

**ПРОГРАМ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ
ПЛАНА ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ
У ПЕТРОВЦУ**

А.Д. ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ, АОП И ИНЖЕЊЕРИНГ "ИНФОПЛАН"
34300 Аранђеловац, Краља Петра I бр. 29
телефон 034/720-081 и 720-082, факс 720-082, е-маил: infoplan@zptt.yu

2008. година

ПРЕДМЕТ:	ПРОГРАМ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПЕТРОВЦУ
НАРУЧИЛАЦ:	ОПШТИНА ПЕТРОВАЦ
ОБРАЋИВАЧ:	<p>А.Д. ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ АОП И ИНЖЕЊЕРИНГ "ИНФОПЛАН" АРАНЂЕЛОВАЦ, 34300 Аранђелова Краља Петра I бр. 29</p> <hr/> <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>ВАЛЕНТИНА ЈАНКОВИЋ, дипл.инж.арх. ТАМАРА ТОШИЋ, дипл.инж.арх. ДАНИЈЕЛА КАРАШИЋЕВИЋ, дипл.инж.арх. САЊА СРЕЋКОВИЋ, 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, техничка опрема СЛАЂАНА ГАЈИЋ, дипл.инж.геод. ВЛАДАН ПЕРИШИЋ, геод.инж. САША ЦВЕТКОВИЋ, грађ.инж. МИРА ПРОДАНОВИЋ, грађ.тех. ВЛАДАН ПЕРИЋ, геод.инж. НАТАША ЦВЕТКОВИЋ, грађ.инж. ЗОРИЦА БОЖИЋ, техничка опрема</p> <ul style="list-style-type: none"> ДИРЕКТОР, <p>РАТКО НЕДЕЉКОВИЋ, дипл.ецц.</p> <hr/>

САДРЖАЈ

0. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА	5
1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ.....	7
1.1. Правни и плански основ за израду Плана.....	7
2. ОСНОВА ЗА ИЗРАДУ ПРОГРАМА	8
2.1. Подлоге.....	8
2.2. Извод из Генералног плана "Петровац 2026"	8
2.3. Оцена стања планирања.....	12
2.4. Захтеви надлежним органима, институцијама и заводима	13
2.5. Прибављање података.....	13
3. ПРОГРАМСКИ ОБУХВАТ	14
4. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	14
4.1. Грађевински реон и остало земљиште	14
4.2. Грађевински реон према природним чиниоцима, времену настајања, гاردитељским вредностима.....	14
4.2.1. Историјски осврт	14
4.2.2. Градитељске вредности	15
4.2.3. Природни чиниоци	16
4.3. Намена површина и врста изградње.....	16
4.3.1. Јавни објекти и објекти за јавну употребу.....	17
4.3.2. Остало грађевинско земљиште	18
4.4. Инфраструктурна опремљеност подручја.....	19
4.4.1. Саобраћај	19
4.4.2. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода	20
4.4.3. Електроенергетика.....	20
4.4.4. Телекомуникације	20
4.4.5. Топлификација	21
4.5. Заштићена природна и културна добра	21
4.5.1. Природна добра	21
4.5.2. Културна добра	21
4.5.3. Зеленило	21
4.5.4. Расположиви простор.....	21
5. ПРОЦЕНА РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ.....	23
5.1. Инфраструктурно опремање простора	23
5.1.1. Саобраћај	23
5.1.2. Водопривреда	23
5.1.3. Електроенергетика.....	24
5.1.4. Телекомуникације	24
5.1.5. Гасификација.....	24
5.1.6. Јавни објекти и објекти за јавну употребу.....	25
5.2. Изградња на осталом грађевинском земљишту.....	25
5.3. Заштита животне средине.....	25

6. КОНЦЕПТ ПЛАНА.....	27
6.1. Циљеви уређења насеља и основни програмски елементи.....	28
6.2. Предложени обухват плана, грађевински реони и његова подела на јавно и остало грађевинско земљиште.....	28
6.3. Биланси површина.....	29
7. ПОТРЕБНА И РАСПОЛОЖИВА СРЕДСТВА ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА.....	30
8. ПРЕДЛОГ ЗА ИЗБОР ВРСТЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА.....	31

II ГРАФИЧКИ ДЕО ПРОГРАМА

1. Катастарско-топографски план са предлогом границе плана Р 1 : 2 500
- 2.1. Концепт плана Р 1 : **2 500**

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Записник са _____ Комисије за планове, одржане _____. године.
- Графички део документације:
 1. Катастарско - топографски план..... Р 1:2 500
 2. Извод из Генералног плана "Петровац 2025"
 - 2.1. Геологија..... Р 1:5 000
 - 2.2. Саобраћај..... Р 1:5 000
 - 2.3. Целине..... Р 1:5 000
 - 2.4. Водопривредна инфраструктура..... Р 1:5 000
 - 2.5. Електроенергетска инфраструктура..... Р 1:5 000
 - 2.6. Телекомуникације и гасовод..... Р 1:5 000
 3. Постојећа намена површина..... Р 1:5 000
 4. Постојеће коришћење земљишта..... Р 1:2 500
 5. Постојећа мрежа инфраструктуре - синхрон приказ - . Р 1:2 500

0. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

На основу чл.51. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС број 47/2003) «"Инфоплан"» АД Аранђеловац издаје:

Р Е Ш Е Њ Е

О одређивању Руководиоца радног тима - Одговорног урбанисте за израду:

ПРОГРАМА ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПЕТРОВЦУ

одређујем:

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

Д и р е к т о р,

Ратко Недељковић дипл.еџц.

На основу члана 45. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.47/03 и 34/06), а у свему према члановима 15., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 22., 23. и 24. Правилника 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), израђује се:

ПРОГРАМ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ

ПЛАНА ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У

ПЕТРОВЦУ

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Програм за израду Урбанистичког плана Индустијске зоне у Петровцу (у даљем тексту: **Програм**) представља полазни, стручни и правни основ за доношење Одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације Индустијске зоне у Петровцу, за уговарање његове израде и доношење од стране Скупштине општине Петровац.

Програм садржи: правни и плански основ за израду програма, потребне податке и подлоге за израду програма, анализу и оцену постојећег стања, процену развојних могућности и концепт плана: текстуални и графички део.

1.1. ПРАВНИ ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ за израду Програма

- 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),
- 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 Програма

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

2. ОСНОВА ЗА ИЗРАДУ ПРОГРАМА

2.1. ПОДЛОГЕ

Програм се ради на следећим подлогама:

Табела бр.1.Подлоге

	врста плана	бр. дет листа		размера
1.	Катастарски план	8 и 12	у аналогном облику, скенирано; К.О. Каменово	1: 2500
2.	Катастарски план	4,9 и 10	у аналогном облику, скенирано; К.О. Кнежица	1: 2500
3.	Топографски план (за подручје плана)		у дигиталном и аналогном облику (оверен у РГЗ)	1: 1000
4.	ортофото карта		Петровац_5 и 15	1: 5000

2.2. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА „ПЕТРОВАЦ 2026“

Плански основ за израду Програма је Генерални план „Петровац 2026“ из кога следе смернице:

Грађевински реон у Генералном плану је подељен на седам урбанистичких зона.

Подручје обухваћено програмском разрадом припада у целости Зони 5.

- Зона 5. Зона производње и комуналних објеката је постојећа индустријска зона, из правца Пожаревца, површине око 184,1ха или 20,7% плана. У овој зони су, уз производне објекте и постојећи значајни комунални објекти (постројење електричне енергије 110/35 кВ са припадајућим далеководима високог напона, сточна пијаца и вашариште, гробље, као и постројење за пречишћавање отпадних вода), али и неколико енклава постојећег становања, као и значајни планирани простори нових намена (аутобуска станица, ватрогасна станица).

Састоји се од 6 просторних целина:

Целина 5.0. је целина западно уз пут из правца Пожаревца, од уласка у подручје плана до Црвеног потока, површине око 25,0ха. Уз становање ниске густине, формирано дуж пута и постојеће велико електроенергетско постројење остаје могућност на неизграђеном земљишту, на принципу "санације" уз обезбеђивање одговарајуће саобраћајне и комуналне инфраструктуре изградња објеката производно комерцијалних намена које неће угрозити постојеће становање у окружењу.

Целина 5.1. је целина источно уз пожаревачки пут, од уласка у подручје плана до Црвеног потока, површине око 29,2ха. Просторна целина која потенцијално има највеће могућности нове градње и без посебних условљавања постојећим стањем. Променом постојеће намене, новом регулацијом и парцелацијом и обезбеђивањем одговарајуће саобраћајне и комуналне инфраструктуре ово може да буде простор за формирање потпуно нове и на савременим принципима конципиране радне зоне.

Целина 5.2. је целина у средишњем делу уз пут, између Црвеног и Дабовачког потока, површине око 18,6 ха. Уз мање становање ниске густине дуж пута, доминантна намена је пословање, постојеће и планирано на неизграђеном земљишту, уз обезбеђивање одговарајуће саобраћајне и комуналне инфраструктуре и нову регулацију и парцелацију простора.

Целина 5.3. је целина између Црвеног и Дабовачког потока источно од пута, површине око 32,9 ха. Уз постојеће становање ниске густине, значајније на делу ближе центру насеља, доминантна намена је пословање, уз нову регулацију и парцелацију слободних површина као и санацију постојећих комплекса простор ће се уређивати кроз реконструкцију постојећих и изградњу нових пословно – производних објеката.

Целина 5.4. је целина између Дабовачког потока и центра западно од пожаревачког пута, површине око 30,3ха. Уз постојеће становање ниске густине, значајније на делу уз пут и ближе центру насеља, доминантна намена је пословање, уз нову регулацију и парцелацију слободних површина простор ће се уређивати изградњом нових пословно - производних и комерцијалних садржаја.

2.3. ОЦЕНА СТАЊА ПЛАНИРАЊА

Сви ранији урбанистички планови су престали да важе доношењем Генералног плана "Петровац 2026".

За подручје програмског обухвата није у претходном периоду рађена разрада на нивоу регулационог плана.

У складу са чланом 61. Закона о планирању и изградњи урађен је Урбанистички пројекат за кп.бр.4731/1 и 4772 и делове кп.бр.5387 све КО Кнежица (2007.год.)

2.4. ЗАХТЕВИ НАДЛЕЖНИМ ОРГАНИМА, ИНСТИТУЦИЈАМА И ЗАВОДИМА

Подаци о постојећем стању и условима за изградњу, ради израде Програма, затражени су од надлежних организација и предузећа:

Табела бр.2:Подаци о захтевима надлежним предузећима и установама

	назив предузећа	број	датум слања
1	РЕГИОНАЛНИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ СМЕДЕРЕВО		
2	ЈВП "СРБИЈАВОДЕ" СА П.О. БЕОГРАД ВОДОПРИВРЕДНИ ЦЕНТАР "ДУНАВ" НОВИ САД РАДНА ЈЕДИНИЦА "СМЕДЕРЕВО		
3	ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ БЕОГРАД		
4	ЕЛЕКТРО МРЕЖА СРБИЈЕ		
5	САВЕЗНО МИНИСТАРСТВО ЗА ОДБРАНУ Сектор за грађевинску урбанистичку делатност Управа за уређење простора и инфраструктуру одбране		
6	ЈКП "ИЗВОР"		
7	НИС "Е Н Е Р Г О Г А С" Део предузећа за транспорт и промет природног и течног гаса		

8	ЈП ЗА ДИСТРИБУЦИЈУ ЕЛЕКТРИЧНЕ ЕНЕРГИЈЕ "ЕЛЕКТРОМОРАВА" ПОЖАРЕВАЦ Е Д П Е Т Р О В А Ц		
9	"ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" АД БЕОГРАД ДИРЕКЦИЈА ЗА РЕЗИДЕНЦИЈАЛНЕ КОРИСНИКЕ ФИЛИЈАЛА ПОЖАРЕВАЦ – СМЕДЕРЕВО РЈ ЗА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ ПОЖАРЕВАЦ		
10	МУП РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ СЕКРЕТАРИЈАТ УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА ПОЖАРЕВАЦ Одељење противпожарне полиције		

Табела бр.3:Подаци о условима добијеним од надлежним предузећа и установа

	назив предузећа	број	датум слања
1	РЕГИОНАЛНИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ СМЕДЕРЕВО		
2	ЈВП "СРБИЈАВОДЕ" СА П.О.БЕОГРАД ВОДОПРИВРЕДНИ ЦЕНТАР "ДУНАВ" НОВИ САД РАДНА ЈЕДИНИЦА "СМЕДЕРЕВО"		
3	ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ БЕОГРАД	03-1398/2	11.06.2008.
4	ЕЛЕКТРО МРЕЖА СРБИЈЕ	5369/1	08.07.2008.
5	САВЕЗНО МИНИСТАРСТВО ЗА ОДБРАНУ Сектор за грађевинску урбанистичку делатност Управа за уређење простора и инфраструктуру одбране	2160-2	29.05..2008
6	ЈКП "ИЗВОР"	2215	06.10.2008.
7	НИС "Е Н Е Р Г О Г А С" Део предузећа за транспорт и промет природног и течног гаса		
8	ЈП ЗА ДИСТРИБУЦИЈУ ЕЛЕКТРИЧНЕ ЕНЕРГИЈЕ "ЕЛЕКТРОМОРАВА" ПОЖАРЕВАЦ Е Д П Е Т Р О В А Ц		
9	"ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" ИЗВРШНА ДИРЕКЦИЈА РЕГИЈЕ БЕОГРАД, ИЗВРШНА ЈЕДИНИЦА ПОЖАРЕВАЦ	11/2-2667/2	09.10.2008.
10	МУП РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ СЕКРЕТАРИЈАТ УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА Сектор за заштиту и спасавање Одсек за заштиту и спасавање Пожаревац	06/21 бр.217- 266/08-2	29.05.2008.

3. ИСТОРИЈСКИ РАЗВОЈ, ПОЗИЦИЈА И ПОТЕНЦИЈАЛ НАСЕЉА

Територија општине Петровац на Млави заузима подручје са извредним и разноврстним природним карактеристикама које најбоље одсликавају многобројна врела, потоци, речице, шуме, питома северозападна падина хомолских планина, плодна равница Стиг и богата долина Млаве са дивним пејсажом и родном земљом на којој све добро успева. Заузима површину од 655 километара квадратних на којој у 34 насеља живи 46414 становника у 11437 домаћинстава. Мрежа насеља је равномерно развијена са релативно уравнотеженом концентracијом становништва, изузимајући планинске делове Општине. У административном погледу општине Петровац припада Браничевском округу, а окружују је општине Жагубица, Кучево, Мало Црниће,

Жабари, Свилајнац и Деспотовац. На овој територији су се одавно укрштали важни путеви који су водили према моравској долини и долином Млаве према Дунаву где се и сада налази на једном од најзначајнијих праваца у оквиру Подунавског региона који повезује Бор, Жагубицу и Петровац на једној са Пожаревацем и аутопутем Београд - Ниш, на другој страни. Град Петровац, највеће и једино градско насеље у оквиру општине, представља индустријски, трговачки, здравствени, културни, саобраћајни и административни центар. Град се налази у средишњем делу територије општине, лоциран непосредно на левој и десној обали реке Млаве и на раскрсници путева који повезују Пожаревац са Жагубицом, а Велику Плану, Жабаре и Свилајнац са Кучевом. У њему према попису из 2002. године живи 8800 становника.

Просторна организација Општине формирана је под утицајем природних услова, превасходно рељефних, геолошких и климатских карактеристика. На овом простору се налазе најплоднија пољопривредна земљишта, насеља, индустријске зоне као и најважнији инфраструктурни објекти. Конфигурација терена и обиље воде били су пресудни за настањивање овог простора од најранијих времена. Варош Пожаревац припадала је кнежевини моравској, а село Свине у чијем ће земљишном атару касније постати место Петровац, припадало је кнежевини Млави.

Земљишни атар села Свине и привредне површине протирале су се на обе реке Млаве.

Баш због тога, испод села на Млави је саграђен мост преко којег су становници Свине прелазили и обрађивали земљу на десној страни реке. На том простору, са десне стране Млаве, наспрам Свине, постало је село Петровац 1860. године. Становници Свине напуштали су старо село и настањивали се на десној обали Млаве, где су формирали ново село Петровац. Указ о проглашењу Петровца за варошицу потписао је кнез Милан Обреновић 14.5.1873. године.

У формирању и развоју Петровца велику улогу је имала развијена занатска и трговачка делатност. Најбројније занатлије тога времена су: абације, ћурчије, терзије, обућари, пекари и т.д. Са изградњом железнице 1912. године, Петровац још брже напредује и постаје важно тржиште за жито, стоку и живину. Пре II св. рата било је 57 трговачких и 72 занатске радње. Петровац доживљава свој даљи развој који се огледа у неговању занатства, трговине, школства, подизању културних и других институција, тако да је четрдесетих година XX века постао угледна српска варошица.

Анализом природних и друштвених карактеристика шире територије града Петровца може се закључити:

- да постоје повољни природни услови за будући развој града,
- да не постоје изразита природна ограничења за просторни развој града,
- да нису у већој мери изражени процеси плављења, ерозије и клижења земљишта.

На основу овакве оцене природних карактеристика шире територије града јасно је да се у планском периоду може рачунати са великим површинама за потребе просторног развоја града Петровца. У том смислу, ако за потребе просторног

развоја града се анализира само територија центра насеља на којој је смештено око 95% изграђеног простора града, може се доћи до следећих закључака:

- на територији од око 400 хектара изграђене површине са просечном густином становништва од 20 ст./ха овде данас живи око 7.800 становника из чега следи да нема демографског оправдања значајнијем ширењу постојећег грађевинског реона.

Разлози за увећање грађевинског реона се могу наћи у потреби легализације постојеће изграђености, урбаном уобличавању већ заузетих површина, погушћавању у циљу бољег инфраструктурног опремања, самим тим подизању степена урбанизације простора, уз наравно, већу економску оправданост инвестирања.

4. ПРОГРАМСКИ ОБУХВАТ

Програмом је обухваћен простор северног улаза у град. То је део индустријске зоне источно и делом западно од регионалног пута Р-105, односно улице Српских владара.

Све парцеле унутар границе програма припадају К.О. Каменово и К.О. Кнежица.

Укупна површина Програма и предложеног обухвата плана износи 90,5ha.

Обиласком терена идентификовано је постојеће стање и изграђеност простора и сагледани правци његовог потенцијалног ширења и развијања, из чега је произашао и предлог врсте плана и обухват урбанистичког плана.

Граница програмског обухвата, која је уједно и предлог за границу Плана, дата је на графичком приказу број 1: „Катастарско-топографски план са предлогом границе плана”.

5. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Преовлађујућа намена на простору обухвата програма је производња, услуге, комерцијалне делатности и становање, које заузима мањи део простора.

Од укупне површине обухваћене границом Програма неизграђено је 35 % земљишта.

Индустријска зона има углавном формиране комплексе, али у целини, и појединачно на нивоу комплекса, има велике резерве и потенцијале за изградњу.

Постојећи индустријски и производни капацитети се тешко могу реално сагледати с обзиром да су најчешће, у току, или су тек завршени процеси својинске трансформације, па се не могу знати правци будућег развоја.

Некадашњи носиоци развоја града послују са смањеним или минималним капацитетима, са минималним бројем запослених. Неки од њих се налазе и у стечајном поступку са врло неизвесном будућношћу.

Има појединачних позитивних примера оживљавања производње, постепеног повећавања броја запослених и других видова инвестиционог улагања по завршеном поступку приватизације.

Нову изградњу привредних и производних објеката потребно је плански омогућити и у складу са тиме нудити и инфраструктурно опремати будуће локације.

Изградњом значајних и потребних транзитних инфраструктурних коридора отвара се могућност изградње нових пратећих и потребних садржаја.

5.1. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Подручје обухваћено Програмом је у граници планираног грађевинског реона у Генералном плану.

Планско подручје је у делу непосредно уз регионални пут највећим делом изграђено а рубни делови су делимично неизграђени.

5.1.1. ЈАВНИ ОБЈЕКТИ И ОБЈЕКТИ ЗА ЈАВНУ УПОТРЕБУ

У програмском обухвату нема изграђених објеката јавних намена.

Постојеће јавно грађевинско земљиште, у складу са Одлуком СО Петровац о одређивању јавног грађевинског земљишта бр.020-69/2005-02 од 12.05.2005.год. обухвата постојећи пут: кп.бр. 5010/4 (део); 5045/2 (део); 5046/2 (део); 5044/1 (део); 5047/2(део); 5048/2 (део); 5049/2 (део); 5051/2 (део); 5051/5 (део); 5051/8 (део) и 5054/2 (део) КО Кнежица, **укупне површине 0,7ha.**

5.1.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Остало грађевинско земљиште је по намени стамбено - пословно, пословно и ретко само стамбено.

5.2. ИНФРАСТРУКТУРНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПОДРУЧЈА

5.2.1. САОБРАЋАЈ

Подручје индустријске зоне налази се на улазу у Петровац на Млави, из правца села Каменова (Пожаревац), са обе стране државног пута 2. реда Р-105, деоница Рашанац-за Рашанац од km 51+794 до km 53+452 (улица Српских владара). Уз предложену границу, на источној страни, кратком деоницом (25 m') тангира државни пут 2. реда Р-108 деоница Божевац-за Рашанац (само у зони укрштаја са планираном насељском примарном саобраћајницом).

Пут је са коловозом ширине 6.0 m', асфалтиран, са дужином деонице, кроз подручје за које ради програм, од 1658 m'. Пут Р-108 је такође асфалтиран, са ширином коловоза од 5.5 m'.

Осталих путева има укупно 3225 m' са тврдом подлогом од чега је само 727 са коловозом од асфалта. Укупно има 4883 m', асфалтирано је 2385 m' или 49 %. Потребе даљег развоја зоне упућују на делове који се налазе по дубини подручја, међутим ограничене су слабом комуналном опремљеношћу. Наиме по дубини нема путева нити осталих инфраструктурних капацитета. Постојећи су некавалитетни и могу представљати ограничавајући фактор при избору локација за нове погоне. Поред пословања у подручју је изграђен и одређен број објеката за становање који такође имају прикључке са државног пута. Изграђеност објеката и њихова оријентација и технолошки путеви не остављају довољно простора за формирање паралелних саобраћајница које

би имале улогу сервисних, и које би прикупиле саобраћај са суседних парцела и усмериле га на сведен број контролисаних прикључака.

При крају деонице улице Српских владара налази се објект станице за снабдевање горивом.

5.2.2. ВОДОСНАБДЕВАЊЕ

Водоснабдевање простора обухваћеног Програмом је преко дистрибутивне мреже градског водовода на десној обали реке Млаве.

Постојећи цевовод Ø125mm поред саобраћајница за Пожаревац, уједно је и главни довод за овај комплекс, а исти се наставља ка северозападу цевоводом Ø80mm, гранатог система водоснабдевања, а у свему према обавештењу бр.2215 од 06.10.2008. године Комуналног јавног предузећа "Извор" из Петровца.

5.2.3. КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Обзиром на повољан положај насеља у односу на реку Млаву и на Добовачки поток и Црвени поток, усвојена је концепција да се атмосферске воде не прикупљају у заједнички колектор, што би знатно поскупело изградњу ове мреже, већ да се атмосферске воде, прикупљене уличним сливницима, одводе до најближег реципијента и то реку Млаву за средишњи део Петровца, а из индустријске зоне најближим правцем одведу до Добовачког потока или Црвеног потока и директно се излију у њих. Са платоа бензинске пумпе и сервиса за прање возила или већих паркинга, атмосферске воде се пре упуштања у колектор и изливања у реципијент, преводе преко одговарајућег сепаратора за уља и масти, чиме се штите одводници од штетног дејства нафтиних деривата.

5.2.4. ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Главни колектор фекалне канализације Ø400mm, који прикупи употребљену санитарну воду од Петровца до локације Постројења за пречишћавање отпадних вода Петровца на десној обали реке Млаве између Добовачког и Црвеног потока, прелази делом кроз овај комплекс, и на њега се прикључују секундарни колектори, Ø400 поред десне обале Млаве, Ø350 из центра насеља, као и Ø200 из ове индустријске зоне.

5.2.5. РЕГУЛАЦИЈА ВОДОТOKОВА

Постојеће регулисано корито Млаве кроз Петровац адаптирано је новим условима и новој концепцији. Кота дна корита је спуштена, а обе обале обложене до нивелете дна. Притока Дабовац посебно је регулисана за брзо сакупљање и евакуисање отпадних вода. Корито Млаве је у индустријској зони спуштено, ради омогућавања гравитационог испуштања биолошки третираних вода, отпадних.

5.2.6. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Кроз планско подручје пролазе 110kV далеководи из ТС 110/35kV „Петровац“ који су ограничавајући фактор за будућу изградњу, јер се у заштитној зони истих не могу градити нови објекти.

Подручје располаже већим бројем ТС 10/0.4kV са напојним далеководима 10kV.

Укупно постоји 12км ТС укупне инсталисане снаге 8060kVA.

У непосредној близини планског подручја лоцирана је ТС 110/35kV Петровац што обезбеђује висок степен сигурности напајања подручја електричном енергијом.

5.2.7. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Према тренутној организацији телекомуникационе мреже Петровац је чворно подручје са 6736 еквивалентних линија у граду на два комутациона система ДКТС-23 4096 еквивалентних линија и Е-10 са 2640 еквивалентних линија.

Месна телефонска мрежа Петровац је централизован тип месне мреже са изграђених седам кабловских подручја укупног капацитета око 4300 кабловских парица.

Чворна АТЦ Петровац је оптичким каблом повезана на главну централу Пожаревац.

Антенски стуб за мобилну телефонију оператера Телеком – Србија је постављен на позицији Караула код гробља.

Постоји радио- релејна веза на релацији Петровца - Жагубица.

Постојеће стање месне телефонске мреже Петровац не задовољава потребе корисника, за телекомуникационим услугама у планском периоду.

Изабрана траса оптичког кабла на територији општине Петровац је планирана у заштитном појасу регионалног пута Р-105 (Салаковац - Петровац) где услови за пут то нису дозвољавали ОК је ушао у приватне пољопривредне парцеле а изузетно ако није било другог решења прошао је кроз дворишта индивидуалних парцела, у складу са усвојеним Генералним планом коридора оптичког кабла на релацији Пожаревац- Петровац са елементима плана детаљне регулације-деоница на територији општине Петровац .

5.3. ЗАШТИЋЕНА ПРИРОДНА И КУЛТУРНА ДОБРА

5.3.1. ПРИРОДНА ДОБРА

На подручју плана не постоје подаци о заштићеним природним добрима. Међутим, планом треба утврдити обавезе које се односе на опште услове заштите природе и животне средине.

Валоризацијом постојећих зелених површина, појединачних стабала и групе стабала, закључено је да не постоје вредности које би се на посебан начин заштитила планским актом.

5.3.2. КУЛТУРНА ДОБРА

Према подацима Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево на подручју програма нема утврђених ни евидентираних културних добара, нити оних који уживају статус предходне заштите или статус заштите.

На овом простору такође нема евидентираних археолошких налаза и остатака. 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.

5.3.3. ЗЕЛЕНИЛО

Уређених зелених површина на подручју програма нема.

Линијско зеленило у оквиру регулације постоји у улици Српских владара, али је потребна озбиљна реконструкција овог потеза.

Остало зеленило, као слободан и уређен простор унутар парцела практично не постоји.

5.3.4. РАСПОЛОЖИВИ ПРОСТОР

Генералним планом подручје је подељено на пет просторних целина чије међусобне границе раздвајају постојеће саобраћајнице и водотокови. Анализом постојећег стања и на основу постојећих индекса заузетости на нивоу просторне целине може се извести закључак да у подручју индустријске зоне је просечни постојећи индекс заузетости око 7,5 % што са просечним дозвољеним индексом заузетости, у плану, од 35 % и просечним индексом изграђености од 0,6, на нивоу зоне, даје могућност за изградњу још око 208 600m² бруто изграђених објеката, односно 411 600 m² корисне површине објеката, што у односу на постојећу изграђеност представља могућност за увећање од скоро шест пута.

Табела бр. 4:Постојећа изграђеност планског подручја

	остало грађевинско земљиште – подела на просторне целине	површина (ha)	површина под објектима (ha)	постојећи индекси заузетости %
1.	Просторна целина 5.0.	7,3	0,3	4,1
2.	Просторна целина 5.1.	19,8	3,0	15,1
3.	Просторна целина 5.2.	6,0	0,2	3,3
4.	Просторна целина 5.3.	34,6	3,4	9,8
5.	Просторна целина 5.4.	13,5	0,7	5,2
6.	Саобраћајнице и водотокови између просторних целина	9,3	0,0	0,0
	укупно површина	90,5	100,0	просечно 7,5

6. ПРОЦЕНА РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ

Обезбеђивање рационалног концепта организације, уређења и коришћења простора представља један од глобалних приоритета укупног развоја општине, што ће се остварити равномерним распоредом привредних активности, стварањем квалитетнијих услова живота, комплетирањем подручја свим видовима инфраструктуре и функционалном диференцијацијом насеља у складу са заштитом животне средине. Наставиће се са урбанизацијом Општинског центра уз развој централних функција.

Приоритет општине у наредном периоду мора бити примарна мрежа која због лоших техничко-експлатационих карактеристика представља уска грла те ће се побољшањем саобраћајних веза повезати и са путним комуникацијама вишег ранга.

Пољопривреда и прехранбена индустрија представљају основну економску базу развоја Општине, те је и основни развојни циљ у овој области боље коришћење расположивих производних потенцијала и повећање обима прехранбених робних фондова уз остваривање веће укупне и појединачне добити произвођача.

Уређење, потребно инфраструктурно опремање и изградња индустријске зоне у граници дозвољених урбанистичких параметара даје могућност за бољу просторну организацију на нивоу општинског центра, груписање производних и пословних капацитета, њихову бољу организацију и доступност, отворити могућност за измештање постојеће производње унутар других намена и јединственим третманом на нивоу зоне подићи општи ниво заштите животне средине у насељу.

7. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљеви и задаци плана су:

- Концепција дугорочног просторног развоја у складу са стеченим обавезама и постојећим потенцијалима
- Дефинисање јавног интереса и утврђивање јавног грађевинског земљишта
- Стварање урбанистичких предуслова за нову изградњу
- Квалитетније инфраструктурно опремање постојећег грађевинског земљишта
- Планирање инфраструктурних капацитета у складу са планираним наменама и капацитетима
- Стварање услова за очување и унапређење животне средине
- Одређивање приоритета просторног развоја и давање могућности за њихову фазну реализацију .

8. КОНЦЕПТ ПЛАНА

8.1. ПРЕДЛОЖЕНИ ОБУХВАТ ПЛАНА

Предлог за границу Плана за индустријску зону у Петровцу је произашао из потребе да се планска решења дају за целокупни програмски обухват, тако да

је граница обухваћена Програмом уједно и граница предложеног обухвата Плана.

Предложена граница Плана креће са севера од тромеђе кп. бр. 5177, 5184 и 5185 (Ко Каменово) у десном смеру ободом кп. бр. 5486/1, 5190, 5192, пресеца кп. бр. 5192 (граничне тачке бр. 1 и 2), наставља ободом кп. бр. 5192, 5188, 5198, 5199, 5206, 5207, 5208, 5215, 5228, 5231, 5635/1. Граница затим пресеца поток кп. бр. 5436 прелазећи у Ко Кнежица одакле иде ободом кп. бр. 5436 и 4711 до граничне тачке бр. 3, затим идући праволинијске до граничне тачке 4 пресеца кп. бр. 4713, 4715, 4719, 4720, 4721/1, 4721/3, 4722, 4723, 4724, 4725 и 4726, наставља ободом кп. бр. 4726, 4721/2, 4731/1 то тромеђе кп. бр. 4731/1, 4622/1, 5384/1, од тромеђе иде до тромеђе кп. бр. 5384/1, 4602 и 4591/3 пресецајући кп. бр. 5384/1, онда иде ободом кп. бр. 4602, 4591/2, 4598/2, 4580/3, 4579/3, 4579/4, 4572/3, 4571/3, 4570/3, 4569/4 до тромеђе кп. бр. 4569/2, 4569/4 и 4523 од које праволинијски иде до граничне тачке бр. 5, наставља ободом кп. бр. 4523 до граничне тачке бр. 6. Граница затим пресеца кп. бр. 4523 идући по граничним тачкама редом од броја 7 до броја 17, онда пресеца кп. бр. 5388 и 5068/10, наставља ободом кп. бр. 5068/10, пресеца кп. бр. 5068/2, затим иде ободом кп. бр. 5068/2, 4802/1, 4805/3, 4806/3, 4808/1, 5422/1 до граничне тачке број 18 од које иде до тромеђе кп. бр. 5422/1, 5054/3 и 5054/2. Граница наставља ободом кп. бр. 5054/2, 5051/8, пресеца кп. бр. 5051/8, затим иде ободом кп. бр. 5051/5, 5050/2, 5049/2, 5044/1, 5046/2, 5045/2, 5010/4, 5009/4 до тромеђе кп. бр. 5055(пут), 5009/4 и 5005/1, пресеца пут и наставља ободом кп. бр. 5055(пут), 5425/1, пресеца кп. бр. 5425/1, онда граница иде ободом кп. бр. 4967, 4969, 4968, 4963, 4962, 4955, 4954, 4961, 4950, 4947/1, 4946/1 до тромеђе кп. бр. 4946/1, 4942 и 5425/3, пресеца кп. бр. 5425/3, наставља ободом кп. бр. 5425/3, 5065/1, 5065/2, 5065/1, 5422/1, пресеца кп. бр. 5384/2(поток), онда иде ободом кп. бр. 5423, прелази у Ко Каменово, пресеца кп. бр. 5434/2 (поток), наставља ободом кп. бр. 7687, 5714, 5715, 5716 до граничне тачке број 19 од које иде праволинијски до граничне тачке број 20 пресецајући кп. бр. 5716, 5724/1, 5723/1, 5726/1, 5727/2, 5727/1, 5728/1, 5729/2, 5730/2, онда иде ободом кп. бр. 5730/2, 5732/2, 5733, 5735/3, 5735/1, 5734/2, 5735/2, 5758/2, 5758/7, 5736, 5738/2 до граничне тачке број 21, пресеца кп. бр. 5738/2 идући до тромеђе кп. бр. 5740, 5755 и 5738/2 од које наставља ободом кп. бр. 5755, 5756, 5762/1, 5758/3, 5758/1, 5758/6, 7687, 5152, 5151/2, 5160/3, 5160/2, 7687 до до граничне тачке број 23 од које праволинијски иде до тромеђе кп. бр. 5177, 5184 и 5185 где се граница затвара.

Горе наведене катастарске парцеле чијим ободом иде предложена граница Плана налазе се унутар границе тј. у обухвату Програма и Плана.

Површина обухвата је **84.6ha**.

8.2. ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН

8.2.1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ОБЈЕКТИ ЈАВНИХ НАМЕНА

Генералним планом је у подручју програмског обухвата планирана ватрогасна станица и главна мерно регулациона станица за које је Планом потребно пронаћи одговарајуће локације, дефинисати грађевинску парцелу као део

планираног јавног грађевинског земљишта и дати потребна правила уређења и грађења за њихову будућу изградњу.

ИНФРАСТРУКТУРНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПОДРУЧЈА

САОБРАЋАЈ

Концепција планираних саобраћајница је произашла из концепта саобраћаја утврђеног у ГП-у "Петровац 2026". Планском разрадом је потребно предвидети проширење деонице државног пута Р-105 увођењем две нове саобраћајне траке које ће повећати пропусну моћ пута, омогућити искључења и искључења са државног пута без успоравања вожње возила у транзиту. Проширењем предвидети места за тротоаре и по могућству и бициклистичке стазе, чиме би се допринело повећаној безбедности свих учесника у саобраћају.

Комплекс се састоји из производних, преређивачких, продајних и услужних погона. Део погона није у функцији а део ради са смањеним капацитетима. Ово се односи на предузећа која су некада била у друштвеној својини и над њима још није окончана процедура промене власништва. Предузећа у приватном власништву функционишу, доста су активна, што се одражава и на број кретања моторних возила (како путничких тако и теретних). На деоници је саобраћајно оптерећење око 4000 ПГДС. Може се очекивати повећање ПГДС окончањем трансформације облика својине над свим предузећима.

Скоро сви погони имају директан приступ са државног пута на свој плац што утиче на безбедност одвијања саобраћаја на правцу државног пута.

Планом треба планирати прикључке и трасе основних саобраћајница из генералног плана (обилазница, примарна саобраћајница (део северног полупрстена), мрежу секундарних саобраћајница) и мрежу осталих саобраћајница које би употпуниле основну мрежу и омогућиле доступност јавним саобраћајницама свим корисницима парцела.

У ту сврху потребно је планирати и изградити 700 m' примарних саобраћајница, 2670 m' секундарних саобраћајница и 2246 m' осталих саобраћајница. Укупно је потребно изградити 5616 m' што представља увећање фонда за 115 %.

ВОДОСНАБДЕВАЊЕ

Према подацима из Водопривредне основе Републике Србије ("Службени гласник РС" бр.11/2002) процењује се норма потрошње за потребе индустрије која се подмирује из јавних водовоних система на 170 l/stanovnika /dan.

У складу са одредбама Генералног плана Петровац, нужно је доградити секундарну канализациону мрежу у осталим планираним саобраћајницама и повезати је гравитационо са постојећим главним колектором Ø400мм који одводи све употребљене санитарне воде до локације Постројења за пречишћавање отпадних вода.

КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Мрежу кишне канализације треба планирати да обухвати овај комплекс и да се прикључи на постојеће одводнике: реку Млаву, Добовачки и Црвени поток, најкраћим путем према погодној конфигурацији терена.

Кишну канализацију комплетирати са одговарајућим сливницима са решетком и таложником, како би се обезбедила ефикасна заштита овог подручја од плављења атмосферичких вода.

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

У складу са одредбама Генералног плана Петровац, нужно је доградити секундарну канализациону мрежу у осталим планираним саобраћајницама и повезати је гравитационо са постојећим главним колектором Ø400mm који одводи све употребљене санитарне воде до локације Постројења за пречишћавање отпадних вода.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Имајући у виду да се у планском подручју очекује изградња нових производних капацитета то је за задовољење будуће потрошње потребно обезбедити додатне електроенергетске капацитете. То ће се постићи изградњом две нове ТС 10/04kV снаге 630 kVA, реконструкцијом постојећих у циљу повећања снаге за потребе потрошача мрежа ниског напона ће се градити као кабловска кабловима типа рр00-ASJ или хр00-AS одговарајућег пресека.

Поред саобраћајница се предвиђа изградња јавне расвете на челичним канделабрима са натријумовим светиљкама снаге 70 до 150W зависно од значаја саобраћајнице.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

У телекомуникационој мрежи Петровац у планском периоду неопходно је извршити низ активности заснованих на следећим принципима :

1. Потпуна дигитализација (100 %) свих насеља и градова преко 10.000 становника, уз раздвајање свих двојника и реализацију свих тражених нових веза.
2. Задовољење захтева бизнис корисника, укључујући и захтеве мобилних оператора (064, 063).
3. Даља експанзија ADSL прикључака и сервиса који се могу подржати
4. Наставак изградње IP/MPLS мреже као јединствене пакетске мреже која би била основ за пружање нових телекомуникационих сервиса.
5. Стимулисати кориснике комутираног приступа Интернету (SMIN мреже) за прелазак на xDSL сервисе.

Изабрана траса оптичког кабла на територији општине Петровац је планирана у заштитном појасу регионалног пута Р-105 (Салаковац - Петровац) где услови за пут то нису дозвољавали ОК је ушао у приватне пољопривредне парцеле а изузетно ако није било другог решења прошао је кроз дворишта индивидуалних парцела, у складу са усвојеним Генералним планом коридора

оптичког кабла на релацији Пожаревац- Петровац са елементима плана детаљне регулације-деоница на територији општине Петровац .

ТОПЛИФИКАЦИЈА И ГАСИФИКАЦИЈА

Планирање треба да се заснива на:

- елиминацији електричне енергије као енергента за загревање простора
- увођењу других горива у дистрибуцију, енергената и свођењем појединих енергената на реалне основе
- погушћавању прикључивања на постојећи систем даљинског грејања
- изградњи главно мерно-регулационе станице и дистрибутивног гасовода за широку потрошњу и индустријске потрошаче
- примени мера штедње енергије.

Развој градског енергетског система се заснива пре свега на ширењу /економичне/ потрошње гаса. Зона гаса је цело подручје плана, а обухвата чак и зону топлификације.

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 БАРАа, које се граде од планиране главне мерно-регулационе станице до планираних мерно-регулационих станица, појединачне и широке потрошње
- дистрибутивна мрежа ниског притиска до 4 БАРА, од мерно-регулационих станица, улицама /већином са обе стране улице/ до објекта сваког потрошача.

У систему топлификације наставило би се ширење мреже топловода, од предизолованих цеви ДН 250 са даљим ширењем топловодне мреже према главном машинском грађевинском пројекту проширења примарне вреловодне мреже система даљинског грејања у Петровцу где је очекивани конзум око 20.000 kW.

ОСТАЛИ СИСТЕМИ

Уколико се укаже потреба или могућност, пожељно је градити постројења за коришћење обновљивих извора енергије.

8.2.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Преовлађујућа намена на осталом грађевинском земљишту је становање и производња у индустријској зони.

Планском разрадом ће се смернице дате Генералним планом за урбанистичку зону 5. и просторне целине 5.0.-5.4. разрадити на нивоу блока и грађевинске парцеле како би се за потребе нове изградње и реконструкције постојећих објеката могао издати Извод из плана.

За подручје програмског обухвата основне смернице су за:

породично становање

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за породични стамбени објект је 3,0м.

У зони или потезу где постоје изграђени породични стамбени објекти растојање се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу је 4,0 м.

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0м, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Удаљеност породичног стамбеног објекта који има индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза од суседних објеката утврђује се Актом о урбанистичким условима према врсти изградње у складу с овим правилником.

Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити најмање 4,0м.

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

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5м
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5м
- двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,0м
- први или последњи објект у непрекинутом низу 1,5м

За изграђене породичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од вредности утврђених у предходном ставу, у случају реконструкције, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

За зоне и потезе изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од вредности утврђених у предходном ставу, могу се, изузетно, нови објекти постављати и на растојањима:

- слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,0м
- слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,0м

Висина породичног стамбеног објекта не може прећи 12,0м.

Породични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

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

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на 70,0м² корисног простора, с тим да најмање трећина возила буде смештено у гаражи.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,5м.

Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је 300,0 м², двојног објекта је 400,0м² (две по 200,0м²), објеката у непрекинутом низу 150,0 м², полуатријумских објеката 130,0 м² и објеката у прекинутом низу 200,0м².

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је 10,0м, двојних објеката 16,0(два по 8,0м) и објеката у непрекинутом низу 5,0м.

За становање ниских густина 20 - 40 становника/ха у просторним целинама 5.0 и 5.4 смернице за правила грађења:

Дозвољене су намене: становање, услуге, јавне службе, мали производни погони у домаћој радиности.

Забрањене су намене које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе становање и околину.

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

Положај грађевинске линије у односу на регулациону линију се одређује на основу положаја грађевинске линије већине објекта (преко 50%).

Максимална спратност објеката: Р+1 + Пк

Индекс изграђености: 0,8 - 1,0

Индекс заузетости: 20% - 30%

Оптимална величина парцеле је 700,0 - 1500,0м²

Пословна намена објекта може бити као основна или претежна намена објекта.

Међусобна минимална удаљеност стамбених објеката суседних парцела износи 5,00м.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од прописаних, у случају реконструкције, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Парцела може бити уређивана за непољопривредно и мешовито домаћинство.

Минимална површина парцела за мешовита домаћинства је 10 000м²;

На парцелама преко 1000м² могућа је изградња објеката за потребе искључиво малих производних погона.

Основни принцип обликовања код изградње нових пословних објеката је прилагођавање постојећој физичкој структури блока и задржавање формиране парцелације и регулације зграда.

Обликовање објекта прилагођава се карактеру амбијента. За веће објекте препоручује се да се ради урбанистички пројекат са идејним решењима.

Производне делатности

На основу анализе економског развоја, очекује се да ће у 2026. години у Петровцу бити око 4200 запослених у производним делатностима, односно у индустрији и производном занатству.

Простор за производне делатности обезбеђује се у индустријској и мешовитој зони и у одређеној мери и под одређеним условима и на просторима других основних намена.

Индустријска зона се налази на источном делу подручја плана, површине 119,4 ха,

Постојећа индустријска зона на периферији и рубном појасу предвиђена је за унапређивање кроз различите просторно-урбанистичке, архитектонске, грађевинске и комунално-инфраструктурне мере. У постојећој индустријској зони дозвољене су делатности из класе А, Б и В.

Табела бр.5: Урбанистички параметри у индустријској зони

Степен заузетости	50%
Индекс изграђености	0,3-1,0
Минимални проценат озелењених површина без паркинга на парцели до 1,0ха	20%
Минимални проценат озелењених површина без паркинга на парцели 1,0-5,0ха	25%
Минимални проценат озелењених површина без паркинга на парцели >5,0ха	30%
Висина објекта	12,0м
Густина запослених по 1ха	30-100
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	5,0м
Растојање грађевинских линија од бочних и задње границе парцеле	0,5Х

За новоизграђене објекте потребно је обезбедити по једно паркинг место на површини (зони, блоку, комплексу, парцели) на коју се односи план. Услови за изградњу паркинг места одређују се по следећој табели.

Табела бр.6.Капацитети паркинг места за комерцијалне делатности
(за новоизграђене објекте)

Намена	1 паркинг место на т*
Трговина	50 м ² продајног простора
административно-пословни објекти	60 м ² нето етажне површине
угоститељски објекти	2 постављена стола са четири столице
Хотели	2-10 кревета зависно од категорије
мегамаркети	50 м ² продајног простора

Табела бр.7.Капацитети паркинг места за комерцијалне делатности (за новоизграђене објекте)

Намена	1 паркинг место на м ²
Трговина	50 м ² продајног простора
административно-пословни објекти	60 м ² нето етажне површине
угоститељски објекти	2 постављена стола са четири столице
Хотели	2-10 кревета зависно од категорије
мегамаркети	50 м ² продајног простора

8.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Према условима надлежног Завода за заштиту животне средине планска решења треба да обезбеде прихватљив стандард квалитета животне средине на планском подручју и у непосредном окружењу. Планом је потребно:

- дефинисати концепт инфраструктурног опремања индустријске зоне. Предвидети изградњу оних инфраструктурних објеката који ће гарантовати висок ниво квалитета животне средине. Посебно обратити пажњу на евакуацију и пречишћавање отпадних вода изградњом канализационог систем са колектором за пречишћавање отпадних вода, као и на спречавање емисије отровних гасова уградњом неопходних филтера, дефинисањем енергената који ће се користити за загревање објеката (даљинско грејање, гас, струја и тсл.);
 - предвидети ограђивање сваког појединачног комплекса;
 - обавезно је формирање одговарајућих заштитних зелених појасева (од листопадних и четинарских врста, спратне конструкције, почев од травног покривача, преко шиблња до дрвећа густе крошње);
- дуж границе индустријске зоне, поготово на локацијама на којима се она приближава или наслања на стамбену зону и пољопривредно земљиште. Овај заштитни појас би обезбедио повољне микроклиматске услове, смањио буку и задржао издувне гасове и прашину и повећао естетски квалитет овог дела града;
- око стамбене зоне која се налази унутар индустријске зоне - стамбену зону задржати у постојећим границама;

- уколико се планира развој делатности које утичу негативно на околину (оне морају бити строго контролисане, уз примену мера заштите животне и природне средине);
- дуж саобраћајница унутар индустријске зоне;
- посебну пажњу посветити опасним и штетним отпадним материјама (уколико их буде) и прописати да се евакуација овог отпада мора одвијати искључиво преко организације лиценциране за те послове;
- све манипулативне површине морају бити асфалтиране и уређене;
- на свакој грађевинској парцели, односно у оквиру сваке појединачне целине предвидети изградњу одговарајућег броја паркинг места за залослене. При изградњи паркинг простора избећи формирање великих компактних асфалтних или бетонских површина садњом појединачних стабала и/или формирањем мањих затрављених по-вршина;
- озелењавање сваке подцелине реализовати у слободном непа-рковском стилу;
- примарно сакупљање комуналног и индустријског отпада органи-зовати у оквиру сваке подцелине у засебним судовима. Мерама за реализацију Плана прописати да се трајна евакуација отпада организује преко надлежне општинске комуналне службе;
- власнике објеката обавезати да на својим локацијама одржавају максимални ниво комуналне хигијене, што значи формирање што већих зелених површина и њихово редовно одржавање; складиштење резервних делова, сировина, амбалаже готових производа и др. организовати искључиво у оквиру објеката;
- предвидети адекватан мониторинг загађености ваздуха, земљишта и вода у складу са законском регулативом;

8.4. БИЛАНСИ ПОВРШИНА

У наредној табели дат је упоредни биланс постојећих и прелиминарних планираних намена површина.

Табела бр.8: Упоредни биланс намене површина

	намена простора	постојећа површина (ha)	планирана површина (ha)	планирана површина (%)
	јавно грађевинско земљиште	11,7		
1.	комунални објекти	0,0	2,0	2,0
2.	саобраћај	11,7	16,5	18,2
	остало грађевинско земљиште	78,8		
1.	неизграђено земљиште	31,5	0,0	0,0
2.	производња	38,1	52,1	57,9
3.	услуге	5,9	6,2	6,8
4.	мешовите намене-пословање	1,9	10,2	11,3
5.	Мешовите намене-становање	1,5	3,5	3,8
	укупно површина програма	90,5	90,5	100,0

Анализом односа постојећих и планираних површина, незнатно је повећано јавно грађевинско земљиште. Ово повећање се остварује кроз повећање саобраћајних површина и планирањем површина за комуналне објекте (ватрогасне станице и главне мерно регулационе станице)

Код осталог грађевинског земљишта увећана је његова површина на рачун земљишта које је у постојећем стању валоризовано као неизграђено земљиште.

9. ПОТРЕБНА И РАСПОЛОЖИВА СРЕДСТВА ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

Потребна средства за средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта су:

Табела бр.9:Потребна средства за саобраћајну инфраструктуру:

саобраћајница	дужина	реконструкција		изградња		експропријација	Укупно динара
		Дужина м'	цена	дужина	цена		
државни пут	1658	1658	46424000	0	0	0	46424000
примарна	1549	849	6792000	700	10080000	4200000	21072000
секундарна	2954	284	2272000	2670	32040000	12816000	47128000
остале	4338	2092	16736000	2246	26952000	4492000	48180000
Σ=	10499	4883	72224000	5616	69072000	21508000	162,804,000.00

За водоводну и канализациону мрежу:

- Водоводни развод – секундарна улична мрежа водовода
 $\varnothing 125\text{mm}$ м'1050 x 6.000,00=6.300.000,00 динара
 $\varnothing 80\text{mm}$ м' 700 x 4.000,00=2.800.000,00 динара
 $\varnothing 50\text{mm}$ м'300 x 3.000,00=900.000,00 динара
- Фекална канализација, део главног колектора и секундарна мрежа
 $\varnothing 400\text{mm}$ м'5000 x 8.000,00=4.000.000,00 динара
 $\varnothing 350\text{mm}$ м' 400 x 7.000,00=2.800.000,00 динара
 $\varnothing 200\text{mm}$ м'400 x 4.000,00=1.600.000,00 динара
Укупно:18.400.000,00 динара

За електроенергетску мрежу:

- Изградња нових ТС 10/0.4kV типа МБТС 630kVA
 Ком 2 x 3.500.000,00 = 7.000.000,00
- Израда нових далеководна на бетонским

Стубовима са Ас водовима 3x50мм² за
Напајање нових ТС.

км 2,5 x 1.800.000,00 = 4.500.000,00

3. Изградња јавне расвете на
челичним канделабрима поред саобраћајница
са натријумовим светиљкама снаге 70W
до 150W.

км 1,5 x 1.200.000,00 = 1.800.000,00

УКУПНО: 13.300.000,00

Финансирање уређивања јавног грађевинског земљишта обезбеђује се из
средстава остварених од:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта и
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта као и
- других извора у складу са законом.

10. ПРЕДЛОГ ЗА ИЗБОР ВРСТЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

План треба да утврди:

- поделу грађевинског реона на јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште
- трасе, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру
- намене површина које су претежно планиране у грађевинском реону
- поделу на зоне или целине са истим правилима грађења
- локације за јавне објекте
- границе јавног грађевинског земљишта са елементима за геодетско обележавање
- регулационо - нивелационо решење јавних површина
- урбанистичке параметре за планирану изградњу

На основу свега претходног, а у складу са чланом 45. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/03 и 34/06) и чланом 27. Правилника о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид ("Службени гласник РС", број 12/2004), предложена је израда **ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**, као одговарајућег урбанистичког плана, обзиром да се ради о делу градског насеља за које је Генералним планом "Петровац 2026" прописана израда Плана детаљне регулације.

Гордана Ковачевић, диа
Одговорни урбаниста

II ГРАФИЧКИ ДЕО ПРОГРАМА

1. Катастарско-топографски план са предлогом границе плана Р 1 : 2 500
2. Концепт плана Р 1 : **2 500**

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Записник са _____ Комисије за планове, одржане _____. године.
- Графички део документације:
 - 4. Катастарско - топографски план..... Р 1:2 500
 - 5. Извод из Генералног плана "Петровац 2025"
 - 5.1. Геологија..... Р 1:5 000
 - 5.2. Саобраћај..... Р 1:5 000
 - 5.3. Целине..... Р 1:5 000
 - 5.4. Водопривредна инфраструктура..... Р 1:5 000
 - 5.5. Електроенергетска инфраструктура..... Р 1:5 000
 - 5.6. Телекомуникације и гасовод..... Р 1:5 000
 - 6. Постојећа намена површина..... Р 1:5 000
 - 6. Постојеће коришћење земљишта..... Р 1:2 500
 - 7. Постојећа мрежа инфраструктуре - синхрон приказ - . Р 1:2 500

УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА