљењу градских тргова, улица и јавних објеката.

Скверови треба да задовоље рационалну организацију пешачког кретања, места за одмор и уметничку карактеристику сваког елемената који учествује у композицији.

Према смерницама Генералног плана који препоручује формирање зеленила у зонама становања (блоковима), ради повећања квалитета становања и заштите животне средине, као и ради оплемењавања простора, планирана је уређена слободна површина, односно сквер који формирају улица 8.марта, саобраћајница Нова 1 и новофорнирана саобраћајница. Укупна површина сквера износи 0.08 ha.

У оквиру ове површине основне обликовне елементе представљаће зелене форме и урбана опрема, пожељно је лоцирати скулптуре, споменик...

4. Слободно зеленило унутар грађевинских парцела (за јавну употребу)

У оквиру парцела породичног становања формиране су зелене површине блоковског типа које се налазе на јавном грађевинском земљишту на месту потока-Јаз.

Суви Јаз се затрпава и нивелише према околном терену, и формирају се грађевинске парцеле. У делу плана, евентуалном појавом већих количина атмосферских, површинских вода преузимају заштитни јаркови паралелно вођени уз планиране улице. Потребна ширина профила обезбеђена је у оквиру регулације. Реципијент је река Млава.

У блоковима у којима пролази Јаз, минимално удаљење објеката од границе парцеле Јаза износи 5m (граница заштитног појаса).

Простор треба озеленити у складу са наменом и окружењем.

За све врсте и површине зеленила водити рачуна о константном одржавању и обнављању зеленог фонда.

2.7 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

2.7.1 ОБЈЕКАТ ДЕЧИЈЕ ЗАШТИТЕ (целина 2.3)

У зони мешовите намене (целина 2.3), планира се изградња дечије установе. Објекат дечије заштите планиран је за децу узраста 4-6 година и предшколског узраста (6 - 7 година), укупног капацитета капацитета до 100 корисника.

Реално је очекивати да дечијом заштитом бити обухваћено деце узраста 4-6 година 60%, а узраста 6-7 година 100%.

Собзиром да се према ГП Петровца за 2006 год. локација за планирано обданиште налази на месту на коме је већ изграђен стамбени објекат, планирана је нова локација у непосредној близини, а која приближније одговара предходној зони смештања дечије заштите која се некада предвиђала у ДУП-у Петровца.

Ова локација има и бољи саобраћајни приступ ка новопланираном објекту дечије заштите.

У наредном планском периоду у области предшколског васпитања потребно је обезбедити виши степен опремљености, односно већи стандард у складу са важећим нормативима за објекте ове намене, а у циљу постизања неопходних услова за одвијање савременог рада у овим објектима.

Објекат дечије заштите треба да пружи услове за безбедан боравак и да задовољи здравствено - хигијенске услове.

У оквиру ове површине потребно је предвидети терене за игре (лоптом, ритмичке игре, слободно кретање и трчања и сл.), простор у који се постављају справе са пешчаником, а по могућности и "градилиште" за децу и башту за гајење цвећа и поврћа.

Неоходно је заштити двориште зеленим појасом и физички га одвојити од суседних намена (становање, пословање...).

Објекат дечије заштите се ограђује транспарентном оградом.

Објекат дечије заштите уредити према овом концепту, у складу са функцијом објекта и његовим окружењем.

2.8 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА КОМУНАЛНИХ ОБЈЕКТА

2.8.1 ГРАДСКА КАПЕЛА (у оквиру просторне целине 1.4)

Од **комуналних објеката** у обухвату плана је објекат градске капеле (објекат новијег датума), који има приступни пут и паркинг на парцели.

Објекат градске капеле се налази на катастарској парцели бр. 2359/1, укупне површине од 1443 m².

Потребно је испред капеле организовати плато за испраћај посмртних остатака, уз све пратеће садржаје урбаног мобилијара (клупе, корпе за смеће, зеленило, чесма...).

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ОСТАЛОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Остало грађевинско земљиште, површине 34.73 ha, превасходно је планирано за становање и пословање.

Становање и пословање (услуге, трговина, занатство, угоститељство) су компатибилне намене и треба их планирати тако да не угрожавају животну средину.

На основу анализе економског развоја, очекује се да ће у 2026. години у Петровцу бити око 3500 запослених у услугама, односно у трговини, угоститељству, услужном занатству, туризму, банкарству, осигурању, бироима, пројектовању, адвокатури, и другим услугама. Трговина као значајна привредна делатност има тенденцију повећања и мрежа малопродајних објеката и квалитет услуге стално напредује.

Простор за услуге обезбеђује се у оквиру становања свих врста као пратећи садржај, а посебно у зони мешовите намене.

3.1 ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (Просторна целина 2.2)

Објекат пословања је укупне површине 1.85ha и има директан излаз на регионални пут (фреквентну саобраћајницу - ул. 8. октобра) и као такав има добру повезаност са осталим деловима града.

Постојећи производни комплекс је лоциран у склопу становања и предвиђена је његова трансформација у пословање са компатибилним наменама (становање и сл.).

Производни комплекс је могуће задржати са постојећом наменом, или га изместити на другу локацију, или извршити његову пренамену.

Објекат може да буде организован у функцији постојеће намене, али уз услов да не угрожава животну средину (да садржи све потребне филтере..), али с обзиром на његово тренутно (постојеће) стање боље је извршити пренамену.

Трансформација постојећих објеката производње могућа је и пожељна ка терцијарним делатностима као што су трговина, пословање, угоститељство и сл. Однос пословања према становању преко 60% и до 40% на нивоу целине 2.2.

Слободне површине на парцели се по правилу озелењавају и хортикултурно уређују (травњаци, цветњаци, дрвореди и сл.), оплемењују урбаним мобилијаром (фонтане, скулптуре, клупе...). Код објеката производње потребно је обезбедити појас заштитног зеленила по ободу парцеле.

Потребно је поставити нову ограду касуседу и преуредити двориште и стазе око објекта. Ограда око комплекса треба да укључује и зелене засаде спратне структуре по ободу комплекса, као изолација за објекат дечије заштите. Зеленило је потребно да унапреди обављање основне делатности.

Потребно је обезбедити повољне саобраћајне везе (искључење возила и паркирање искључиво у оквиру парцеле, без ометања јавних површина).

Паркинг простор је потребно организовати у односу на функцију објекта.

Обавезно је поштовање комуналних услова (захтеви за комуналним опремањем не смеју угрозити опремање основне намене).

3.2 СТАНОВАЊЕ

Основна (претежна) намена у оквиру планског подручја је становање опште стамбене зоне (према ГП Петровац 2026.год.). Становање ниске густине представља трансформацију руралне у градску целину, кроз деобу великих грађевинских парцела и комунално опремање.

Породично становање обухвата становање у појединачном стамбеном објекту ниже спратности (до П+1+Пк) и представља претежну намену у оквиру просторних целина. Могућа је и изградња вишепородичних објеката, али у мањем односу према породичном становању.

Могуће је у оквиру породичног становања организовати одређене садржаје пословања или мањих производних погона који су у служби задовољења потреба становништва (трговина, услужно занатство, угоститељство) и то мањег обима, без негативних утицаја на околни простор.

Друга намена може да буде у посебном објекту или са пословањем у приземљу објекта док је становање на вишим етажама.

У случају да је одвојен објекат, пожељно је да стамбени објекат буде повучен од регулације у дубину парцеле, а пословни објекат оријентисан према улици на планираној грађевинској линији.

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

Део намењен становању (у ужем смислу) обухвата површине под стамбеним објектима, дворишта и одговарајуће зелене површине.

Могуће интервенције за породично становање у простору су:

- Доградња постојећих објеката до максималне висине предвиђене овим планом (до П+1+Пк)
- Доградња постојећих објеката до максималне заузетости парцеле површином под објектом
- Нова изградња на незаузетим парцелама
- Замена постојећег грађевинског фонда под условима који важе за нову изградњу

У улици 8.марта потребно је између главног колектора и регулационе линије озеленити простор, без великих асфалтираних површина због проласка трасе фекалног колектора кроз дворишта. Потребно је да ЈКП изврши потписивање уговора са власницима парцела да би се омогућио несметани прилаз уз евентуалну надокнаду штете.

Становање се може посматрати у оквиру просторних целина, јер скоро цео плански обухват припада становању уз могућност грађења објеката чија је намена компатибилна са основном наменом (становање) и то:

**Становање у урбанистичкој зони I. СТАНОВАЊЕ НИСКЕ ГУСТИНЕ
(просторне целине 1.1; 1.2; 1.3; и 1.4)**

Просторне целине у оквиру зоне I. се разликују по густини становања и по свом положају у односу на целину и целокупни плански обухват.

Постојеће стање је претежно неизграђено, тако да се предвиђа даља изградња породичних објеката спратности до П+1+Пк. Дислоцираност од градског центра, оставља могућност задржавања нешто већих парцела.

Могућа је доградња, реконструкција или адаптација постојећих објеката, као и изградња нових објеката.

Објекти се могу градити као слободностојећи и двојни објекти.

Поред стамбених објеката на парцелама се могу градити и објекти пратећих садржаја.

Дуж саобраћајнице Нова 1 (целина 1.3 и парцеле које излазе на саобраћајницу Нова 1) се могу формирати пословни (занатски, трговачки, угоститељски и сл.) садржаји и мали производни погони, у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, али тако да испуњавају услове заштите животне средине.

У просторним целинама 1.1; 1.2; и 1.3. постоји могућност изградње вишепородичних објеката (до П+2+Пк), али тако да је однос породичног према вишепородичном становању на нивоу целине максимално 80% : 20%, док за просторну целину 1.4. не постоје ограничења у односу на врсту становања, јер је то потес у ком се већ налазе градска капела (кп.бр. 2359/2) и вишепородични објекат (кп.бр. 2359/2).

На тај начин објекти вишепородичног становања предвиђени су као наставак већ постојећег формирања уличног фронта према Улици 8.

Слободне просторе у оквиру парцела треба предвидети као уређене зелене површине.

Дуж планиране саобраћајнице Нова 1 потребно је обезбедити 10м заштитног појаса (појаса забрањене градње) како би се створила заштита од буке, вибрација, гаса, мириса и других штетних дејстава који могу да угрожавају околину.

Становање у урбанистичкој зона II. ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ (просторне целине 2.1; 3.1; и 3.2;)
--

У оквиру ове зоне преовлађује становање са пословањем. Површине означене као стамбено-пословне намене не искључују изградњу само пословних, односно само стамбених објеката.

Просторна целина 2.1: Сечени (постојећи) стамбено- пословни садржаји као подручја за реконструкцију

Овој просторној целини припадају углавном већ изграђене парцеле, са већ формираним регулацијама. Ова површина је већ довољно изграђена, тако да је интервенција на њој минимална.

У областима које су већим делом изграђене стамбеним објектима, реконструкцију постојећих и изградњу нових објеката треба вршити у складу са основним карактером подручја и визуелним идентитетом изграђене урбане целине.

На основу већ постојећег стања и изласка на регионални пут могуће је уз основну намену формирати и неку другу, као што су трговина, услуге, угоститељство и сл. Пословање је планирано као наставак постојећег типа организације, углавном у приземним етажама са оријентацијом према улици или као засебан објекат. Објекти трговинско-угоститељских садржаја претежно се налазе дуж улице 8.октобра.

Могуће је објекте комерцијалне садржине као компатибилне задржати у постојећим габаритима са могућношћу адаптације и санације, уз формирање потребних саобраћајних површина.

Могућа је изградња и вишепородичних објеката (до П+2+Пк), као фронт према улици 8. октобра.

Поред стамбених објеката на парцелама се могу градити и објекти пратећих садржаја (оставе, гараже и сл.).

Потребно је што више озеленити и уредити простор око објеката.

Просторне целине 3.1. и 3.2. : Целине нове (планиране) изградње стамбено-пословног комплекса

Објекат **посебне (специјалне) намене** чини комплекс Војске Југославије, угао Жабарског пута (ул.Забрђски пут) и улице 8.октобра, укупне површине око 7.77 ha.

Стамбено-пословни комплекс је планиран за вишепородично становање коју прати пословање, и то тако да је однос становања према пословању 50 - 80% и 50 - 20% на нивоу целине.

Под вишепородичним становањем се подразумева решавање проблема становања градњом стамбених објеката за становање више породица спратности до П+2+Пк (приземље + 2 спрата + поткровље).

Пренамена простора се врши на нивоу просторне целине уз поштовање свих урбанистичких параметара задатих овим Планом и разрадом кроз урбанистички пројекат, и то третирањем простора као јединствене целине (3.1 и 3.2). Урбанистичким и архитектонским пројектом решити пешачке комуникације унутар блокова.

Објекти ће се формирати као отворени блоковски систем са више објеката на парцели.

Слободни систем изградње чине блокови који су са свих страна дефинисани регулацијама ободних саобраћајница (или границама других намена), са грађевинском линијом веће или мање удаљености од регулационе линије блока. Могућа је изградња слободностојећих објеката или објеката у прекинутом низу.

Пословање је планирано у приземним етажама вишепородичног становања али је могућа изградња и појединачног пословног објекта.

Обавезно је уређивање слободних површина у виду блоковског зеленила, које треба да буде опремљено и уређено за разне врсте корисника и активности (рекреација, шетња, игра, одмор...). Потребно га је уредити комбинацијом травних површина, избор врста засновати на декоративним, аутохтоним брзорастућим високим лишћарима и четинарима.

Приликом изградње нових градских целина посебну пажњу у визуелном обликовању треба посветити разбијању монотоније и понављања истих просторних елемената, чиме се омогућава постизање идентитета појединачних урбаних блокова.

3.3. ЗЕЛЕНИЛО

Повећање зелених површина, њихов равномернији распоред у насељу, 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, смањење екстремне, заштита од ветра, рекултивација деградираних површина и др.)
- Декоративно - естетску у смислу уклапања у што природнији пејсаж и усклађивање са архитектонским
- Функцију пасивне и активне рекреације и других спортских активности;
- Специфичне функције у случају елементарних непогода и ратних разарања.

• Слободно и заштитно зеленило унутар грађевинских парцела

Слободно и заштитно зеленило унутар грађевинских парцела има функцију раздвајања и заштите. Све неизграђене површине у оквиру осталог грађевинског земљишта, власници су обавезни да уређују, а све слободне површине озелене. Проценат озелењених површина износи минимум 30% површине парцеле.

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.

Простор планиран за озелењавање грађевинских парцела озеленити тако да има разноврсних лишћара, четинара, разног украсног шибља, цветњака, као и травнатих површина.

■ Зелене површине појединачних парцела у оквиру породичног становања

У укупном билансу територије под зеленилом ова категорија зеленила има великог удела, јер претежан вид становања је породично.

Ова категорија зеленила је важна са санитарно - хигијенског становишта, а пружа и интимније повезивање човека са природом.

Врт око куће обезбеђује мир, хигијенске услове становања без буке и прашине, ствара могућност активног одмора.

У врту могу да постоје следеће функционалне зоне: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак и сл.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно - архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине (мора се узети у обзир и отпорност дрвећа и шибалја према диму и штетним гасовима). Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

Проценат озелењености индивидуалних парцела треба да буде најмање 30%.

Планирано је формирање **заштитног зеленила** око **далековода** (110кV) од 25m. Свака градња испод или у близини далековода условљена је „Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водованазивног напона од 1 до 400 кV“ (Сл.лист СФРЈ број 65 из 1988 год).

Објекте је потребно градити што даље од далековода (мин.25m заштитног појаса).

Појас **заштитног зеленила** предвиђен је и дуж новоформиране улице Нова 1, и представља визуелну и донекле звучну баријеру, а и спречава директан излаз на прометну саобраћајницу. У овој површини је забрањена било каква градња, а појас заштите износи 10m.

■ Зелене површине вишепородичног становања

У делу намењеном вишепородичном становању, неопходно је обезбедити минимално 30% зелене површине, у оквиру којих треба обезбедити просторе за миран одмор, изграђена дечија игралишта и травњаке за игру и одмор.

Блоковско зеленило се формира унутар оформљених блокова. Подизање ове врсте зеленила треба да је у функцији корисника.

Између блокова зграда користити ниже дрвеће или шибље и кугласте форме.

На улазу у блокове формирати по могућности декоративне врсте.

За оплемењивање простора зеленилом могу се користити и жардињере, појединачне и групне саксије...

Основна улога ових површина је побољшање животне средине, односно микроклиме, одмор и рекреација. Ове зелене површине треба повезивати са осталим категоријама зеленила у јединствен систем, а пешачким стазама остварити најкраће правце ка околним садржајима.

■ Зелене површине у оквиру објекта пословања (целина 2.2)

Слободне површине у оквиру пословања уредити и озеленити у што већој мери мин 30%.

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 ограду ка суседним стамбеним објектима и објекту дечије заштите, посадити живу ограду која треба да буде од бујнијег садног материјала који постиже већу висину. Ово се посебно односи на објекат дечије заштите како би се створила тампон зона између ових намена.

Зеленило производног комплекса (уколико се задржи постојећа намене) треба формирати унутар фабричког комплекса, по ободу комплекса ширине минимално 7m, на местима где постоје просторне могућности (због већ изграђених објеката).

IV ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА РАДОВА НА УРЕЂИВАЊУ ЗЕМЉИШТА

1. ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА РАДОВА НА УРЕЂИВАЊУ ЗЕМЉИШТА

Средства за реализацију средњорочног програма уређивања јавног грађевинског земљишта обезбеђују се од средстава добијених од закупнине за грађевинско земљиште, накнаде за уређење грађевинског земљишта, накнаде за коришћење грађевинског земљишта и других извора у складу са законом.

2. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У плану су дате оријентационе вредности потребних средстава за реализацију планских решења која се односе на изградњу и уређење јавног грађевинског земљишта. Тачне вредности је могуће утврдити тек на основу урађене техничке документације.

Приоритети и рокови за уређивање и опремање јавног грађевинског земљишта прате програме уређивања и опремања јавног грађевинског земљишта који су у надлежности СО Петровац.

Табела бр.2. Предрачунска вредност потребних средстава:

Опис радова	Вредност (€)
Хидротехника (водовод, противпожарни хидранти, фекална канализација)	305 555
Електроенергетика	73 222
Телекомуникације	132 500
Гасовод	115 700
Саобраћајнице (реконструкција постојећих и изградња новопланираних)	2 079 135
УКУПНО:	2 706 112

V ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

Укупна површина плана спада по инжењерско геолошким карактеристикама у условно повољне терене и потребно је повећати ниво опрезности и обезбедити погодан терен у циљу човекове заштите.

1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА УСЛОВНО ПОГОДНИМ ТЕРЕНИМА ЗА ГРАДЊУ

На бази инжењерскогеолошке реонизације, а за потребе израде Генералног плана Петровца извршена је категоризација терена, према којој је подручје обухваћено планом спада у условно повољне терене.

Условно погодни терени за изградњу су са нагибом од 10-20%, мање је стабилни и носиви, и због бизине реке Млаве подложни су повременом плављењу.

Коришћење ових терена у грађевинске сврхе могуће је, али са знатно већим трошковима припреме терена него што је то потребно за квалитетније типове терена. На овим теренима могуће је гајење повртарских, воћарских и виноградарских култура.

Инжењерскогеолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. У зависности од локације коришћење ових терена за урбанизацију условљено је: нивелационо прилагођавање природним условима, превентивним геотехничким мерама заштите стабилности ископа и природних падина, контролисано дренирање подземних вода, примену геотехничких мелиоративних мера, као што су регулисање водотока, насипање, израда дренажних система, разних врста побољшања тла, избор адекватног начина фундирања.

За све објекте обавезна су предходна истраживања терена ради одређивања оптималне микролокације, оријентације објекта, утврђивања услова темељења и дефинисања других инжењерско - геолошких услова градње објекта. Посебно за становање на условно стабилном терену мора се пре израде пројекта изградити инжењерско - геолошки елаборат за одређену микроликацију.

За постојеће објекте обавезно је извођење истражних радова на свакој микролокацији ради предузимања евентуалних мера осигурања и уграђивања осматрачких репера у циљу праћења евентуалних деформација у тлу и на објектима.

При темељењу објекта треба тежити ослањању на основну стену чиме се обезбеђује оптимална интеракција објекта и темељног тла, између осталог и због микросеизмичких карактеристика.

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава уз предходну проверу инжењерско-геолошких услова.

Ради заштите од деформација тла око објекта и штетних утицаја на објекте, код глиновитих средина склоних бубрењу и исушивању, потребно је непосредно око објекта уградити тампон од суперкапиларног материјала прекривеног вододрживим глиновитим слојем, што треба да у зони темељења објекта успостави стационарни режим влажности.

2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

2.1. ОПШТА ПРАВИЛА

Грађевинска парцела јесте најмањи део простора, најмања површина на којој се може градити, односно има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са планом, правилима о грађењу и техничким прописима. 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 саобраћајници, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.

Грађевинска парцела, по правилу има приближно облик правоугаоника или трапеза и бочним странама је постављена управно на осовину јавне саобраћајнице.

Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогућава 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 на осталом грађевинском земљишту се може извршити на захтев власника израдом урбанистичког пројекта на основу овог плана.

2.1.1. ТРАНСФОРМАЦИЈА ПАРЦЕЛА

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

Новоформиране парцеле треба да имају геометријску форму што ближе правоугаонику или другом облику који је прилагођен терену, планираној намени и типу изградње.

Парцелација и препарцелација утврђује се урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови за примену правила парцелације датих овим планом.

○ ПАРЦЕЛАЦИЈА

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
- поделом се не могу формирати парцеле које су субстандардне у погледу величине и начина градње у односу на непосредно окружење односно планирани тип изградње.

○ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА

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

- спајање се врши у оквиру граница целих парцела, а граница новоформиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају;

- 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.

Препарцелацијом две или више постојећих парцела могу се формирати две или више нових парцела по правилима за спајање парцела и поделу парцела.

Препарцелација није дозвољена на парцелама које су предвиђене за подизање објеката јавне намене, као и на парцелама на којима се већ налазе јавни објекти, осим у случају када се предметни простор увећава.

2.1.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Становање и намене комплементарне становању:

▪ ВЕЛИЧИНА ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА

Минимална величина грађевинских парцела породичног становања, у зависности од начина изградње, износи:

У просторној целини **2.1:**

- слободностojeћи објекат 300 m²
- двојни објекат (2x250) 500 m²
- објекат у прекинутом низу 300 m²

У просторним целинама **1.1; 1.2; 1.3; и 1.4:**

- слободностojeћи објекат 500 m²
- двојни објекат (2x300) 600 m²

- Оптимална величина грађевинске парцеле је 800 m²

Минимална површина грађевинске парцеле је обавезујућа док је оптимална дата као препорука.

Минимална величина грађевинских парцела вишепородичног становања:

У просторним целинама **1.1; 1.2; 1.3; 1.4; и 2.1:**

- слободностojeћи објекат 1000 m²

У просторној целини **2.1:**

- објекат у прекинутом низу 800 m²

Објекте у просторним целинама **3.1; и 3.2;** решавати у оквиру комплекса касарне, на нивоу блока као слободностojeће или у прекинутом низу.

- Оптимална величина грађевинске парцеле је 1500 m²

Минимална површина грађевинске парцеле је обавезујућа док је оптимална дата као препорука.

■ ШИРИНА ФРОНТА

Најмања ширина фронта породичног становања грађевинске парцеле, у зависности од начина изградње, износи:

У просторној целини **2.1:**

- слободностојећи објект 12 m
- двојни објект (2x8) 16 m
- објект у прекинутом низу 12 m

У просторним целинама **1.1; 1.2; 1.3; и 1.4:**

- слободностојећи објект 15 m
- двојни објект (2x12) 24 m

Најмања ширина фронта вишепородичног становања грађевинске парцеле износи:

У просторним целинама **1.1; 1.2; 1.3; 1.4; и 2.1:**

- слободностојећи објект 15 m

У просторним целинама **2.1:**

- објект у прекинутом низу 12 m

Објекте у просторним целинама **3.1; и 3.2;** решавати у оквиру комплекса, на нивоу блока.

Величина грађевинске парцеле **за објекте јавних намена** зависи од намене објекта.

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

- На постојећим, изграђеним парцелама, мањим од прописаних, могућа је реконструкција објекта са постојећим параметрима.

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

■ 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 3,0m.

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. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ЈАВНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

3.1. ОПШТА ПРАВИЛА

На графичком прилогу бр.4 "План регулације и парцелације" приказано је јавно грађевинско земљиште.

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. Заштитна цев је на дубини од 1.35 м од коте коловоза а дужина је за по 3.0 м већа од крајњих тачака попречног профила пута
- паралелно вођење је могуће на 3.0 м од крајњих тачака попречног профила пута или од ивица коловоза или мање уз пројекат мера заштите пута од хаварије

3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.2.1. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ САОБРАЋАЈНИЦА

Коловоз је од асфалта израђен из два слоја (горњи је хабајући). Обрачун коловозне конструкције је за осовинско оптерећење меродавног возила од 115 КН. Материјали и процедуре при производњи и уградњи у свему према пројекту и техничким нормативима и стандардима.

Коловоз се изводи са ивичњацима са стране.

Уз коловоз се поставља вертикална саобраћајна сигнализација на прописан начин да не угрози слободни профил чија прегледност мора бити обезбеђена у сваком тренутку. Знаци се постављају по пројекту сигнализације и одржавају у пуном броју и врсти.

Хоризонтална сигнализација се такође поставља по пројекту сигнализације и редовно одржава.

Сва постављена саобраћајна сигнализација мора да задовољи прописане стандарде што се доказује атестима.

Коловоз на правцу државног пута је према пројекту државног пута односно као и ван насеља.

Саобраћајна сигнализација, осим семафорске, на правцу државног пута је у власништву ЈП Пuteви Србије.

Све измене у профилу, режиму и семафоризацији на улици којом је и правац државног пута могу се планирати и изводити само уз сагласност ЈП Путеви Србије.

Тротоари су посебне површине намењене за кретање пешака. За градске улице не могу бити мање ширине од 1.5 м.

Постављају са стране коловоза од којег су одвојени ивичњацима, издигнути за 12 цм у односу на коловозну површину. Ивичњаци су бетонски или камени димензија 24/18 или 20/18 са атестима којим се потврђује усаглашеност са ЈУС-ом за ову врст производа.

На тротоарима је могуће постављање урбаног мобилијара (корпе за отпатке, клупе, жардињере, запреке према коловозу и сл). Тип је одређен одлуком СО или посебним пројектом.

Могуће је садња пунктуалног зеленила на тротоарима са ширином од 2.5 м или више.

На тротоарима се постављају и елементи саобраћајне сигнализације према пројекту и техничким нормативима.

При постављању мобилијара, саобраћајне сигнализације или садње мора се очувати минимална ширина тротоара од 1.80 м, односно мин 0.90 м између покретних и непокретних објеката на тротоару.

На пешачким прелазима прелаз са коловоза на тротоар извести са рампом минималне ширине 1.8 м, дужине мин. 0.45 м и са мин. нагибом од 20%. Рампа је посебно и видно обележена.

Паркирање се обавља на посебно обележеним површинама хоризонталним линијама и означени вертикалним сигналним знацима.

Обрада површина може бити као и на коловозу или са посебном обрадом, према одлуци СО или пројектној документацији.

Једно паркинг место за управно паркирање је димензија 2.5х5.0 м. Интерна саобраћајница је ширине 5.5 м.

За линијско паркирање уз коловоз паркинг место је димензија 2.0х6.0 м.

Регулационо и нивелационо решење

Регулација државног пута Р-107 (ул. Забрђски пут) обухвата:

- коловоз 2х3.00	6.0
- тротоари 2х2.0	5.0
- линијско зеленило 2х3.0	5.0
	<hr/> 16.00 m

Регулација државног пута Р-107 (ул. 8. октобра) обухвата:

- коловоз 2х3,50	7.0
- паркирање 2х2.00	4.0
- линијско зеленило 2х2.50	5.0
- тротоари 2х2.00	4.0
	<hr/> 20.00 m

Регулација улице 8. марта обухвата:

- коловоз 2х3,00	6.0
- линијско зеленило 2х2.50	(5.0)
- тротоари 2х2.50	5.0
	<hr/> 11.00 (16.0) m

Регулација ул. Нова 6 и ул. 8. обухвата:

- коловоз 2х3.00	6.0
- тротоари 2х6.00	6.0
- заштитни јарак (у улици Нова 6)	5.0
	<hr/>
	12.00 (17 m)

Регулација ул Нова 3 обухвата:

- коловоз 2х2,75	5.5
- тротоари 2х3.00	6.0
- заштитни јарак	5.0
	<hr/>
	16.50 m

Регулација осталих улица:

- коловоз 2х3,00(2.75)	6.00 (5.5)
- тротоари 2х3.00(2.5)	6.00 (5)
	<hr/>
	12.00 (10.5)

Улице 10. и 11. су са регулацијом која је прилагођена постојећој изградњи и на њима се препоручује одвијање једносмерног саобраћаја.

Нивелационо решење је прилагођено нивелацији површине асфалтних слојева на местима укрштања саобраћајница. Усвојена је постојећа нивелација да се не би пореметили улази у објекте на суседним парцелама.

3.2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Водовод и канализација се морају трасирати тако:

- да не угрожавају постојеће и 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 и подземним водама.

Водовод трасирати једном страном коловоза, супротној од фекалне канализације, на одстојању 1,0м од ивичњака.

Атмосферску канализацију трасирати осовином коловоза (или изузетно због постојећих инсталација једном страном коловоза на одстојању 1,0 од ивичњака, а у том случају фекална канализација се трасира осовином коловоза).

Хоризонтално растојање између водоводних и канализационих цеви и зграда, дрвореда и других затечених објеката не сме бити мања од 1,5м.

Растојање водоводних цеви од осталих инсталација (гасовод, топловод, електро и телефонски каблови) при укрштању не сме бити мање од 0,5м.

Тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих, а испод електричних каблова при укрштању.

Минимална дубина укопавања цеви водовода и канализације је 1,0м од врха цеви до коте терена, а падови према техничким прописима у зависности од пречника цеви.

Минимални пречник уличне водоводне цеви је Ø100мм (због противпожарних заштите објеката).

Водоводну мрежу градити у прстенастом систему, где је то могуће.

Минимални пречник уличне фекалне канализације је $\varnothing 200\text{мм}$, а кућног прикључка је $\varnothing 150\text{мм}$.

Минимални пречник атмосферске канализације је $\varnothing 300\text{мм}$, а дубине и предњи према прописима из ове области.

За одвођење атмосферске воде са површине улица и тргова, постављају се улични сливници са таложницима. Максимално растојање сливника је 50м (за мале падове саобраћајница), односно 30м за саобраћајнице са великим нагибима.

Испуштање атмосферске воде у реципијент врши се обавезно уградњом уставе (жебљи поклопац) на испусту, да би се спречило плављење узводних насеља.

На канализационој мрежи код сваког рачвања, промене правца у хоризонталном и вертикалном смислу, промене пречника цеви, као и на правим деоницама на приближном растојању од 160D, постављају се ревизиони силази.

Забрањена је изградња објеката и сађење засада над разводном мрежом водовода или канализације.

Власник непокретности која се налази изнад, испод или поред комуналних објеката (водовода и канализација) не може обављати радове, који би сметали пружање комуналних услуга.

Водомер мора бити смештен у посебно изграђени шахт и испуњавати прописане стандарде, техничке нормативе и норме квалитета, а поставља се мах 2,0м од регулационе линије .

Забрањено је извођење физичке воде градске водоводне мреже са мрежама другог изворишта: хидрофори, бунари, пумпе и сл.

Код пројектовања и изградње, обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.

3.2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ОБЈЕКТЕ

Изградња објеката у планском подручју може се вршити искључиво на основу грађевинске дозволе издате од надлежног органа СО уз поштовање важећих прописа, техничких услова надлежне ЕД и техничких препорука ЕД Србије.

Код реконструкције и изградње надземних водова 1kV и 10kV морају се поштовати одредбе „Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV (Сл.лист СФРЈ бр. 65/88 и Сл.лист СРЈ бр.18/92) односно према „Правилнику о техничким нормативима за изградњу н.н.надземних водова“ (Сл.лист СФРЈ бр. 6/92).

Избор и полагање кабловских водова треба да је у складу са техничком препоруком ЕД Србије бр.3 – „Избор и полагање енергетских каблова у ЕД мрежама 1 kV, 10 kV, 20 kV и 35 kV).

Код паралелног вођења приближавања и укрштања електроенергетских каблова са другим врстама инсталација морају се обезбедити минимални размаци и то:

0,5м... код паралелног вођења и укрштања са ТТ водовима, водоводом и канализацијом.

0,8м... код паралелног вођења и укрштања са гасовода у насељеном месту, односно 1,2м ван насеља.

Уколико се потребна растојања не могу остварити енергетски кабл треба положити у заштитну цев дужине најмање 2м са обе стране места укрштања, или целом дужином код паралелног вођења, уз услов да и у том случају размак не може бити мањи од 1,3м.

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

Код, укрштања са ТТ водом, електроенергетски кабл мора бити приложен испод ТТ вода.

Угао укрштања по правилу треба да је што ближе 90° а најмање 30° .

Кабловске водове по могућству треба полагати у зеленим површинама поред саобраћајница, на удаљености 1м од коловоза, и 0,5м од пешачких стаза није дозвољена изградња објеката испод далековода, у заштитној зони чија ширина за водове до 110 kV износи: ширина далековода (са проводницима) увећана за 2х5м у насељу и на местима приступачна за возила.

3.2.4 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНУ МРЕЖУ

У планском периоду потребно је делимичном доградњом и реконструкцијом постојеће месне телефонске мреже обезбедити да се изврши реконструкција исте која је заснована на следећим принципима:

- сви дистрибутивни каблови капацитета испод 300Х4 могу се полагати директно у земљу преко слоја песка $d=20$ см, обележени позор траком и заштићени ГАП - штитницима а у свему према важећим техничким прописима ЗЈПТТ
 - сви преплатнички телефонски каблови било да се полажу у кабловској канализацији или слободно у земљаном рову су типа ТК 59 ГМ
 - У већ ископане ровове за полагање телекомуникациских каблова типа ТК 59 ГМ потребно је полагати и ПВЦ цеви малог пречника због перспективног удубавања оптичких каблова намењених изградњи двосмерног кабловског дистрибутивног система
 - сви изводи у месној мрежи у зонама намењеним пословним просторима и зонама вишепородичног становања су унутрашњи ТТ изводи потребног капацитета који се димензионишу по принципу:
1. на сваких 6 m^2 пословног простора – један телефонски прикључак
 2. по једној стамбеној јединици у вишепородичном становању један телефонски прикључак
- сви изводи у месној мрежи у зонама породичног становања су ТТ стубићи.
 - на све што није поменуто овим условима око паралелног вођења и укрштања са другим инфраструктурним објектима примењиваће се важећи технички услови заједнице ЈПТТ и "Телекома" Србија.

Месна телефонска мрежа је подземна, са кабловима ТК 59 слободно положеним у земљу у ров димензије 0.4 X 0.8 m, преко слоја песка д= 20cm. Каблови су заштићени ГАП штитницима и обележени позор траком.

Разводна ТТ мрежа је подземна (од извода до објекта телефонског прплатника – привредниг субјекта), потребног капацитета и извода са кабловима ТК 59.

Приликом паралелног вођења и укрштавања телекомуникационих каблова са другим инфраструктурним објектима, придржавати се важећих техничких прописа ЗЈПТТ и других аката који регулишу ову материју.

Приликом полагања телекомуникационих каблова испод постојећих и планираних саобраћајница, потребно је исте заштитити у ПВЦ цевима а на прелазима преко водотокова у металним цевима причвршћеним за конструкцију моста.

Неопходно је обезбедити површину од око 20m² неопходну за смештај контејнера за смештај МСАН-а, приказано на графичком прилогу број 7.

3.2.5 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ГАСИФИКАЦИЈУ

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

На графичком делу у прилогу број 7. приказана планирана је изградња дистрибутивног гасовода радног притиска до 4 бара.

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.

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 трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких оштећења. Дистрибутивни гасовод не полагати испод зграда и других објеката.

Минимална светла растојања гасовода од других инсталација износе:

- при паралелном вођењу 40 cm
- при укрштању 20 cm
- поред темеља зграда и објеката 1,0 m.

При паралелном вођењу и укрштању дистрибутивног гасовода са топловодом, растојања се утврђују тако да утицај температуре топловода на дистрибутивни гасовод не изазове већу температуру од 20° C.

За снижење притиска и мерење потрошње гаса монтира 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.

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) и
- Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације («Службени лист СРЈ», број 20/92).

3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

Величина објекта мора бити у складу са важећим прописима и нормативима за одговарајуће јавне делатности, која ће се обављати у објекту.

Спратност и тип објеката зависи од његове функције и мора бити прилагођен условима локације.

Комплекс мора бити уређен тако да буде у складу са функцијом објекта и окружењем.

3.3.1. ОБЈЕКАТ ДЕЧИЈЕ ЗАШТИТЕ (просторна целина 2.3)

С обзиром на садашњи и прогнозирани планирани број корисника (120 деце за 2 обданишта) потребно је обезбедити минимално 25m^2 површине дворишта (парцеле) по једном детету које користи установу.

Потребно је предвидети величину отвореног (слободна површина) простора од најмање $15\text{m}^2/\text{детету}$.

Генералним планом Петровац 2026. год. и важећим нормативима за ову врсту објекта утврђена је потребна површина комплекса од око 3169 m.

Врста објекта	Узраст	Број деце	Површ. Парцеле (m^2)	макс. БРГП објекта (m^2)	Индекс изграђености	Индекс заузетости %
Дечији вртић	4-6 6-7	Макс.100	3169	800	До 0,25	До 15

Приликом изградње објекта дечије заштите потребно је задовољити следеће критеријуме:

за узраст 4-7 година

- обухват 70%, а предшколски узраст 100%
- капацитет мах.100 деце у групама по 10-15.
- површина комплекса оптимално $25\text{-}30\text{m}^2/\text{по детету}$
- потребна изграђена површина (корисне површине објекта) $5\text{-}8\text{m}^2/\text{по детету}$
- максимална спратност П+1
- уређена зелена површина минимално 50%

Грађевинска линија (положај објекта на парцели):

Удаљење грађевинске линије објекта у односу на регулациону линију износи минимално 10m, осим у делу према пословном објекту где износи минимално 15m.

Најмања удаљеност објекта на парцели до објекта на суседним парцелама износи:

- до стамбених и пословних објекта, минимално 10.0 m;
- до производних /пословних објекта (у целини 2.2.), минимално 22.0 m;

Објекат дечије установе лоцирати у оквирима задатих грађевинских линија, датим у графичком прилогу "ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И ПАРЦЕЛАЦИЈЕ" у Р = 1:1000.

Врста објекта с обзиром на начин изградње је:

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

- обликовање:

Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем.

Кровни покривач ускладити са амбијентом и примењеним материјалима на фасадама.

- ограда:

обавезно је ограда комплекса с тим да ограда према улици треба да буде транспарентна.

- паркирање

- потребан број паркинг места решити у оквиру припадајуће парцеле по критеријуму $1 \text{ пм}/100 \text{ м}^2$ с тим што је потребно од тог броја обезбедити два гаражна места (доставно и службено возило). Гаража је у оквиру објекта.

- У објектима дечијих установа **дозвољене** су искључиво намене везане за дечије установе прописане законом и другим прописима.
- **Забрањена** је изградња у оквиру комплекса било каквих објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену.

За простор намењен комплексу обданишта обавезна је даља разрада, односно израда Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње уз поштовање свих урбанистичких параметара и норматива задатих овим планом.

3.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМУНАЛНЕ ОБЈЕКТЕ

3.4.1. ГРАДСКА КАПЕЛА

Објекат капеле остаје у постојећим габаритима уз евентуалну доградњу (за административни део, оставу и сл.).

Грађевинска линија:

Удаљење грађевинске линије објекта у односу на регулациону линију износи минимално 10m приказано на графичком прилогу "ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И ПАРЦЕЛАЦИЈЕ" у $P = 1:1000$.

Реконструкцију и доградњу извести према потребама корисника за проширењем капацитета, у оквиру следећих параметара:

- максимални **индекс заузетости** 15%
- максимални **индекс изграђености** 0.15
- **спратност објекта** – до П+0

Паркирање на парцели капеле обезбедити за око 15 возила.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

Врста и намена објекта који се могу градити

Дозвољене су намене: становање ниске густине (породично и вишепородично), трговина, услуге, пословање, евентуално мали производни погони, јавне службе, зеленило (садржаји комплементарни основној намени – становању).

Пословна намена објекта може бити као основна или претежна намена објекта. Пратеће садржаје планирати у саставу основног објекта, изузетно као засебне објекте на парцели, који ће са основним објектом чинити јединствену архитектонску и просторну целину.

Уз стамбени објекат се могу градити објекти пратећих садржаја у виду летње кухиње, гараже, помоћне просторије и друго.

Врста и намена објекта чија је изградња забрањена

На подручју Плана забрањена је изградња објекта који би својом функцијом угрозили основну намену простора-становање.

За све објекте важе прописи везани за заштиту земљишта и ваздуха. Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

4.1. ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (Просторна целина 2.2)

- Производни објекат може остати са постојећом наменом, али у постојећим габаритима, са постојећом спратношћу.

У том случају предвиђа се реконструкција објекта у оквиру постојећих габарита без могућности доградње.

Правила реконструкције објекта

Код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за непходна растојања од граница парцела и од суседних објекта могуће су измене без промене габарита (адаптација, санација као и претварање таванског простора у користан простор) и отварања нових просторија на делу где не постоје прописана растојања.

- У случају пренамене комплекса користе се параметри за нову изградњу објекта, а **претежна** намена комплекса је **пословање**.

У случају нове изградње објекта пословања важе следећа правила:

Врста и намена објекта**Основна намена**

Претежна намена комплекса је **пословање** уз могућност становања и других компатибилних намена основној намени.

Пословање обухвата трговину (прехрамбена, конфекцијска, уређаји и бела техника ..., али и књижаре, продајне галерије...), услуге (банке, мењачнице, агенције, бирои...), занатство (јувелнирнице, фризерске, оптичарске...) и угоститељство (ресторани, кафеи и посластичарнице...).

Однос пословања и становања на нивоу комплекса	Преко 60% и до 40%
--	--------------------

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

Врста објекта с обзиром на тип (начин) изградње

По типу изградње објекат се на грађевинској парцели гради као слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле) или као објекат у прекинутом низу .

Грађевинска линија и положај објеката на парцели

Грађевинска линија у односу на саобраћајницу (улицу 8.октобра) је повучена минимално 10m (растојање грађевинске од регулационе линије). У оквиру ове површине се може сместити паркинг простор и зеленило.

Растојање грађевинске линије (задње) планираног објекта према задњој линији парцеле износи минимално 7 m.

Изградњу нових објеката реализовати унутар граница грађења дефинисаним планираним грађевинским линијама на парцели уз поштовање услова о међусобној удаљености објеката на суседним парцелама.

Растојање основног габарита (без испада) пословног објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 3,0m.

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:

- до стамбених и пословних објеката који се налазе северно од комплекса (због заштитног појаса од 7m), минимално 10.0 m;
- до осталих стамбених објеката минимално 6.0 m;
- до услужно - комерцијалних објеката, минимално 6.5 m;
- до објекта дечије заштите, минимално 22 m;

Најмања међусобна удаљеност објеката у комплексу

Најмања међусобна удаљеност објеката у комплексу (уколико их је више од једног) износи минимално 6.0m, односно минимално половину висине вишег објекта (потребно је усвојити већу добијену нумеричку вредност).

Пословни објекат не сме директно заклањати осунчање другом пословном објекту више од половине трајања директног осунчања.

У следећој табели су дати **урбанистички показатељи** за изградњу просторне целине **2.3**; кроз следеће параметре:

Величина грађевинске парцеле	18 286m ²
Проценат заузетости	до 40%
Индекс изграђености	до 1.2

Проценат озелењених површина	Минимално 30%
------------------------------	---------------

Спратност објеката пословања	максимално	П+2
Висина кровног венца (метара)*	максимално	12
Паркирање	на парцели	1ПМ/70m ² простора

Максимални степен искоришћености парцела је **70%** (рачунајући све објекте високоградње и платое са саобраћајницама и паркинзима).

Проценат учешћа зеленила у склопу пословно – комерцијалних функција износи **мин 30%**.

Унутар сопствене парцеле се мора обезбедити **заштитни зелени појас**:

према објекту дечије заштите, минималне ширине 7m
према стамбеним објектима, ширине од 3-5m

Дозвољена спратност и висина објеката:

Због разлике у висинама на објектима у оквиру комплекса, а у складу са планираном наменом и изласком на регионалну саобраћајницу, планом је предвиђена **спратност до П+2** (приземље + два спрата).

Висина објекта* – растојање од нулте коте терена до коте венца је **мах. 12,0 m**.

- Намена етажа пословних објеката утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта.

- За одређивање **коте приземља** у односу на ниво јавне саобраћајнице 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 1,2 m, савладава се унутар објекта.

- За детаљну разраду комплекса прописује се обавезна даља разрада, односно израда Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонским решењем планиране изградње, уз поштовање свих урбанистичких параметара који су задати овим планом.

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.

На парцелама се дозвољава, у свим сегментима, фазна изградња.

4.2. СТАНОВАЊЕ

Основна намена објеката

Дозвољене су намене: породично и вишепородично становање и њима компатибилне намене (услуге, пословање и сл.).

Претежна намена објеката на осталом грађевинском земљишту у обухвату плана је становање (мешовити садржаји: становање, делатности, култура).

Могуће пратеће намене у објектима

Уз становање:

- све услужне делатности

Под услужним делатностима, поред трговине, подразумевају се и делатности: образовања, здравства, дечје и социјалне заштите, културе, информисања, банкарства и сл.

Становање је основна или претежна намена објекта.

Услови за изградњу објеката на парцели за пословање су услови (урбанистички параметри) дати у овом плану за породично становање (осим у просторним целинама 2.3; 3.1; и 3.2. којима припадају параметри одговарајућих целина).

Врста и намена објекта

На осталом грађевинском земљишту у оквиру **породичног становања**, могу се градити:

- **породични стамбени објекти,**
- **стамбено-пословни објекти,**
- **пословни објекти.**

Породични стамбени објекти - намена искључиво становање.

Стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти

Поред стамбених садржи и пословне, односно радне просторије, функционално одељене од стамбеног дела објекта.

Пословни објекат-садржи просторије за одвијање пословних делатности, или одређених врста производних делатности из области производног занатства, чије је одвијање дозвољено унутар зоне породичног становања.

Пословни објекат се може градити као јединствен објекат на парцели, односно као засебан објекат на парцели, под истом условима (урбанистичким параметрима) који су дати за породично становање.

Дозвољене пословне делатности у оквиру породичног становања су из области:

- **трговине** (продавнице прехранбене, робе широке потрошње и др.),
- **услужног и производног занатства** (обућарске, кројачке, фризерске и др.)
- **услужних делатности** (књижара, копирница, видеотека, и др.),
- **угоститељства** (ресторан, кафе бар, пицерија и сл.),
- **здравства** (апотека, опште и специјалистичке ординације и сл.),
- **социјалне заштите** (сервиси за чување деце, играонице за децу, и др.)
- **културе** (галерије, читаонице и др.),
- **забаве** (билијар, салони видео игара, и др.),
- **спорта** (теретане, вежбаоне, аеробик и др.),
- **административних делатности** (представништва, агенције, и др.)
- **пољопривреде** (пољопривредна аптека и сл.),

Обим делатности у објекту треба да је усаглашен са просторним и функционално-техничким условима организације пословних садржаја у објекту, и да се уклапа у капацитете локације - парцеле.

У зони породичног становања нису дозвољене пословне и производне делатности које могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима: буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за која нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

У оквиру породичног становања могу се градити и **објекти пратећих садржаја** (уз стамбени објекат - гаража, летња кухиња, остава, магацин...).

У оквиру **вишепородичног становања** дозвољена је изградња вишепородичног стамбеног објекта, вишепородичног стамбено-пословног објекта, пословног објекта, као и пратећег објекта уз стамбени објекат (гаража).

Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности, тј. оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију зоне - становање.

Ако се грађевинска парцела у оквиру становања намењује искључиво за пословање, површине парцеле преко 1500м², обавезна је израда урбанистичког пројекта уз услов да објекти својом делатношћу не угрожавају животну средину.

У зони вишепородичног становања на парцели заједничке блоковске површине се искључиво могу градити пратећи објекти становања у циљу обезбеђења допунских садржаја становању и то:

- заједничке гараже,
- паркиралишта,
- дечија игралишта,
- садржаји спорта – спортски терени
- надстрешнице и инфраструктурни објекти (котларнице, трафостанице и сл.) и сл.

зона забрањене градње

У оквиру породичног становања формиран је заштитни појас од 25м због утицаја далековода и то је зона забрањене градње (осим за саобраћајнице и инфраструктуру).

У заштитном појасу далековода има већ изграђених објеката, стога за било које интервенције потребно је тражити услове и сагласност надлежног предузећа Електро-мреже Крагујевац.

У блоковима у којима пролази Јаз, минимално удаљење објеката од границе парцеле Јаза износи 5m (граница заштитног појаса).

4.2.1. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА СТАНОВАЊЕ

Посебна правила изградње објеката, основ су за реализацију у оквиру целине, односно грађевинске парцеле. И пословна и стамбена намена објекта могу бити као основна или претежна намена објекта у оквиру грађевинске парцеле.

4.2.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ НИСКЕ ГУСТИНЕ ЦЕЛИНЕ 1.1; 1.2; 1.3; 1.4; и 2.1;

Просторне целине 1.1; 1.2; и 1.3; имају ниску густину становања од 20-30 становника/ha, док је већа изграђеност у **просторној целини 1.4;** (30-40 становника/ha), јер су у овој целини поред породичног налазе већ изграђени објекти вишепородичног становања.

Просторна целина 2.1; има ниску густину становања од 30-40 становника/ha.

Основна намена објеката

Претежна намена објеката у оквиру ових целина је породично становање, али се може јавити и вишепородично становање, уз услов да је величина парцеле за вишепородично становање износи минимално 800m² за објекте у прекинутом низу и 1000m² за слободностојеће објекте.

У просторним целинама 1.1; 1.2; и 1.3. однос породичног према вишепородичном становању на нивоу целине износи максимално 80% : 20%, док за просторне целине 1.4. и 2.1. не постоје ограничења у односу на врсту становања.

Могуће пратеће намене у објектима

Уз становање су дозвољене намене услуге, јавне службе, мали производни погони у домаћој радиности и друге намене комплементарне основној намени, уколико не угрожавају непосредно окружење.

Пратећи објекат уз главни, односно пратећи објекат (гаража, летња кухиња, остава, магацин) је максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,6m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Тип изградње

Стамбени објекти на грађевинској парцели могу да буду постављени:

За породично становање:

- као слободностојећи и двојни објекти (у ПЦ 1.1; 1.2; 1.3; 1.4; и 2.1.)
- као прекинут низ (налазе се само у просторној целини 2.1; као фронт према улици 8. октобра)

За вишепородично становање:

- као слободностојећи објекти (у ПЦ 1.1; 1.2; 1.3; 1.4; и 2.1.)
- као прекинут низ (налазе се у просторној целини 2.1; као фронт према улици 8. октобра)

Могућа је изградња слободностојећих и двојних објеката, зависно од карактера околних објеката и ширине парцеле.

Ширина фронта

Најмања **ширина фронта породичног становања** грађевинске парцеле, у зависности од начина изградње, износи:

Просторне целине 1.1; 1.2; 1.3; и 1.4.

- слободностојећи објекат 15 m
- двојни објекат.....(2x12) 24 m

Просторна целина 2.1;

- слободностојећи објекат 12 m
- двојни објекат.....(2x8) 16 m
- објекат у прекинутом низу 12 m

Најмања **ширина фронта вишепородичног становања** грађевинске парцеле износи:

У просторним целинама 1.1; 1.2; 1.3; 1.4; и 2.1:

- слободностојећи објекат 15 m

У просторној целини 2.1:

- објекат у прекинутом низу 12 m

Објекти се могу градити максимално из 4 ламеле.

Објекти вишепородичног становања се формирају као фронт према улицама 8.октобра и новопланиране Улице 8. у оквиру целина **2.1. и 1.4.**

У целинама ПЦ 1.1; 1.2; и 1.3 је могућа изградња појединачних, слободностојећих вишепородичних објеката, али у мањем односу (максимално 80% : 20% на нивоу целине).

Величина грађевинских парцела:

Простор за становање (ниво парцеле)	макс.	100% површине
Простор за пословне и централне функције (ниво парцеле)	макс.	100% површине
Величина грађевинске парцеле за породично становање		
целина 2.1.		
за слободностојеће објекте	Мин.	300 m ²
за двојне објекте	Мин.	(2x250m ²) 500 m ²
за прекинут низ	Мин.	300 m ²
целине 1.1; 1.2; 1.3; и 1.4.		
за слободностојеће објекте	Мин.	500 m ²
за двојне објекте	Мин.	(2x300m ²) 600 m ²
Величина грађевинске парцеле за вишепородично становање		
целине 1.1; 1.2; 1.3; 2.1; и 1.4.		
за слободностојеће објекте	Мин.	1000 m ²
целина 2.1;		
За прекинут низ	Мин.	800 m ²
Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје (у оквиру ових целина) је иста као и за породично становање.		

Дозвољени индекси земљишта (на парцели)

Степен заузетости	макс.	%
Породично становање		
Целина 2.1.	макс.	35%
Целине 1.1; 1.2; 1.3; и 1.4.	макс.	30%
Вишепородично становање	макс.	30%
Целине 1.1; 1.2; 1.3; 1.4. и 2.1.		
Уређене зелене површине	на парцели	мин. 30%

Индекс изграђености		
Породично становање		
Целина 2.1.	макс.	1.05
Целине 1.1; 1.2; 1.3; и 1.4.	макс.	0.9
Вишепородично становање	макс.	1.20

Спратност и висина објеката

Максимална спратност објеката **породичног становања** може бити до П+1+Пк.

Максимална спратност објеката **вишепородичног становања** може бити до П+2+Пк.

Максимална **висина надзидка** стамбене подкровне етаже износи 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Висина објекта породичног становања износи максимално 8,6m мерено од коте заштитног тротоара објекта до коте венца, односно максимално од коте заштитног тротоара објекта до коте слемена 12,0m, уз могућност формирања пословног простора у приземљу.

	Спратност породичних објеката	максимално	П+1+Пк
	Висина објеката		метара
	до коте слемена	максимално	12.0 m
	до коте венца	максимално	8.6 m

	Спратност вишепородичних објеката	максимално	П+2+Пк
	Висина објеката		метара
	до коте слемена	максимално	15.0 m
	до коте венца	максимално	11.6 m

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе (подручје плана се налази на условно повољним теренима).

Због могућности изградње вишепородичних објеката у поменутих просторним целинама, на графичком прилогу бр. 5 : "ПЛАН ИЗГРАДЊЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ", приказана је претежна спратност објеката у оквиру претежне намене зоне породичног становања (П+1+Пк).

Положај објеката на грађевинској парцели

Грађевинска линија:

- Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу минимално 3м, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се регулациона и грађевинска линија поклапају (подручје које већ има формирану регулацију).

- У зони изграђених објеката растојање између грађевинске и регулационе линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката. (преко 50%).

- Дуж планиране саобраћајнице Нова 1 предвиђен је заштитни појас од 10м, у којем је забрањена било каква градња објеката.

Грађевинске линије су приказане графички у прилогу бр. 6 : "ПЛАН ИЗГРАДЊЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ".

Положај објекта на парцели:

Положај објекта у односу на регулациону линију			
За све улице		дефинисано на графичком прилогу бр. 5 План изградње и регулације	
Удаљења од суседних објеката			
Породично становање			
	у прекинутом низу	минимум	4m
	слободностојећи	минимум	1/2 висине објекта
Вишепородично становање			
	у прекинутом низу	минимум	4m
	слободностојећи	минимум	1/2 висине вишег објекта

Одстојања из табеле су обавезујућа осим у случају да услови из табеле прелазе следеће минималне вредности:

- Удаљеност новог стамбеног објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити најмање 4,0 m.
- Удаљеност планираних вишепородичних стамбених и околних објеката је минимално 6m.
- Међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбених и околних објеката у оквиру једне парцеле је минимално 6m.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) **породичног објекта** и линије суседне грађевинске парцеле је за:

1.	слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације	2,00m
2.	слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације	3,00m
3.	двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта	4,00m

За изграђене породичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од дозвољених вредности, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Растојање основног габарита (без испада) **вишепородичног стамбеног** објекта и линије суседне грађевинске парцеле је минимално 3,0 m.

За изграђене вишепородичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од ове вредности не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Положај објекта у односу на регулациону линију је одређен грађевинском линијом како је то приказано на графичком приказу бр. 6: "ПЛАН ИЗГРАДЊЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ".

4.2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ КОМПЛЕКС ЦЕЛИНЕ 3.1; и 3.2;

Ни на једном делу војне непокретности не може се приступити реализацији планских решења, издавању урбанистичких услова, урбанистичких дозвола и изградњи објеката, све до момента коначног регулисања имовинско правних односа будућег власника или корисника са Министарством одбране, а тек након окончања поступка пред Републичком дирекцијом за имовину Републике Србије.

Пренамена објеката специјалне намене се врши на нивоу просторне целине уз поштовање свих урбанистичких параметара и израдом одговарајуће Урбанистичке документације (разрадом кроз Урбанистички пројекат).

Основна намена објеката

Претежна намена објеката у оквиру ових целина је вишепородично становање.

Могуће пратеће намене у објектима

Уз становање:

- све комерцијалне делатности (пословање и услуге), комплементарне основној намени, као и делатности: здравства, дечје и социјалне заштите, културе, информисања, банкарства и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности, тј. оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију зоне - становање.

У оквиру вишепородичног објекта, део приземља или цела приземна етажа која је намењена пословању не сме својом делатношћу угрозити примарну функцију - становање.

У оквиру целина 3.1. и 3.2. дозвољена је изградња вишепородичног стамбеног објекта, вишепородичног стамбено-пословног објекта, пословног-стамбеног објекта, пословног објекта, као и пратећег објекта уз стамбени објекат (гаража).

Услови за изградњу објеката пословања су идентични условима (урбанистичким параметрима) који су дати за становање у оквиру ове целине.

Тип изградње

Отворени блоковски систем градње (у оквиру комплекса) са више објеката на парцели.

Слободни систем изградње чине блокови који су са свих страна дефинисани регулацијама ободних саобраћајница (или границама других намена), са грађевинском линијом веће или мање удаљености од регулационе линије блока. Објекти могу да буду слободностојећи или у прекинутом низу.

Ширина фронта

Објекте решавати у оквиру комплекса, односно у оквиру блокова 3.1. и 3.2., уз поштовање задатих урбанистичких параметара.

Дозвољени индекси земљишта

Индекс изграђености	до	1.4
Степен заузетости	до	35%
Уређене зелене површине	На парцели(блоку)	мин. 30%
Однос становања и делатности на нивоу целине	50 - 80% и 50 - 20%	

Спратност и висина објекта

Спратност објекта	максимално	П+2+Пк
Висина објекта		метара
до коте слемена	максимално	15.0 m
до коте венца	максимално	11.6 m

Паркирање			
број паркинг места	на парцели	1 ПМ на 1 стан	
гараже – колективне (није дозвољена изградња појединачних гаража)	За цео блок	-обезбеђен прилаз - Су+П+Пк - озелењен кров	

Положај објекта на грађевинској парцели**Грађевинска линија:**

Грађевинска линија је у односу на регулациону линију дуж регионалних саобраћајница повучена минимално 10.0m, док је дуж осталих саобраћајница повучена 7.0 m и од интерне саобраћајнице 5.0 m.

У оквиру ових регулација могуће је сместити паркинг простор и зелене површине.

Грађевинске линије су приказане графички у прилогу бр. 6: "План изградње и регулације".

Положај објекта на парцели

Положај објекта у односу на регулациону линију			
За све улице	дефинисано на графичком прилогу бр. 5 План изградње и регулације		
Удаљења од суседних објекта			
у прекинутом низу	минимум	4m	
слободностojeћи	минимум	1/2 висине вишег објекта	

Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног објекта не може бити мања од 4m за објекте у прекинутом низу, и не мања од половине висине вишег објекта за слободностojeће објекте.

- Обавезна је израда Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонским решењем планиране изградње на нивоу комплекса.

- Приликом пројектовања блокова као целине, посебно водити рачуна о стварању новог амбијента и идентитета простора.

Приликом изградње нових градских целина посебну пажњу у визуелном обликовању треба посветити разбијању монотоније и понављања истих просторних елемената, чиме се омогућава постизање идентитета појединачних урбаних блокова.

Фазност изградње

На парцелама се дозвољава, у свим сегментима, фазна изградња.

За објекте вишепородичног становања могућа је фазна реализација (по ламелама), 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.

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.

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.

- Код стамбених објеката, у оквиру објекта гараже се могу планирати и просторије за оставу.

- 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.

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

- Паркирање возила за сопствене потребе власници **вишепородичног стамбеног** објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на један стан, односно једно место на 70 м² корисне површине. Од потребног броја паркинг места 50% планирати за гаражирање.

Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели, ван објекта, урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

- Паркирање у оквиру **пословног комплекса** (целина 2.3), 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 м² нето грађевинске површине пословног дела или једну пословну јединицу уколико је пословна јединица мања од 70 м² површине.

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

- За паркирање возила за сопствене потребе, власници **осталих објеката** свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на 70,0м² корисног простора.

- 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.

5.2. АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

• ИСПАДИ

Испади код објеката који су на регулационој линији дозвољени су само у виду фасадне пластике – максимум 30см, и балкони до 80см и то на висини преко 4 м.

Код осталих случајева делови објеката са испадима већим од 1,20 м не могу прелазити грађевинску линију. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.

• СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ

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

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

Код објеката на регулационој линији нису дозвољене спољне степенице.

• СТРЕХЕ И ЗАБАТИ

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

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

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

Код постојећих објеката који се реконструишу, а не може се обезбедити услов из става 1 ове тачке, није дозвољено постављање стрехе.

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.

Калкански зидови не могу бити према улици.

Висина надзетка стамбене поткровне

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

Користан простор покровља се рачуна са 75% површине.

Нису дозвољена два нивоа поткровних етажа.

Висина објекта у односу на ниво јавног пута

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта или коте нивелете јавног пута до венца, и то:

- за објекте на релативно равном терену, висина објекта је растојање од коте нивелете пута до коте венца,

Кота приземља у односу на ниво јавног пута

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

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
- кота приземља може бити највише до 1,2 м 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 м 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 м. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2м, савладава се унутар објекта.

• ОГРАДА

Грађевинске парцеле **породичног становања** могу се оградити зиданом оградом до висине 0.90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4м.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2м а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 м.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9м од коте тротоара због прегледности раскрснице

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пратећег дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4м која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије се не могу отворати ван регулационе линије.

Објекти **вишепородичног становања** у отвореном типу блока се не могу ограђивати, осим уколико се одвојају од постојећег, породичног становања.

Уколико се измести објекат производње, **пословни објекат** ће се ограђивати (или не) у складу са будућом функцијом.

5.3. ОБЈЕКТИ ПРЕДВИЂЕНИ ЗА РУШЕЊЕ

За изградњу и уређење објеката и површина јавне намене (корекција регулације постојећих улица, отварање-пробијање нових улица у циљу изградње саобраћајних површина и објеката јавне инфраструктуре, уређења јавних зелених површина и изградњу објеката од општег интереса).

Сви објекти предвиђени за рушење се налазе унутар утврђених регулација улица и валоризацијом постојећег стања физичких структура и простора утврђено је њихово рушење.

5.4. МОГУЋЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

надградњу нових етажа	– до дозвољене максималне висине;
доградњу објекта	надградње и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом уколико то не нарушава стабилност објекта
надградњу крова изнад равне терасе објекта	– ради санације равног крова; – без нарушавања венца; – са скривеним олуцима; – макс. нагиб до 30 степени
реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора	– без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри – реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,8 м мерено од коте пода до прелома косине крова – баце - под условима као за нове објекте

реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације	– дозвољава се
реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа	– дозвољено је код породичних обј. – код вишепородичних обј. само на нивоу целог објекта, једнообразно
доградњу вертикалних комуникација (степениште...)	– дозвољава се
реконструкција објекта (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација)	– дозвољава се

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- у случају када се у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња објекта
- за новоформиран корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана
- све интервенције на објектима и изградња нових објекта не смеју да угрозе стабилност и функционалност других објекта.

У случају изградње више објекта 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.

Код постојећих објекта када прелазе дозвољене параметре, задржава се постојеће стање, и не дозвољава се повећање капацитета постојећег објекта.

Код замене постојећег објекта новим, примењују се параметри и услови за новоизграђене објекте.

5.5. БРОЈ ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

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

Уз стамбене објекте, у оквиру грађевинске парцеле, могу се градити и објекти других садржаја који су у функцији компатибилној становању, као и објекти пратећих садржаја (летња кухиња, остава, гаража и сл.)

VI БИЛАНСИ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

Табела 3. упоредни приказ постојећих и планираних површина

намена простора	постојећа површина (ha)	Постојећа површина (%)	планирана површина (ha)	планирана површина (%)
Јавно грађевинско земљиште	4.17	9.14	11.49	25.15
Саобраћајне површине	4.02	8.81	10.32	22.57
Јавни објекти и службе:				
Дечија заштита	/	/	0.32	0.71
Комунални објекти:				
Капела	0.15	0.33	0.14	0.31
Зеленило:				
Сквер	/	/	0.08	0.17
Блоковско зеленило	/	/	0.63	1.39
Остало грађевинско земљиште	41.03	90.86	34.21	74.85
Становање ниске густине	8.25	18.05	20.77	45.44
Постојеће вишепородично становање	0.29	0.63	0.30	0.66
Становање са пословањем (П.Ц. 2.1.)	/	/	3.54	7.75
Касарна / стамбено-пословни комплекс	7.77	17.00	7.77	17.00
Производња / пословање	1.85	4.05	1.83	4.00
Неизграђено земљиште	22.92	50.15	/	/
Водно земљиште	0.45	0.98	/	/
укупна површина обухвата Плана	45.7	100%	45.7	100%

Поштујући правила из ГП Петровца 2026., водно земљиште је својом површином ушло у обрачун грађевинског реона.

Повећање планираног јавног грађевинског земљишта се остварује кроз повећање саобраћајних површина формирањем нових саобраћајница и продужавањем већ постојећих, као и изградњом објекта дечије заштите и јавног зеленила.

Из табеле можемо видети да је укупно јавно грађевинско земљиште скоро дупло увећано у планираном стању.

Код осталог грађевинског земљишта дошло је до увећања планираном изградњом становања на неизграђеном земљишту, као и изградњом стамбено-пословног комплекса на месту војне касарне.

VII УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ПЛАНИРАНИХ ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА

Просторне целине за иста правила грађења и уређења:

Урбанистичка зона I:

се састоји из **просторне целине 1**, која се даље дели на просторне целине (ПЦ): 1.1; 1.2; 1.3; 1.4; 1.5; и 1.6.

Урбанистичка зона II:

се састоји из **просторне целине 2**, која се састоји из просторних целина (ПЦ): 2.1; 2.2; и 2.3.

и

из **просторне целине 3**, која се састоји из просторних целина (ПЦ): 3.1. и 3.2.

Табела 4. Подела на просторне целине:

Број зоне	Назив просторне целине	Планирано стање		
		Индекс заузетости	Индекс изграђености	Планирана спратност
I	Просторна целина 1			
	ПЦ 1.1; 1.2; 1.3. и 1.4; -Породично становање	До 30%	до 0.9	До П+1+Пк
	ПЦ 1.1; 1.2; 1.3. и 1.4; -Вишепородично становање	До 30%	до 1.20	До П+2+Пк
	ПЦ 1.5; -Сквер	/	/	/
	ПЦ 1.6; -Капела	До 15%	до 0.15	До П+0
Σ	Просечно на нивоу просторне целине 1.	25%	0.8	
II	Просторна целина 2			
	ПЦ 2.1. -Породично становање	До 35%	до 1.05	До П+1+Пк
	ПЦ 2.1. -Вишепородично становање	До 30%	до 1.20	До П+2+Пк
	ПЦ 2.2. Пословни објекат	До 40%	до 1.2	До П+2
	ПЦ 2.3. Објекат дечије заштите	До 15%	до 0.25	До П+1
	Просечно на нивоу просторне целине 2.	30%	0.9	
	Просторна целина 3			
	ПЦ 3.1. и 3.2. -Вишепородично становање	До 35%	до 1.40	До П+2+Пк
Σ	Просечно на нивоу просторне целине 3.	35%	1.40	
Σ	Просечно на нивоу Плана	30%	1.00	

VIII УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ОЧУВАЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Са аспекта заштите животне средине, већи део територије Петровца према Просторном плану Републике плански спада у подручја четврте (IV) категорије. Скала иде од 1-8, при чему се 8 односи на строге природне резервате, што значи углавном интактно подручје.

Концепт заштите и унапређења животне средине, у овом плану, заснован је на успостављању одрживог управљања природним вредностима, превенцији, смањењу и контроли свих облика загађења.

Извршити потребно уређење свих зелених површина како је планом предвиђено, у циљу заштите од загађења и побољшања естетске функције према условима надлежних институција.

- План предвиђа очување и подизање засада високе вегетације, као и формирање уређених зелених површина, у складу са утврђеним наменама површина (становање, пословање, спорт и рекреација).
- Блоковско зеленило повезати (у биолошком и естетском смислу) са уличним (водећи рачуна о категорији улице), ради побољшања санитарно-хигијенске и естетске функције, и побољшања микроклиматских услова.
- Планирани сквер изградити и уредити према задатим условима и урбанистичким параметрима, а на местима укрштања интерних саобраћајница формирати мање зелене површине.
- За власнике индивидуалних парцела, обавезно је озелењавање окућнице и изградње паркинг места у оквиру саме локације. Ово се односи и на друге инвеститоре и власнике пословних, услужних и других објеката.

У оквиру обухвата плана није дозвољена:

- изградња отворених складишта секундарних сировина, складишта за отпадне материјале, стара возила и сл, као и складиштење отровних и запаљивих материјала,
- изградња објеката и намене које могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ објектима и парцелама;
- изградња објеката и намене које могу бити константни извор буке, вибрације или непријатних мириса преко прописаних граничних вредности;
- постављање привредних објеката као што су киосци, металне гараже и сл. на јавним површинама (тротоарима, паркинзима, зеленим површинама).

1.1. ЗАШТИТА ВОДА И ЗАШТИТА ОД ВОДА

Да би се обезбедила заштита вода и заштита од вода потребно је учинити следеће:

- при изградњи водоводне мреже обавезно примењивати важеће законске норме и прописе;
- пре извођења нових објеката водоснабдевања потребно је претходно урадити детаљне студије и испитивања и обезбедити зоне санитарне заштите, те обезбедити редовно праћење квалитета воде за пиће;

- код већих паркинг простора и гаража обавезно у колекторима за кишну канализацију обезбедити таложнике за песак и сепараторе уља и масти.

1.2. ЗАШТИТА ЗЕМЉИШТА

У циљу заштите земљишта од деловања отпадних материја, неопходно је организовати контролу појаве штетних отпадних материја, њихово сакупљање, уклањање и брзо превођење у нешкодљиво стање.

1.3. ПРАВИЛА ЗАШТИТЕ ОД БУКЕ

Највиши нивои дозвољене буке утврђени су Правилником о дозвољеном нивоу буке у животној средини ("Службени гласник РС" број 54/92).

Код садржаја који могу да представљају изворе буке не могу бити прекорачени дозвољени нивои буке утврђени Правилником.

2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА

2.1. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА РАДИ ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ РАЗАРАЊА

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;
- да би се обезбедило поуздано функционисање инфраструктурне мреже (ПТТ линије, електроенергетска мрежа и водовод) у ванредним приликама, ти коридори су, у највећој мери укупани;
- 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 циљу збрињавања и заштите становништва веома је битно:

- утврдити локације и капацитете подрумских и других просторија, рововских склоништа, природних и вештачких објеката који могу пружити сигурну заштиту становништва у случају ратних разарања;
- утврдити локације извора, чесми и постојећих бунара са питком водом за које треба сачинити план редовног одржавања и чувања од загађивања, ради употребе у случају ратних разарања и елементарних непогода;
- организовати систем осматрања, откривања опасности и правовременог обавештавања становништва о њима.

2.2. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА РАДИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

2.2.1. ЗАШТИТА ОД ЗЕМЉОТРЕСА

Подручје обухваћено планом припада сеизмичкој зони у којој су могући земљотреси јачине 7° степени МКС. У циљу заштите од земљотреса треба примењивати следеће смернице:

- обавезна примена важећих сеизмичких прописа при реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката;
- обезбедити довољно слободних површина које прожимају изграђене структуре, водећи рачуна да се поштују планирани проценти изграђености парцела, системи изградње, габарити, спратност и темељење објеката;
- главне коридоре комуналне инфраструктуре треба водити дуж саобраћајница и кроз зелене површине, кроз за то планиране коридоре и на одговарајућем одстојању од грађевина.

Терен, по инжињерскогеолошким условима - условно стабилан терен, треба сврстати у категорију сеизмолошки неповољних средина са повећањем основног степена сеизмичког интензитета за један степен МКС скале.

2.2.2. ЗАШТИТА ОД 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;
- обезбедити правилном диспозицијом објеката у односу на саобраћајнице несметан приступ противпожарних возила;
- лако запаљиве и експлозивне материје складиштити и чувати под законом прописаним условима уз одговарајућу сагласност надлежних органа на планиране мере заштите од пожара;
- у склопу изградње мреже водоводних инсталација реализовати противпожарне хидранте.

3. САКУПЉАЊЕ И ОДНОШЕЊЕ ЧВРСТОГ ОТПАДА

Треба организовати сакупљање смећа и одвозити га на градску депонију. Постојећа локација депоније, начин коришћења, уређивања, опремања и одржавања, не задовољавају низ параметара неопходних за исправно функционисање ове намене (према Правилнику о критеријумима за одређивање локације и уређење депонија отпадних материја, "Службени гласник РС", број 54/92), па је потребно повећање капацитета, обавезна санација и рекултивација тог простора.

За сада ће се комунални отпад депоновати на постојећој локацији уз довођење постојећег стања на ниво санитарне депоније, према Законским прописима.

Редовно одношење отпада је у надлежности комуналних служби. Отпад из производних објеката обавезно се одлаже у контејнере, а из стамбених објеката у канте.

4. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На подручју плана не постоје подаци о заштићеним природним добрима. Валоризацијом постојећих зелених површина, појединачних стабала и групе стабала, закључено је да не постоје вредности које би се на посебан начин заштитила планским актом.

Међутим, планом је утврђена обавеза извођача радова, да уколико у току радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петрографске појаве за које се предпоставља да имају својства природног добра, сходно Закону о заштити животне средине, обавести Завод за заштиту природе Србије и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

На подручју плана не постоје подаци о остацима материјалне културе као ни грађевинског фонда са споменичким вредностима, али је потребно посебно третирати шири простор (око раскрснице улица 8.октобар. и 8.март. па до објекта производње), у којима су евидентирани објекти условне заштите. Због тога је обавеза сваког инвеститора да на планираном простору за нову изградњу обезбеди услове за претходна сондажна археолошка истраживања пре почетка земљаних радова и заштиту потенцијалних археолошких налазишта.

Уколико се у току извођења радова наиђе на археолошке остатке или слојеве, извођач радова је дужан да прекине радове и обавести Регионални завод за заштиту споменика културе Смедерева и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у ком је откривен.

IX СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Извод из Плана детаљне регулације издаје надлежни општински орган у складу са одредбама овог плана.

Правила изградње и регулације се дефинишу појединачно за сваки објект на грађевинској парцели.

1. ПРИМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ У ОДРЕЂИВАЊУ ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У Плану детаљне регулације за локацију "Кључеви" у Петровцу на Млави, у текстуалном делу и графичком прилогу 3 "План регулације и парцелације" Р 1:1000, дефинисано је јавно грађевинско земљиште, што може да буде основ за прибављање земљишта и доношење Одлуке о проглашењу јавног грађевинског земљишта.

На основу дефинисане границе јавног грађевинског земљишта, на целом подручју плана, могућа је парцелација и препарцелација осталог грађевинског земљишта на начин предвиђен Законом.

Пошто су за цело подручје плана детаљне регулације дефинисана правила грађења на нивоу плана детаљне регулације, како на јавном тако и на осталом грађевинском земљишту, то се за цели грађевински реон могу издавати изводи из плана као основ за добијање одобрења за изградњу.

2. ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

У простору Плана детаљне регулације, урбанистички пројекат ће се, осим за обезбеђивање парцелације, такође употребљавати и за обезбеђивање функционалног и архитектонског квалитета решења.

За објекат дечије заштите (П.Ц. 2.3.), пословни комплекс (просторна целина 2.2.) и стамбено-пословни комплекс у оквиру просторне целине 3. (П.Ц.3.1. и 3.2.). Планом се прописује обавеза израде Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонским решењем планиране изградње, којим би се тачно одредио будући план развоја целокупног простора.

Ако се грађевинска парцела у оквиру становања намењује искључиво за пословање, и чија површина парцеле износи преко 1500м², обавезна је израда урбанистичког пројекта уз услов да објекти својом делатношћу не угрожавају животну средину.

Х ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Достављање, архивирање, умножавање и уступање Плана детаљне регулације за локацију „Кључеви“ у Петровцу на Млави, врши се у складу са Правилником о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду ("Службени гласник РС", бр. 75/2003).

План детаљне регулације за локацију „Кључеви“ у Петровцу на Млави, урађен је у три (3) истоветна примерка у аналогном и четири (4) примерка у дигиталном облику.

Ступањем на снагу Плана детаљне регулације за локацију „Кључеви“ у Петровцу на Млави престаје да важи Детаљни урбанистички план блока „Кључеви“ у Петровцу на Млави.

План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Београда"

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПЕТРОВАЦ НА МЛАВИ

Број: _____ од _____ године

Председник Скупштине Општине ,

XI ПРИЛОЗИ

1. Прилог 1: Елементи осовине саобраћајница са аналитичко - геодетским елементима за обележавање
2. Прилог 2: Граница јавног земљишта са аналитичко геодетским елементима за обележавање

ПРИЛОГ 1: ЕЛЕМЕНТИ ОСОВИНЕ САОБРАЋАЈНИЦА СА
АНАЛИТИЧКО - ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА
ОБЕЛЕЖАВАЊЕ

ПРИЛОГ 2: ГРАНИЦА ЈАВНОГ ЗЕМЉИШТА СА АНАЛИТИЧКО-
ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ

XII ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

1.	Извод из Генералнох плана “Петровац 2026”	P 1:1000
2.1.	Катастарско план са границом плана	P 1:2500
2.2.	Топографски план са границом плана	P 1:1000
3.	План саобраћаја	P 1:1000
4.	План парцелације јавног грађевинског земљишта	P 1:1000
5.	План намене површина и подела на просторне целине	P 1:1000
6.	План изградње и регулације	P 1:1000
7.	Синхрон план инсталација	P 1:1000

XIII ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА

1. Одлука о изради урбанистичког плана
2. Програм за израду урбанистичког плана
3. Подаци о обављеној стручној контроли, јавном увиду, и другим расправама о Плану
4. Образложење плана са ставом обрађивача и Комисије за планове о достављеним примедбама на план
5. Одлука о усвајању плана

1. ОДЛУКА О ИЗРАДИ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

2. ПРОГРАМ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

3. УСЛОВИ ОРГАНА И ОРГАНИЗАЦИЈА

4. ПОДАЦИ О ОБАВЉЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ, ЈАВНОМ УВИДУ, И ДРУГИМ РАСПРАВАМА О ПЛАНУ

5. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПЛАНА СА СТАВОМ ОБРАЋИВАЧА
И КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ
О ДОСТАВЉЕНИМ ПРИМЕДБАМА НА ПЛАН

6. ОДЛУКА О УСВАЈАЊУ ПЛАНА