

ИЗМЕНА И ДОПУНА
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „Радна зона СОБОВИЦА“



ЈП Дирекција за урбанизам Крагујевац
Ул. Краља Петра I бр.23

**ИЗМЕНА И ДОПУНА
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„РАДНА ЗОНА СОБОВИЦА“**

ДИРЕКТОР:

мр Александар Рудник Милановић,
дипл.инж.арх.

Крагујевац, децембар 2014.године

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„Радна зона СОБОВИЦА“

ИНВЕСТИТОР:

„МИЛАНОВИЋ ИНЖИЊЕРИНГ“

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ УП-а

ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА УРБАНИЗАМ КРАГУЈЕВАЦ

ДИРЕКТОР

мр Александар Рудник Милановић,
дипл.инж.арх.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Соња Јовановић, дипл.инж.арх.

**СТРУЧНИ ТИМ
Обрађивачи:**

Мила Михајиловић, маст.инж.арх.

Лазар Туцаковић, маст.инж.арх.

Саобраћајна инфраструктура:

Владимир Раковић, дипл.инж.саобр.

Техничка инфраструктура:

Александар Ћатић, дипл.хидро-инж.

Никола Тимотијевић, дипл.инж.електр.

Андреја Стефановић, дипл.инж.маш.

Геодетски елементи и подлога:

Предраг Димитријевић, дипл.инж.геод.

Драган Планић,маст.инж.геод

Заштита животне средине:

Весна Јовановић, дипл. хем.

САДРЖАЈ:

ОПШТИ ДЕО

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	2
1.1.ЛОКАЦИЈА	2
1.2.АНАЛИЗА СТАЊА	3
2.ПРОЦЕНА РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ	4
3.ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ	5
4.КОНЦЕПЦИЈА И ПРОПОЗИЦИЈА РАЗВОЈА	5

ПЛАНСКИ ДЕО

1.УВОДНИ ДЕО

1.1. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	7
1.2. УСЛОВИ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ПРЕДУЗЕЋА	7
1.3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	8
1.4. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА	8
1.5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	9
1.6. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, ОПШТЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПЛАНА	9
1.7. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА – ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ГРАДА КРАГУЈЕВЦА (Сл. Лист града Крагујевца 32/09)	10

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	11
2.2. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	12
2.2.1. САОБРАЋАЈ	12
2.2.2. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА	13
2.2.2.1.ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА	13
2.2.2.2.ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА	14
2.2.2.3.ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈА	14
2.2.2.4.ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА	14
2.2.2.5.УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	15

3. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ, ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

3.1. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА	16
3.2. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА	16
3.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	17

3.4. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА	18
3.4.1. ЗАШТИТА ОД ЗЕМЉОТРЕСА	19
3.4.2. ЗАШТИТА ОД ПОПЛАВА	19
3.4.3. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА	19
3.5. ЗАШТИТА ОД РАТНИХ ДЕЈСТАВА	19

4.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1.1.ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	19
4.1.2.РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	19
4.1.3.ПОДЕЛА ПОВРШИНА НА ОСТАЛЕ И ЈАВНЕ НАМЕНЕ	20
4.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	20
4.2.1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И РЕКОНСТРУКЦИЈУ САОБРАЋАЈНИЦА	20
4.2.2.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ	22
4.2.2.1.ВОДОПРИВРЕДА	22
4.2.2.2.ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА	24
4.2.2.3.ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНИ ОБЈЕКТИ - ФИКСНА ТЕЛЕФОНИЈА	24
4.2.2.4.ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА	27
4.3.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ЗЕМЉИШТУ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	28

5.СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	30
--------------------	----

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. КАТАСТАРСКА ТОПОГРАФСКА И ОРТОФОТО ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА	Р 1:1000
2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА	Р 1:1000
3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА	Р 1:1000
4. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ	Р 1:1000
5. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО	Р 1:1000
6. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ	Р 1:1000

ОПШТИ ДЕО

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ГРАФИЧКИ ДЕО

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

1.1. ЛОКАЦИЈА

Подручје за које је израђена Измена и допуна Плана детаљне регулације „Радна зона Собовица“ у Крагујевцу обухвата простор од 10.29.70 ha земљишта.

Простор Плана и ближе окружење које чини претежно пољопривредно земљиште, обухваћен је Просторним Планом града Крагујевца (Сл.лист града Крагујевца бр.32/09). Предметна локација се налази дуж путног правца Крагујевац (Десиминовац) – Рача, на потесу ван грађевинског подручја насеља – у оквиру „greenfield“ зоне дуж правца предвиђеног за развој привредних делатности. У обухвату Плана израђен је **План детаљне регулације „Радна зона Собовица“** (Службени лист града Крагујевца бр. 34, 350-1163/13-I, од 27.12.2013) у мањем обухвату. На захтев истог инвеститора а за потребе просторног проширења производног комплекса приступило се изради новог планског решења, коме је прилагођена постојећа саобраћајна мрежа и организација локације.

Саобраћајно, локација се ослања на постојећи држави пут II реда Крагујевац - Десиминовац - Рача. Мањи део предметног плана је израђен, док је остали део земљишта слободан и неизграђен, погодан за формирање проширења производног програма. Са обе стране државног пута налази се пољопривредно земљиште, становање ниских густина или напуштени објекти коришћени за становање и помоћни пољопривредни објекти. Такође, у непосредној близини обухвата налазе се постојећи привредни капацитети везани за услуге и пољопривредне делатности.

Ван границе обухвата Плана са северозападне стране пута је простор некадашње живинарске фарме „Собовица“, где постоји могућност развоја пословних делатности и изградња привредних капацитета на „стратешком развојном правцу 3“. Пропозиција развоја привредних делатности, као и општа правила за спровођење Просторног Плана града Крагујевца даје могућност формирања радне зоне „Собовица-југоисток, која би се касније проширила на потесе „Мали Десмировац“ и „Собовица“, чиме би био потенциран и потес „Радна зона Собовица“.

Обухват Измене и допуна Плана детаљне регулације „Радна зона Собовица“ чине катастарске парцеле број КП бр. 2/1, 2/2, 2/3, 3, 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 6/7, 6/8, 6/9, 7/1, 7/2, , 7/4, 7/5, 7/6, 7/7, 7/8, 7/9, 30/1, 30/34 и део 30/33 КО Десиминовац, и катастарске парцеле 223, 224, 225, 226/3 и 226/4 КО Церовац, као и део катастарске парцеле број 152 КО Церовац (пут Крагујевац–Рача).

Подаци о катастарским парцелама и носиоцима права на њима – према подацима Републичког геодетског завода:

Број парцеле	Катастарска општина	Површина парцеле	Имаоци права на парцели
2/1	Десиминовац	00.73.35 ha	Марковић (Славољуб) Предраг
2/2	Десиминовац	01.01.28 ha	Јовановић (Милан) Владан
2/3	Десиминовац	00.11.61 ha	Братислав Милановић
3	Десиминовац		
6/1	Десиминовац	00.87.11 ha	Братислав Милановић

6/2	Десиминовац	00.27.05 ha	Милановић инжињеринг ДОО
6/3	Десиминовац	00.55.78 ha	Милановић инжињеринг ДОО
6/4	Десиминовац	00.79.81 ha	Братислав Милановић
6/5	Десиминовац	00.29.05 ha	Милановић инжењеринг ДОО
6/6	Десиминовац	00.14.70 ha	Милановић инжењеринг ДОО
6/7	Десиминовац	00.43.38 ha	Милановић инжињеринг ДОО
6/8	Десиминовац	00.05.96 ha	Милановић инжињеринг ДОО
6/9	Десиминовац	00.10.39 ha	Милановић инжињеринг ДОО
7/1	Десиминовац	00.15.85 ha	Братислав Милановић
7/2	Десиминовац	00.12.67 ha	Братислав Милановић
7/4	Десиминовац	00.08.06 ha	Братислав Милановић
7/5	Десиминовац	00.07.76 ha	Недељковић (Радојица) Боровоје
7/6	Десиминовац	00.12.32 ha	Братислав Милановић
7/7	Десиминовац	00.12.41 ha	Братислав Милановић
7/8	Десиминовац	00.47.58 ha	Милановић инжињеринг ДОО
7/9	Десиминовац	00.00.71 ha	Милановић инжињеринг ДОО
30/1	Десиминовац	01.19.90 ha	Живковић (Данило) Мирослав
део 30/33	Десиминовац	02.23.15 ha	Д.П. „Собовица“ СА П.О.
30/34	Десиминовац	00.28.52 ha	Д.П. „Собовица“ СА П.О.
223	Церовац	00.17.40 ha	Милановић инжињеринг ДОО
224	Церовац	00.00.60 ha	Град Крагујевац
226/3	Церовац	00.07.30 ha	Стаменковић (Милосав) Милева
226/4	Церовац	00.10.49 ha	Братислав Милановић
део 152	Церовац	06.74.09 ha	Републичка агенција за путеве

Део документационе основе плана представљају сагласности власника парцеле за стварање јединственог радног комплекса.

1.2. АНАЛИЗА СТАЊА

У обухвату Плана налазе се стари, напуштени објекти, као и нови, недовршени објекти који нису у функцији, чије уклањање је неопходно како би се омогућило стварање јединственог и функционалног комплекса. Увидом у постојећу документацију утврђено је да на потесу уз путни правац Крагујевац – Рача нема евидентираних – валоризованих објеката грађевинског наслеђа, односно споменика културе и археолошких налазишта. У обухвату плана нема изведених прикључака на комуналну инфраструктуру, јер према постојећом катастарским подацима земљиште, у обухвату плана се води као њива.

Природни чиниоци - Климатске карактеристике

Планско подручје одликују климатске карактеристике умерено континенталне климе. Ваздушни притисак износи у просеку 995 hPa, а релативна влажност ваздуха је 71%.

Средња вредност годишње температуре је 12,4°C. Најтоплије је у месецу августу 23,4 °C, а најхладније у месецу јануару око 1°C.

Средња вредност падавина је 663 mm. Број кишних дана у години је у просеку 129, а број дана под снежним покривачем је 43.

Климатски услови су повољни за извођење грађевинских радова током целе године.

Морфолошке карактеристике

Терен у обухвату плана, је у благом паду од северозапада ка југоистоку, тј. благи пад је од главне прилазне саобраћајнице ка комплексу. Непосредна околина захвата одликује се благим брдовитим рељефом.

Геолошка грађа простора

Као једну од подлога за Просторни план града Крагујевца, Геозавод Београд, Завод за хидрологију и инжењерску геологију, обрадио је Сепарат геолошке подлоге, на основу ког, предметно подручје припада **Комплексу невезаних везаних неокамењених квартарних седимената и рецентних наслага – падински наноси, врста стене – Прашкasto-песковите глине, пескови и дробина – делувијална.**

Обзиром да су нам доступни само општи подаци геолошких истраживања за ниво Просторног плана града Крагујевца, за предметни обухват потребно је урадити елаборат инжењерско геолошких карактеристика, приликом израде главног пројекта објекта.

2. ПРОЦЕНА РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ

За потребе израде Плана приступило се прикупљању потребних података и услова, као и анализи и оцени постојећег стања, које ће бити основ за израду Измене и допуне Плана детаљне регулације којим је потребно одредити: концепцију и пропозиције развоја, заштите и уређења простора, дефинисати грађевинско подручје и површине јавне намене, намену земљишта према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама, као и дефинисати регулацију површина јавне намене и мрежу јавне комуналне инфраструктуре.

Потес Крагујевац-Топола представља економски значајан развојни правац погодан за развој различитих привредних делатности, за које постоји добра саобраћајна повезаност са важним регионалним центрима. Посматрано подручје има добар потенцијал за дугорочни физички и просторни развој, проширење капацитета инфраструктурне опремљености уз максималну заштиту животне средине и природних ресурса, као и утврђивање капацитета простора у складу са принципима одрживог развоја. Ниво инфраструктурне јавних површина утицаће на подизање нивоа функционалне опремљености радне зоне, која се налази уз главне саобраћајнице, при чему се:

- формира интерна саобраћајна инфраструктура (активни и стационарни, пешачки)
- формирање водоводне, електро и термоенергетске инфраструктуре за потребе комплекса.

Како би подручје искористило свој максимум потребно је извршити пренамену пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште, чиме се отвара могућност за изградњу нових објеката намењених производно – пословним делатностима.

ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ

Општи циљеви уређења и изградње предметног простора су:

- Уређење и изградњу предметног простора у складу са поставкама Просторног плана града Крагујевца, законским прописима и пројектним задатком корисника простора;
- Заштита и унапређење квалитета животне средине;
- Приступ возила на грађевинску парцелу са државног пута II реда, решен је претходним Планом и задржава се на већ дефинисаној позицији;
- Обезбедити адекватну комуналну инфраструктуру у складу са планираном наменом земљишта и планираним капацитетима;
- Фазно и економично грађење.

КОНЦЕПЦИЈА И ПРОПОЗИЦИЈЕ РАЗВОЈА

На основу прибављених података, анализе и оцене постојећег стања, процене развојних могућности, а у складу са важећим законским прописима, и то:

- **Законом о планирању и изградњи** – ("Службени гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013 и 50/2013, 98/13, 132/14)
- **Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената** (Службени гласник РС, број 31/10, 69/10, 16/11);

Урађен је **Концепт и Нацрт Измене и допуне** Плана детаљне регулације који дефинише, границу Измене и допуне Плана детаљне регулације и основну намену површина са утврђивањем режима коришћења земљишта, правилима уређења, правилима грађења као и потребне услове за изградњу неопходне саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

П Л А Н С К И Д Е О

1. УВОДНИ ДЕО

1.1. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Основу за израду Плана детаљне регулације представљале су геодтске подлоге, формиране за потребе предметног Плана. Сагласно Закону о планирању и изградњи, основна подлога је оверени катастарски план који је Републички геодетски завод верификовао и који је инвеститор доставио у дигиталном облику. Осим катастарске подлоге, инвеститор је ангажовао овлашћену геодетску агенцију која је израдила топографски план (*Републички геодетски завод, Сектор за стручни и управни надзор, 03 број 955-42/2014, дана 27.05.2014.*). Топографски елементи на овереном топографском плану, коришћени су за адекватно решавање нивелационих садржаја и планираних намена. Поред наведених геодетских подлога, за потребе визуелизације околних површина, коришћен је и геореференцирани ортофото план резолуције 40x40 cm.

1.2. УСЛОВИ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ПРЕДУЗЕЋА

За потребе израде Измена и допуна Плана детаљне регулације «Радна зона Собовица» прибављени су следећи услови :

Услови надлежних органа и институција за израду Плана		
1.	ЈП „Електромрежа Србије“ Кнеза Милоша 11, Београд	бр. 16.09.2014. бр. 0-I-2-184/1 (бр. 3415)
2.	ЕД „Електрошумадија“ Крагујевац Улица Слободе 4, Крагујевац	21.08.2014. бр. II -27830 (бр. 2892)
3.	„Телеком Србија“, Извршна јединица Крагујевац, Ул. Краља Петра I бр. 28, Крагујевац	19.08.2014. бр. 286602/1-2014 (br. 2836)
4.	ЈП Србијас Организациони део Београд	20.08.2014 бр. 02-06-2/1285
5.	Завод за заштиту природе Србије Др.Ивана Рибара бр.91, Нови Београд	23.09.2014. бр. 020-2094/4 (бр. 3232)
6.	Република Србија, Министарство одбране, Управа за инфраструктуру, Београд	02.10.2014. бр.2568-4 (бр. 3396)
7.	ЈКП „Водовод и канализација“, Ул. Александра I Карађорђевића бр. 48, Крагујевац	18.08.2014. бр.10277/1 (бр. 2878)
8.	Муп сектор за ванредне ситуације	29.09.2014. 07/17/16р. 10583/14-1 (бр.3200)
9.	ЈКП „Зеленило “ Крагујевац	25.07.2013 бр. 7647/1 (3234)
10.	ЈП Путеви Србије	07.10.2013 бр. 953-13275/13-1

		(3265) 26.09.2014 бр. 953-17039/07-1 (3352)
11.	Завод за заштиту споменика културе у Крагујевцу, Ул. Б.Радичевића, Крагујевац	24.09. 2014. бр. 742-02/1 (3353)

1.3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ за израду и доношење одлуке о изради Измени и допуни Плана детаљне регулације «Радна зона Собовица» је :

- **Закон о планирању и изградњи** ("Службени гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013 и 50/2013, 98/13, 132/14);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената (Службени гласник РС, број 31/10, 69/10, 16/11);

Плански основ је:

- **Просторни план града Крагујевца** (Сл.лист града Крагујевца бр.32/09)

На основу Закључка о покретању иницијативе за израду Измене и допуне ПДР-а «Радна зона Собовица» (бр.350-266/14-V од 04.04.2014.), донета је Одлука о изради Измене и допуне Плана детаљне регулације «Радна зона Собовица» (бр.350-312/14-I од 25.04.2014.

На захтев инвеститора „Милановић инжењеринга“, у циљу повећања производно-просторних капацитета потребно је проширење Greenfield зоне дуж путног правца Крагујевац – Рача. Граница обухвата Плана детаљне регулације „Радна зона Собовица“ (Службени лист града Крагујевца бр. 34, 350-1163/13-I, од 27.12.2013) је проширена због чега је неопходна израда Измене и допуне Плана детаљне регулације „Радна зона Собовица“ са новом границом обухвата и површином од 10.29.70 ha.

1.4. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Граница плана почиње од тремеђе парцела 30/1 и 30/2 КО Десимировац са границом КО Десимировац и КО Церовац. Одавде иде кроз КО Десимировац на југоисток границом парцеле 30/2 са 30/1 и 30/34, парцеле 30/33 са 30/34, пресеца парцелу 30/33 до границе парцеле 7/1 одакле скреће на југоисток границом парцела 30/33 са 7/1 и 7/7, 5/4 са 7/3, 6/4 са 5/4, 5/3, 5/2 и 5/1, 3 са 5/1, 419/1, 419/2, 419/3 и 416, 2/1 са 416 и 1, 1 са 2/2, 2/3 и границом КО Десимировац до њене тремеђе са парцелама 226/2 и 226/1 обе у КО Церовац. Одавде граница плана улази у КО Церовац границом парцела 226/1 и 226/2, пресеца парцелу 152 (пут) и скреће на североисток границом ове парцеле у дужини од око 520м до места где пресеца пут до почетне тачке границе плана.

Површина обухвата ПДР је 10.29.70 ha.

1.5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљеви израде Измене и допуне Плана детаљне регулације „Радна зона Собовица“ су:

- Разрада плана вишег реда, ради привођења планираној намени;
- дефинисање правила и начина коришћења земљишта;
- развој комуналне инфраструктуре;
- дефинисање правила градње;
- усклађивање планског решења са захтевима корисника простора.

1.6. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, ОПШТЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПЛАНА

Подручје Плана обухвата простор површине око 10.29.70 ha лоциран у северозападном делу Просторног Плана града Крагујевца.

Комплекс је лоциран уз значајни путни правац - државни пут II реда бр. 171 Крагујевац - Десимировац - Рача. Постојеће стање је резултат бесправне градње, која је била заступљена на овом простору дефинисаним Просторним планом као пољопривредно земљиште. Већи део парцела у обухвату Плана налазе се у статусу власништва.

Комунална опремљеност је на ниском нивоу, без регулисаног пута, без канализације, са импровизованим облицима локалног снабдевања. На локацији не постоје ни кишна и фекална канализација.

- У обухвату Плана не постоје изграђени дистрибутивни енергетски системи.
- У обухвату плана налазе се далековод 10kV и нисконапонска мрежа.
- У обухвату плана од телекомуникационих инсталација налазе се каблови примарне и секундарне мреже.
- Зеленило у постојећем стању чини неуређено природно зеленило ливадског типа, са мањим и већим групацијама коровског растиња. Планирана трансформација простора намеће потребу савременог уређења зелених површина, који треба пре свега да има здравствено хигијенску улогу у изграђеном простору, и да естетски употпуни визуелни доживљај локације.
- Просторни обухват Плана дефинисан је уз државни пут II реда бр.171 (бивши Р109) Рача - Церовац. Према подацима управљача пута о брајању саобраћаја на предметном путу ПГДС избројан у 2011.години, износи 2085 . Ради се о неизграђеним парцелама на којима се планира изградња радне зоне, а у оквиру обухвата Плана тренутно не постоји саобраћајна инфраструктура осим државног пута бр.171.

Табела– Постојећа намена површина

Намена површина	Површина (ha)
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	
Саобраћајне површине	00.88.13 ha
ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ	
Пољопривредно земљиште	07.24.22 ha

Изграђене парцеле	02.09.44 ha
Некатегорисани пут	00.07.91 ha
УКУПНО	10.29.70 ha

1.7. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА - ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ГРАДА КРАГУЈЕВЦА - Службени лист града Крагујевца бр. 32/09

III.2.3.ПРОСТОРНИ РАЗМЕШТАЈ ПРИВРЕДНИХ ДЕЛАТНОСТИ

2 - РАДНЕ ЗОНЕ ван градске територије и то:

1. У оквиру грађевинских подручја насеља, као самосталне радне зоне или као пратећа делатност других функција (становање и пословање) и то углавном у центрима заједнице сеоских насеља и сеоским центрима.

2. Ван грађевинских подручја насеља - "greenfield" зоне, дуж главних везних праваца (стратешких развојних праваца 1 и 3) града са суседним општинама:

- државни пут првог реда (М 23) Крагујевац-Топола-Београд - "стратешки развојни правац 3". На овом потезу који представља огранак ИКЗ на правцу ка Тополи и Аранђеловцу, **развијаће се пословне делатности, али у мањем обиму и углавном везане за услуге и пољопривредне делатности.**

IV.1. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

ПРОСТОРНОГ ПЛАНА - II/ СПРОВОЂЕЊЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ИЗРАДОМ НОВЕ УРБАНИСТИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Спровођење Просторног плана града Крагујевца вршиће се израдом нових урбанистичких планова који ће да се раде на основу овог Просторног плана. Израда ових планова вршиће се за одређена насеља, урбанистичке и просторне целине, у оквиру одговарајућих зона и намена, на основу ПРАВИЛА ЗАШТИТЕ, УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА.

Израда одговарајућих урбанистичких планова предвиђена је за следећа подручја:

1. ЦЕНТРЕ ЗАЈЕДНИЦЕ СЕОСКИХ НАСЕЉА у складу са мрежом насеља.

2. СЕОСКЕ ЦЕНТРЕ првенствено оне који се налазе уз стратешке правце.

3. Насеља примарне градске агломерације: Опорница, Поскурице, Дивостин, Трмбас, Цветојевац, Вињиште, Грошница, Баљковац, Доња Сабанта и Ботуње.

4. Нове привредне зоне ван грађевинских подручја насеља, дуж главних везних праваца града са суседним општинама (поглавље III.2.3.)

5. Туристичка подручја

6. Зоне око заштићених непокретних културних добара

7. Насеља са специфичним природним карактеристикама

Израда урбанистичких планова могућа је и у свим зонама у којима се за то укаже потреба.

IV.2. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА ПОДРУЧЈА ГРАДА

Ова правила грађења служиће и као основ за израду урбанистичких планова .

IV.2.1. ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

Коришћење обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе, вршиће се према условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС", бр. 62/06).

- на пољопривредном земљишту дозвољена је:

- изградња објеката у функцији пољопривредне производње,
- изградња стамбених, пословних и стамбено-пословних објеката заокруживањем постојећих грађевинских подручја насеља у зонама у којима је започета изградња, као и у другим зонама у којима постоји општи интерес за реализацију одређеног програма градње, под условом да она не угрожава јавни интерес и животну средину,
- изградња објеката из члана 137. Закона о планирању и изградњи,
- изградња објеката туризма, затим спорта и рекреације и других јавних функција,
- изградња објеката и коридора саобраћајне и комуналне, инфраструктуре, у складу са Просторним и урбанистичким планом.

Реализација наведених зона и објеката вршиће се на основу правила грађења дефинисаних за те намене унутар грађевинских подручја насеља, на основу одговарајућег урбанистичког плана или директно на основу правила уређења и правила грађења Просторног плана, у складу са Законом о пољопривредном земљишту.

IV.2.4. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Границе грађевинских подручја сеоских насеља дефинишу се урбанистичким планом. Правила грађења прописана су за планиране намене грађевинског земљишта и за делове пољопривредног земљишта који имају услове да се преведу у грађевинско, према принципима из поглавља IV.2.1.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Значај шире зоне у којој се налази предмена локација свакако представља велики економски потенцијал захваљујући значајним саобраћајним токовима. Будући развој ова зона може се остварити уз адекватан приступ планирању, што подразумева пренамену читавог комплекса у радну зону и опремање целокупног обухвата потребном инфраструктуром.

Опредељењем ка таквој намени знатно се унапређују привредни капацитети простора, узимајући у обзир чињеницу да локација представља део „стратешког развојног правца 3“ (уз државни пут II реда 171 Рача - Церовац.

Основна намена површина у границама урбанистичког плана је:

Табела– Планирана намена површина

Р.бр.	Намена површина	Површина (ha)
1.	ЈАВНО ЗЕМЉИШТЕ (Саобраћајнице)	01.04.48
2.	ОСТАЛА НАМЕНА	09.25.22

Подела земљишта на остале и јавне намене, урађена је на основу планиране намене површина. Дефинисање граничних линија између осталих и јавних намена извршено је на основу регулационе базе која је садржана у плану регулације (графички прилог бр. 5).

Површина обухвата плана односно збир површина земљишта јавних и осталих намена износи **10.29.70** ha, што припада обухвату грађевинског подручја (графички прилог бр. 3. – Планирана намена површина, P=1 : 1000).

Према достављеном програму инвеститора, који је усклађен са планом вишег реда, прикупљеним подацима, условима и сагласностима свих надлежних институција, на простору плана предвиђа се следећа намена површина:

- **Површине јавне намене:**

Регулација државног пута II реда, за потребе повезивања ове и других радних зона са државним путем I реда Крагујевац - Топола, у постојећем профилу. По својој намени припадају саобраћајним површинама.

- **Површине остале намене:**

Радна зона – на катастарским парцелама број 2/1, 2/2, 2/3, 3, 6/1, 6/2, 6/3, 6/7, 6/8, 6/9, 7/1, 7/2, 7/3, 7/4, 7/5, 7/6, 7/7, 7/8, 7/9, 30/1, 30/34, део 30/33 КО Десимировац и катастарске парцеле 223, 224, 225, 226/2, 226/3 и 226/4 КО Церовац. Користећи податке из ранијих истражних радова на датом простору постоје услови за развој пословни делатности, као део будуће зоне привређивања дуж Државног пута II реда бр. 171. Могуће је вршити пренамену земљишта према условима и по поступку прописаном Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013 и 50/2013, 98/13, 132/14).

У оквиру радне зоне планирана је производња која не врши негативне утицаје на околину, као и зона пословања као компатибилне намене основној. Могућа је реализација малих производних погона, сервиса, услужних делатности. На локацији се планира реализација саобраћајница унутар комплекса, паркинг простор, зеленила, комунална инфраструктура, простор за одлагање отпада.

Планом се предвиђа фазна изградња.

2.2. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

2.2.1. САОБРАЋАЈ

Регулација

Регулациона осовина државног пута 2. реда бр. 171 у обухвату Плана, одређена је пројектованим координатама осовинских тачака и попречним профилу.

Улична мрежа

Прикључак предметне парцеле на државни пут налази се на оријентацион. стац km 75+965. (стационажи према званичном координатном систему, а према условима надлежног предузећа „ЈП Путеви Србије“).

Дата је регулација државног пута (ширина коловоза 7,1m) где је осовина одређена оријентационо према постојећем коловозу. Такође је предвиђена трака за успоравање из смера Крагујевца у ширини од 3.25m и дужини од 53m. Радијуси прикључне саобраћајнице на државни пут су 12m.

Унутар обухвата границе плана планирају су интерне саобраћајнице за потребе опслуживања радне зоне тешким возилима и путничким аутомобилима. Саобраћајнице се планирају око индустријских хала и управне зграде.

Попречни профили интерних саобраћајница планирају су у складу са очекиваним саобраћајним оптерећењем и габаритима меродавних возила.

Саобраћајни услови за несметано кретање лица са посебним потребама у простору

Приликом изградње нових саобраћајница неопходно је придржавати се Правилника о техничким стандардима приступачности („Службени гласник Р.Србије“ бр.46/2013).

За лица са посебним потребама у простору потребно је прилагодити и све јавне саобраћајне и пешачке површине, прилазе до објеката као и све објекте за јавно коришћење. У складу са тим планирати извођење посебних рампи за омогућавање кретања особама са посебним потребама на свим пешачким токовима где постоји денивелација у односу на путању кретања. Такође је при извођењу и обележавању места за паркирање потребно обухватити и места посебне намене и димензија са адекватном сигнализацијом за паркирање возила лица са посебним потребама.

2.2.2. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

2.2.2.1. ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Снабдевање водом

Поред планираног комплекса пролази постојећа водоводна линија која иде од комплекса „Собовица“. Комплекс ће се прикључити на ову водоводну линију. Унутар комплекса урадити резервоар са црпном станицом. Предвидети спољашњу хидрантску мрежу са надземним противпожарним хидрантима на коју ће се прикључити планирани објекти. Као алтернатива, у комплексу се могу, као побољшање водоснабдевања избушити бунари.

Одвођење отпадних вода

У зони плана, као ни у близини, не постоји фекална канализација. Санитарне отпадне воде одвести до планираног постројења за пречишћавање отпадних вода. Пречишћене отпадне воде увести у постојећу јаругу.

Одвођење кишне канализације

Путни канал у делу где се граничи са комплексом зацевити. Атмосферске воде са интерних саобраћајница преко таложника и сепаратора каналисати у постојеће зелене површине. Атмосферске воде са кровова увести у постојеће зелене површине.

2.2.2.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Постојећи далековод 10kV потребно је у обухвату плана каблирати трасом приказаном на графичком прилогу бр. 6. Постојећи кабл 10kV унутар комплекса се укида.

Постојећу нисконапонску мрежу у обухвату плана, са које се напаја постојећи објекат ван комплекса, потребно је каблирати предложеном трасом.

Прикључак комплекса на електроенергетску мрежу извести подземно одговарајућим кабловима 10kV.

2.2.2.3. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

За све потрошаче у захвату плана обезбедити довољан број прикључака, као и савремене широкопојасне услуге.

Обавезно се обратити "Телекому Србија" за сагласност као и за услове прикључења објекта.

Телекомуникациони кабл поред пута Крагујевац - Рача, због проширења пута и планиране кишне канализације потребно је изместити на трасу приказану на графичком прилогу бр.6.

Уколико неки од преосталих телекомуникационих каблова буде угрожен планираном градњом, Инвеститор је дужан да га измести у свему према важећим прописима и условима предузећа "Телеком" Србија, ИЈ Крагујевац.

2.2.2.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА

У обухвату плана детаљне регулације није планирана изградња дистрибутивних енергетских системи.

За задовољење технолошких и топлотних потреба планираних објекта користити течни нафтни гас у систему надземних резервоара, топлотне пумпе, систем соларних колектора и грејна тела која као енергент користе електричну енергију.

Мере енергетске ефикасности изградње

Планирани објекти

1. Смањење инсталираних капацитета система грејања, вентилације и климатизације и повећање енергетске ефикасности система грејања.

а) За спољашње пројектне температуре ваздуха и максималну температуру ваздуха грејаног простора користити Правилник о енергетској ефикасности зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 57/2011;

б) Захтеване вредности коефицијента пролажења топлоте и топлотне отпорности простора дефинисане су у Правилнику о енергетској ефикасности зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 57/2011;

в) Минимални захтеви енергетске ефикасности (енергетског учинка) за стамбене зграде, по методи поређења са најбољим праксама (Правилник о енергетској ефикасности зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 57/2011);

г) Сертификати о енергетским својствима зграда (Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 69/2012). Елаборат енергетске ефикасности је елаборат који обухвата прорачуне, текст и цртеже, израђен у складу са Правилником о

енергетској ефикасности зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 57/2011, и саставни је део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе. Енергетски пасош морају имати све нове зграде, осим зграда које су наведеним правилником изузете од обавезе енергетске сертификације.

д) Редовна инспекција и одржавање котлова, система грејања и климатизације.

2. Смањење потрошње топлотне енергије обезбеђивањем појединачног мерења потрошње топлотне енергије уз могућу регулацију потрошње топлотне енергије.

3. Смањење потрошње електричне енергије за грејање коришћењем:

- опреме за грејање веће енергетске ефикасности (топлотне пумпе),
- енергетски ефикасне опреме за сагоревање биомасе,
- соларних колектора,
- ефикасних термотехничких система са напредним системима регулације.

4. Изградња пасивних и нискоенергетских објеката

2.2.5. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Планом се предвиђају:

- специфичне зелене површине у оквиру радне зоне и
- режимски тип зеленила у оквиру паркирања.

Јавних зелених површина нема.

Зеленило у оквиру површина остале намене се планира у оквиру радне зоне и разрађује се кроз пројекат хортикултурног уређења као саставни део пројекта партера. Простор испред главног улаза у објекте и око објеката, треба конципирати кроз партерни склоп декоративног растиња, како дрвећа тако и жбуња, лишћарских и четинарских врста, које ће обезбедити естетску и заштитну функцију. Препоручују се ниже лишћарске форме: *Robinia pseudoaccacia*, *Ulmus pumila*, *Morus alba*, *Pendula*, ниже врсте листопадног и зимзеленог шибља: *Berberis thunbergii*, *Atropurpurea*, *Spirea bumalda*, *Cotoneaster* sp., *Prunus laurocerassus*, *Mahonia aquifolium*, *Hibiscus syriacus*, као и ниже пирамидалне и кугласте четинарске форме: *Thuja occ. Globosa*, *Thuja occ. Smaragd*, *Thuja occ. Tiny tim*, *Juniperus* sp., *Chamaecyparis lawsoniana*, *Elwoodii*, ... Поред дрвенастих и жбунастих врста лишћара и четинара, препоручује се садња перена и сезонског цвећа, које доприносе декоративности и ефективности новоформиране зелене површине.

Заштитни појас око комплекса, треба да буде довољно широк и густ, састављен од четинарског и листопадног дрвећа и шибља, како би обезбедио повољне микроклиматске услове и заштитио од буке. Ширину појаса формирати према конкретним локацијским условима.

Уз путни правац Крагујевац – Рача, као и уз новопланиране интерне саобраћајнице у оквиру планског обухвата, формирати дрвореде од врста са крупнијим листовима и компактном крошњом, отпорне на услове средине.

Зеленило у оквиру паркинг простора чине појединачна стабла дрвећа распоређена тако да пружају адекватан хлад за паркирана возила и утичу на смањење загађења. Предлаже се садња стабала на растојању од 5 до 8м (на 2 паркинг места по једно стабло). Избор врста свести на отпорна и крупна стабла, широколисна, која ће бити отпорна на штетне гасове и прашину. Препоручују се: *Acer platanoides*, *Globosum*, *Fraxinus*, *excelsior*, *Globosum*, *Robinia pseudoacacia*

Umbraculifera, Catalpa bignonioides Nana.

Општи услови:

Веgetацију ускладити са подземним и надземним инсталацијама по важећим прописима за њихово међусобно одстојање. Приликом садње садница придржавати се норматива који се односе на удаљеност стабла од ивице рова инсталација:

- од водоводних инсталација - 1,50м
- од канализационих инсталација - 2,50-3,00м
- од гасовода - 2,00м
- од ПТТ инсталација -1,50м
- од електроинсталација - 1,50м
- од топловода - 2,00-2,50м

Травњак је обавезан структурни део сваке зелене површине. Може се засновати сетвом семена или постављањем травног тепиха, односно бусена. На травњаку, као и на осталим зеленим површинама у обухвату плана, примењивати адекватне мере неге и одржавања.

3. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ, ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

3.1. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У складу са Уредбом о еколошкој мрежи („Сл.гласник РС“, бр.102/2010), предеони елементи са очуваном или делимично измењеном вегетацијом унутар културног предела (шумарци аутохтоних врста, групе и појединачна стабла, кошанице, живице, међе, шибљаци, баре, тршћаци и др.) имају функцију **еколошких коридора од локалног значаја**.

Заштита, унапређење и очување природе, биолошке геолошке и предеоне разноврсности као дела животне средине, остварује се усклађивањем активности, економских и друштвених развојних планова, програма, пројеката и основа са одрживим коришћењем обновљивих и необновљивих ресурса и дугорочним очувањем природних екосистема и природне равнотеже. Наведени подаци и дефинисане мере заштите су усклађени са важећом законском регулативом.

Одмах прекинути радове и обавестити надлежно министарство ако се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла или организацију за заштиту споменика културе о пронађеним археолошким налазиштима или предметима.

3.2. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

У обухвату Плана детаљне регулације нема евидентираних добара која уживају претходну заштиту, али уз услов да ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

3.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Према карти *Еколошка валоризација простора - зоне одрживог развоја, Р 1:100 00*, предметни захват припада тзв. **потесном простору, претежно пољопривредни реон и насеља.**

Еколошки потези представљају контактну подручје које се развија дуж линеарних потеза водотокова ради заштите и наменског коришћења простора, односно дуж саобраћајних и развојних праваца ради формирања основних линеарних еколошких завеса према непосредном окружењу.

Сви захвати у ширем **потезном простору пољопривредног окружења** подручја генералног плана и примарне агломерације уводе принципе екологије и одрживости у организацију насеља, коришћење грађевинског подручја и продуктивног земљишта, шума, пашњака, водотокова, ширих природних добара, опреме и инфраструктуре, ради трајног одржања природних и створених потенцијала и капацитета, њиховог унапређења и преноса на коришћење новим генерацијама.

Валоризацијом простора за даљи урбани развој предметни захват припада контактної **зони са посебним режимом заштите:**

- **Зона мелиорације и комасације (Собовица), зоне високопродуктивног пољопривредног земљишта.**

Ове зоне уређиваће се:

- На начин и према условима процене утицаја, уз очување плодности и бонитетне класе.
- За оптимално коришћење ових површина потребно је извршити оптималну рејонизацију пољопривредног земљишта и обавезно подизање пољозаштитних појасева.

План искључује објекте који су намењени било каквом виду производње, односно услуга које на било који начин могу угрозити животну средину.

Основна начела заштите животне средине за анализирану просторну целину могу се дефинисати на следећи начин:

- Заступљени програми морају обезбеђивати усклађеност интереса заштите средине и економског развоја тј. морају испуњавати услов прихватљивости и одрживости;
- Програми морају испунити и задовољити начело и услове одговорности потенцијалног загађивача и његовог следбеника;
- Програм контроле и заштите животне средине ове зоне мора бити интегрални део Мониторинга животне средине Града Крагујевца. С обзиром на локацију планског захвата, постојеће стање и окружење, мере заштите животне средине се свode на:
 1. мере превенције, спречавања негативних и отклањања потенцијалних утицаја;
 2. мере минимизирања и свођења у законске оквире;
 3. мере мониторинга животне средине у зони утицаја.

Опше мере заштите које треба предузети за минимизирање штетних утицаја на животну средину су:

Изградњу објеката и пратеће инфраструктуре спроводити према Закону о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09, 81/09- исправка, 64/10 – одлука Уставног суда, 24/11, 121/2009, 42/2013 – одлука УС и 50/2013), неопходно је адекватно комунално опремање локације (водовод, канализација, електро и термоенергетска инфраструктура).

Посебне мере заштите животне средине:
уређење објеката и површина вршити уз поштовање санитарно - хигијенских и еколошких захтева и услова;

- управљање отпадом на локацији спроводити према Закону о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10), Закону о амбалажи и амбалажном отпаду („Службени гласник РС“, бр. 36/09), Правилнику о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Службени гласник РС“, бр. 56/10), Правилнику о начину складиштењу, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, бр. 92/10).
- уредити систем комуналног одлагања отпада уређењем посебног дела за одлагање комуналног отпада на локацији (комуналне нише), специфично опремљеног у те сврхе, што подразумева постављање довољног број контејнера за комунални отпад према стандардима за предметну намену – на 1000 m² производног простора поставља се 1 контејнер за комунални отпад;
- комунална ниша мора бити на равном благо нагнутом терену избетонираном, са могућношћу приступа комуналним возилом,
- предвидети постављање судова за селективно одвајање отпада, пре свега пластичне амбалаже и кабастог амбалажног отпада;
- уклањање комуналног отпада вршити преко овлашћеног комуналног предузећа;
- за остале врсте отпада (метални, опасан и сл.) Инвеститор је дужан са обезбеди начин трајног одлагања са локације (склапањем Уговора са оператером који има одговарајућу дозволу за ту врсту отпада);
- одвођење отпадних вода из комплекса вршити преко таложника – сепаратора у водонепропусну септичку јаму у оквиру комплекса;
- водонепропусна септичка јама мора бити прописно и на време пражњена од стране надлежног комуналног предузећа;
- са свих платоа и паркинг простора извршити евакуацију атмосферских вода на безбедан начин – изградњом сепаратора (таложника) уља и масти;
- атмосферске падавине које отичу кишном канализационом мрежом треба да буду ван зелених површина;
- адекватним озелењавањем истаћи његов значај у функцију биолошке и физичке заштите од аерозагађења и буке, као и декоративну улогу зеленила на локацији;
- против негативних утицаја средине на зеленило применити обавезне мере заштите и одржавања;
- у поступку реализације плана (прибављање одобрења за изградњу) за све објекте који могу имати значајне утицаје на животну средину, надлежни орган ће донети одлуку о изради одговарајуће Процене утицаја по поступку утврђеном *Законом о процени утицаја на животну средину (Сл.гласник РС број 135/04 и 36/2009)* и *Закону о заштити животне средине (Сл.гласник РС број 135/04, 36/2009, 72/09, 43/2011)*.

3.4. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

3.4.1. Заштита од земљотреса

Према сеизмичкој карти публикованој 1987.године за повратни период од 500 година, подручје у границама плана се налази у зони VIII степена МКС-64 скале, што одговара интензитету средње разорне моћи.

3.4.1. Заштита од поплава

У обухвату Плана није евидентирано водно земљиште, као ни у близини локације. Са становишта хидрогеологије у предметном обухвату нема посебних специфичности.

3.4.2. Заштита од пожара

За заштиту од настанка и ширења пожара као потенцијалне опасности примењују се нормативи, критеријуми и стандарди прописани Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09).

3.5. ЗАШТИТА ОД РАТНИХ ДЕЈСТАВА

На простору у обухвату Плана детаљне регулације нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље (Обавештење Управе за инфраструктуру Сектора за материјалне ресурсе Министарства одбране Републике Србије, број 2170-4 од 19.08. 2013. године).

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Грађевинска парцела јавног грађевинског земљишта формира се на основу Плана детаљне регулације (гарфички прилог бр. 5.). На осталом грађевинском земљишту, грађевинска парцела се формира у складу са планираним наменама површина земљишта, од постојећих катастарских парцела број КП бр. 2/1, 2/2, 2/3, 3, 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 6/7, 6/8, 6/9, 7/1, 7/2, 7/4, 7/5, 7/6, 7/7, 7/8, 7/9, 30/1, 30/34 и део 30/33 КО Десимировац, и катастарске парцеле 223, 224, 225, 226/3 и 226/4 КО Церовац чинећи јединствен грађевински комплекс.

4.1.2. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

Регулациона осовина државног пута 2.реда бр. 175 у обухвату плана, одређена је пројектованим координатама темених и осовинских тачака и карактеристичним профилем. На графичком прилогу дат је списак координата свих тачака и полупречници заобљења хоризонталних кривина. Наведени елементи који су садржани на графичком прилогу чине јединствену регулациону базу (графички прилог бр.4).

Генерална нивелација у захвату плана детаљне регулације, дефинисана је преко падова и успона нивелете регионалног пута. Нивелете свих интерних саобраћајница треба прилагодити наведеним елементима. На графичком прилогу плана нивелације дати су и елементи вертикалних заобљења пројектоване нивелете. Приликом израде плана нивелације водило се рачуна да пројектоване нивелете максимално прате постојећи терен. На основу нивелационих елемената саобраћајнице треба одредити пројектоване коте подова свих планираних површина у оквиру плана, а исте треба користити и за вертикално полагање подземних инсталација.

Планиране грађевинске линије дефинисане су у односу на регулационе линије, а удаљења су приказана на графичком прилогу. Приликом постављања грађевинске линије у фази пројектовања, а пре почетка градње објекта, треба водити рачуна да исти не падну у две различите катастарске општине.

4.1.3. ПОДЕЛА ПОВРШИНА НА ОСТАЛЕ И ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Подела површина на остале и јавне намене, урађена је на основу плана намене површина. Дефинисање граничних линија између осталих и јавних намена извршено је сагласно регулационој бази која је садржана у плану регулације.

Површина обухвата плана односно збир површи јавних и осталих намена износи **10.29.70** ха. Осталим наменама (ОН) у оквиру плана припада блок који је у функцији радне зоне у површини од **9.25.22** ха.

Површине јавних намена (ЈН) имају укупну површину од **1.04.48** ха. По својој намени припада саобраћају.

Земљишту планираном за јавне намене припадају делови следећих катастарских парцела: 152, 225, 226/2, 226/3, 226/4, 2697, 2698/13 и 2698/28 К.о. Церовац и 7/1, 7/4, 7/9, 30/1 и 30/33 К.о. Десиминовац.

На графичком прилогу, приказана је припадност целих или делова катастарских парцела наведеним наменама (графички прилог бр. 5).

4.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

4.2.1. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ САОБРАЋАЈНИЦА

- регулационе линије и осовине саобраћајница представљају основне елементе за дефинисање мреже саобраћајница
- коловозну конструкцију димензионисати према меродавном саобраћајном оптерећењу, а према важећим стандардима и нормативима базираним на СРПС У.Ц4.012, према „Правилнику о техничким нормативима за димензионисање коловозних конструкција,, и „Пројектовање флексибилних коловозних конструкција,, и другим пратећим прописима
- интерне саобраћајнице унутар комплекса планирати у складу са очекиваним саобраћајним оптерећењем и габаритима меродавних возила, као и у складу са будућом технологијом рада производног система.
- приликом пројектовања користити и податке о: климатско хидролошким условима, носивости материјала постелице и других елемената

коловозне конструкције (за израду новог коловоза и ојачање постојеће коловозне конструкције).

- при пројектовању нових деоница или нових коловозних трака, нивелету висински поставити тако да се прилагоди изведеним коловозним површинама
- слободни простор изнад коловоза (светли профил) за друмске саобраћајнице износи мин. 4,5м
- пројектну документацију саобраћајница радити у складу са законском регулативом и стандардима
- приликом израде пројектне документације за извођење радова на парцелама државних путева тражити услове и сагласности ЈП „Путеви Србије“ ради дефинисања решења планираних раскрсних места, начина полагања инсталација и др.
- главним пројектом предвидети потребну саобраћајну сигнализацију у складу са усвојеним режимом саобраћаја
- интерне саобраћајнице димензионисати према условима за кретање противпожарних возила
- у регулационим профилима интерних саобраћајница предвидети уличну расвету у континуитету
- при пројектовању и реализацији свих јавних објеката и површина применити Правилник о техничким стандардима приступачности („Службени гласник Р.Србије“ бр.46/2013)
Заштитни појас, са сваке стране јавног пута је 10 метара.
- у изграђеном простору насеља уз коловоз се изводи обострани тротоари с ивичњацима најмање ширине од по 1,6 м (ширина тротоара без ивичњака), а само изузетно једностранни тротоар са прикупљањем и канализацијом атмосферских вода с коловоза, док се ван изграђеног простора насеља изводе обостране банке ширине по 1,5 м с тврдим забором;
- саобраћајни прикључак општинског пута и прикључна саобраћајница улице на државни пут има минималну ширину саобраћајних трака од 2,75м и мин. радијус кривине 10-12 м;

Правила за постављање инсталација поред државних путева

У заштитном појасу поред јавног пута на основу члана 28. сатав 2. Закона о јавним путевима („Сл.гласник РС“, бр. 101/2005), може да се гради, односно поставља водовод, канализација, топовод, железничка пруга и други слични објекти, као и телекомуникациони и електро водови, инсталације, постројења и сл. по претходно прибављеној сагласност управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.

- Инсталације се могу планирати на катастарским парцелама које се воде као јавно добро путевима-својина Републике Србије и на којима се ЈП „Путеви Србије“, Београд води као корисник или правни следбеник корисника.
- Траса инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод јавног пута.
- Укрштање са јавним путем предвидети искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној

цеви.

- Заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (изузетно спољна ивица коловоза), увећана за по 3,00 m са сваке стране.
- Минимална дубина инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35m.
- Минимална дубина инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00 m.
- Приликом постављања надземних инсталација стубови се постављају на растојању које не може бити мање од висине стуба, мерено од спољне ивице земљишног појаса пута, као и да се оезбеди сигурносна висина од 7,00m од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.
- Уколико се инсталације паралелно воде, морају бити постављене минимално 3,00m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупa пута или спољне ивице путног канала за одводњавање) изузетно ивице коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза.
- На местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупa државног пута.

4.2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Извођење радова на мрежама комуналне инфраструктуре потребно је радити у складу са важећим стандардима и техничким нормативима прописаним посебно за сваку инфраструктуру.

4.2.2.1. ВОДОПРИВРЕДА

Правила за изградњу водоводних линија

Трасе планираних магистралних цевовода и водоводних линија водити постојећим и планираним саобраћајницама и по потреби зеленим површинама. Ван урбанизованог подручја трасе водити поред саобраћајница.

Димензије нових водоводних линија одредити на основу хидрауличног прорачуна узимајући у обзир и потребну количину воде за гашење пожара како се то противпожарним прописима захтева. Минималан пречник цеви за градска насеља је је 100 мм. На водоводним линијама предвидети потребан број противпожарних хидраната, на максималном размаку од 80 м за индустријске зоне, односно 150 м за стамбене зоне. Препоручује се уградња надземних противпожарних хидраната.

Минимална дубина укопавања разводних водоводних линија је 1,2 м а магистралних цевовода 1,8 м до темена цеви.

Приликом укрштања водоводне цеви треба да буду изнад канакизационих.

Минималан размак између водоводних линија и других инсталација је 1,5 м. Појас заштите око магистралних цевовода је минимум по 2,5 м са сваке стране.

Новопроектване објекте прикључити на постојеће и планиране водоводне линије.

Техничке услове и начин прикључења новопроектваних водоводних линија као и прикључење појединих објеката одређује надлежна комунална организација.

Водоводне линије затварати у прстен што омогућује сигурнији и бољи начин водоснабдевања.

Код изградње нових водоводних линија предвидети довољан број затварача и фазонских комада ради исправног функционисања мреже.

Реконструкцију разводне мреже радити по постојећој траси како би се оставио простор у профилу за друге инсталације и избегли додатни трошкови око израде прикључака.

За сва изворишта водоснабдевања, као и објекте дистрибутивног система спровести мере санитарне заштите дефинисане Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања (Сл. Гласник РС бр. 92/2008).

Правила за изградњу фекалне канализације

Трасе фекалних колектора и сабирне канализационе мреже водити постојећим и планираним саобраћајницама и по потреби зеленим површинама.

Димензије нове фекалне канализације одредити на основу хидрауличног прорачуна, узимајући у обзир комплетно сливно подручје. Уколико се прорачуном добије мањи пречник од ф 200 мм, усвојити ф 200 мм. Максимално пуњење канализације је 0,7 Д, где је Д пречник цеви.

Минимална дубина укопавања треба да је таква, да канализација може да прихвати отпадне воде из свих објеката који су предвиђени да се прикључе на њу, а не мање од 1,2 м до темена цеви. За исправно функционисање фекалне канализације предвидети довољан број ревизионих окана и водити рачуна и минималним и максималним падовима. Оријентационо максимални пад је око 1/Д (см) а минимални пад 1/Д (мм).

Новопроектване објекте прикључити на постојећу и планирану фекалну канализацију. Минималан пречник кућног прикључка је ф 150 мм.

Индустријске отпадне воде се могу увести у канализацију тек после предтретмана.

У срединама где не постоји канализација градити прописне, водонепропусне септичке јаме.

Техничке услове и начин прикључења новопроектване фекалне канализације као и прикључење појединих објеката одређује надлежна комунална организација.

Правила за изградњу кишне канализације

Трасе кишних колектора и сабирне канализационе мреже водити постојећим и планираним саобраћајницама и по потреби зеленим површинама.

Нову кишну канализацију упоредо изводити са реконструкцијом улица.

Димензије нове кишне канализације одредити на основу хидрауличног прорачуна. За меродавну рачунску кишу обично се узима киша са вероватноћом појаве 33% или 50%.

Минимална дубина укопавања мерена од темена цеви је 1,0 м.

Воду из дренажа уводити у кишну канализацију.

4.2.2.2 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Целокупну електроенергетску мрежу градити у складу са законима, важећим техничким прописима, препорукама, нормама и условима надлежних предузећа.

Трафостаница

Трафостаницу 10/0.4 kV градити као монтажнобетонску. Трафостаница мора имати најмање два одељења и то:

- одељење за смештај трансформатора
- одељење за смештај развода ниског и високог напона

Свако одељење мора имати независтан приступ споља.

Коте трафостанице морају бити у нивоу околног терена са обезбеђеним приступним путем до најближе јавне саобраћајнице најмање ширине 3m, носивости 5 т.

Просторија у коју се смешта трафостаница мора испуњавати услове грађења из важећих законских прописа пре свега "Правилника о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара" ("Сл.лист СФРЈ" бр. 74/90).

Пројектом грађевинског дела решити топлотну и звучну изолацију просторије.

У непосредној близини трафостаница не смеју се налазити просторије са лако запаљивим материјалом, котларница, складишта и сл.

Кроз просторије трафостанице не смеју пролазити инсталације водовода, канализације и парног грејања.

Подземни водови

Сви планирани подземни каблови се полажу у профилима саобраћајних површина према регулационим елементима датим на графичком прилогу.

Дубина полагања планираних каблова је 0,8m у односу на постојеће и планиране нивелационе елементе терена испод кога се полажу.

При затрпавању кабловског рова, изнад кабла, дуж целе трасе, треба да се постави пластична упозоравајућа трака.

Након полагања каблова трасе истих видно обележити.

Надземни водови

Изградњу нових објеката и усаглашавање постојећих обзиром на сигурносну висину и сигурносну удаљеност од далековода извести у свему према Правилнику о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Сл. лист СФРЈ", бр. 65/1988 и "Сл. лист СРЈ" бр. 18/1992 чл. 103,104,105,106,107,108),

као и према Правилнику о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова ("Сл. лист СФРЈ", бр. 6/1992).

Ови услови односе се на све постојеће објекте у близини далековода, као део општих правила изградње. Посебне услове према ситуацији на терену даје надлежна служба Електродистрибуције, а по конкретном захтеву.

Приликом изградње објеката у близини надземних електроенергетских водова придржавати се важећих техничких прописа, стандарда и техничких услова надлежног електродистрибутивног предузећа.

Међусобно приближавање и укрштање енергетских каблова

На месту укрштања енергетских каблова вертикално растојање мора бити веће од 0,2 м при чему се каблови нижих напона полажу изнад каблова виших напона.

При паралелном вођењу више енергетских каблова хоризонтално растојање мора бити веће од 0,07 м. У истом рову каблови 1 kV и каблови виших напона, међусобно морају бити одвојени низом опека или другим изолационим материјалом.

Приближавање и укрштање енергетских и телекомуникационих каблова

Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање (ЈУС Н. ЦО. 101) 0,5м за каблове 1 kV и 10 kV.

Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде најмање 30° , по могућности што ближе 90° .

Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла.

Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м.

Размаци и укрштања према наведеним тачкама се не односе на оптичке каблове, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м.

Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мањем од 0.2м.

Приближавање и укрштање енергетских каблова са цевима водовода и канализације

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова изнад или испод водоводних и канализационих цеви.

Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне и канализационе цеви треба да износи најмање најмање 0,4м.

При укрштању, енергетски кабл може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цеви на растојању од најмање 0,3м.

Уколико не могу да се постигну размаци према горњим тачкама на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев.

На местима паралелног вођења или укрштања енергетског кабла са водоводном или канализационом цеви, ров се копа ручно (без употребе механизације).

Приближавање и укрштање енергетских каблова са гасоводом

Није дозвољено паралелно полагање енергетских каблова изнад или испод цеви гасовода.

Размак између енергетског кабла и гасовода при укрштању и паралелном вођењу треба да буде најмање 0,8м у насељеним местима.

Размаци могу да се смање до 0,3м ако се кабл положи у заштитну цев дужине најмање 2м са обе стране места укрштања или целом дужином паралелног вођења.

На местима укрштања цеви гасовода се полажу испод енергетског кабла.

Приближавање енергетских каблова дрворедима

Није дозвољено засађивање растиња изнад подземних водова. Енергетске кабловске водове треба по правилу положити тако да су од осе дрвореда удаљени најмање 2м. Изнад подземних водова планирати травњаке или тротоаре поплочане помичним бетонским плочама.

4.2.2.3. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНИ ОБЈЕКТИ – ФИКСНА ТЕЛЕФОНИЈА

Сви планирани ТТ каблови се полажу у профилима саобраћајних површина према регулационим елементима датим на графичком прилогу.

ТТ мрежу градити у кабловској канализацији или директним полагањем у земљу.

На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблови се полажу кроз кабловску канализацију (заштитну цев).

При укрштању са саобраћајницом угао укрштања треба да буде што ближе 90° и не мање од 30° .

Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање (ЈУС Н. Ц0. 101) 0,5м за каблове 1 kV и 10 kV.

Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде најмање 30° , по могућности што ближе 90° ; Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла.

Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м.

Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мање од 0.2м.

Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80 м.

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и водоводних цеви на међусобном размаку од најмање 0,6 м

Укрштање телекомуникационог кабла и водоводне цеви врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде што ближе 90⁰ а најмање 30⁰.

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и фекалне канализације на међусобном размаку од најмање 0,5 м

Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода фекалне канализације врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде што ближе 90⁰ а најмање 30⁰.

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и гасовода на међусобном размаку од најмање 0,4 м.

Од регулационе линије зграда телекомуникациони кабл се води паралелно на растојању од најмање 0,5м.

4.2.2.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА

Правила за изградњу постројења за течни нафтни гас дефинисана су Правилником о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштавању и претакању течног нафтног гаса („Сл. Лист СФРЈ“, 24/71 и 26/71 – испр. и „Сл. Гласник РС“, 87/2011)

Надземни резервоари се, по правилу, постављају ван грађевинских објеката.

Ако укупна запремина два или више надземних резервоара прелази 3000 m², резервоари морају бити одвојени у групе резервоара, и то тако да запремина сваке групе може износити до 3000 m³ на међусобној удаљености од 120 m.

Надземни резервоари морају имати темеље чија је ватроотпорност предвиђена за најмање 2 часа.

Натписна плочица поставља се на доступно и видљиво место на подлогу плашта резервоара чврстом везом.

Систем са резервоарима састоји се од резервоара, непокретне инсталације уређаја за испаравање, редукцију и регулацију притиска и разводне мреже гаса до трошила.

Најмања удаљеност испаривача мора износити:

Удаљеност испаривача зависно од капацитета испаривача

	до 25 kp/h	од 25 до 500 kp/h	преко 500 kp/h
Од система са боцама:			
- у објекту	у посебној просторији	-	-
- на отвореном простору	7,5 m	-	-
Од система са резервоарима:			
- резервоар укупне запремине до 12 m ³	3 m	-	-
- резервоар укупне запремине веће од 12 m ³	3 m	7,5 m	15 m
Од претакалишта	изван заштитне зоне претакалишта		

Од грађевинског објекта чија је ватроотпорност предвиђена до 2 часа	7,5 m	15 m	30 m
Од грађевинског објекта чија је ватроотпорност контактнoг зида предвиђена за више од 2 часа**)	1,5 m	3 m	7,5 m
Од јавног пута	7,5 m	15 m	30 m
Од суседног земљишта	7,5 m	15 m	30 m

4.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ЗЕМЉИШТУ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

У оквиру обухвата Плана планирана је једна урбанистичка целина, предвиђена као пословно - радна зона лоцирана уз државни пут II реда.

Намена предметне локације

Намена предметне локације је привређивање, односно привредна делатност мањих или средњих предузећа са пратећим наменама – пословање, производни и складишни објекти, као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекти, пословно-складишни објекти, производно-складишни објекти или пословно-производно-складишни објекти.

За проширење или промену програма привређивања и пословања, у оквиру обухвата Плана, потребно је користити максимално планиране објекте и капацитете локације уколико су задовољени основни коефицијенти. У супротном, за формирање нове грађевинске целине на парцелама које су ван обухвата Плана дуж Државног пута II реда, неопходно је урадити нови Урбанистички План који би дефинисао нове капацитете.

На грађевинској парцели у радној зони, уз главне објекте дозвољена је и изградња помоћних објеката (оставе, типске трансформаторске станице, ограде, бунари ...).

Грађевинска парцела

Грађевинска парцела се формира од постојећих катастарских парцела чинећи јединствену радну зону, при чему није могуће уситњавање и дељење комплекса.

Грађевинска парцела је површине од 09.25.22 ha, са постојећом ширином фронта према јавној површини од сса 465 m. Дубина грађевинске парцеле је сса 230 m. Организацију радног комплекса треба усмерити дуж државног пута.

Грађевинска линија

Минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије државног пута је 10m, а минимална удаљеност габарита објекта од граница суседних парцела је 8m, уз обезбеђење противпожарног пута и заштитног зеленог појаса. Промена габарита објекта је могућа према програму инвеститора у оквиру задатих урбанистичких параметара и поштујући дефинисану грађевинску линију. Портирница се поставља на улазу у Комплекс, између регулационе и грађевинске линије.

Индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

- Индекс заузетости парцеле је максимално 50%;
- Индекс изграђености парцеле је максимално 1,0;
- Заузетост парцеле зеленим површинама мин. 25%;

Спратност и висина објекта

Спратност објекта зависи од функције и архитектуре објекта при чему максимална висина 15m, односно објекат може да садржи: подрум, приземље и два спрата (По+П+2), осим за појединачне објекте или делове објекта специфичних технолошких захтева .

У оквиру спратне висине приземља могуће је извођење галерије, а подрум је могуће изводити у свим спратним наведеним комбинацијама, делимично или у целој површини објекта, уз све услове примене мера које се односе на геолошке карактеристике и услове терена.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Објекти у оквиру парцеле радног комплекса могу се градити као слободностојећи или као објекти у низу. Међусобна удаљеност слободностојећих објеката је половина висине вишег објекта, с тим да међусобна удаљеност не може бити мања од 4.00m.

На грађевинској парцели радног комплекса, поред главних објеката, дозвољена је изградња пратећих и помоћних објеката.

Приступ парцели и паркирање

Приступ парцели обезбеђен је са државног пута према дефинисаним условима добијеним од ЈП "Путеви Србије". Интерне саобраћајнице реализоваће се у складу са захтевом инвеститора, према дефинисаним коефицијентима.

У циљу обезбеђења функционисања комплекса потребно је обезбедити паркинг простор, у складу са коефицијентима и бројем радника, при чему минимални број паркинг места је 262.

Услови уређења и ограђивања

Простор грађевинске парцеле уређивати на начин адекватан и примерен за предметну намену.

Терен око објеката извести тако да не нарушава изглед парцела адекватно намени објекта.

- Између регулационе и грађевинске линије планирати засаде зеленила.

- Заступљеност зелених површина треба да буде минимум 25% површине парцеле.

- Парцелу оградити до регулације транспарентом оградом до висине 2.20m. Ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити транспарентна, односно комбинација зидане и транспарентне ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0.2 м, а код

комбинације зидане и транспарентне ограде, зидани део не може бити виши од 0.9 м. Бочни и задњи део парцеле може се оградити транспарентном оградом, комбинацијом зидане и транспарентне ограде и зиданом оградом до висине максимално 1.8 м. Ограда, стубови ограде и капија морају бити изграђени на парцели која се ограђује.

У оквиру грађевинске парцеле, дозвољено је преграђивање функционалних целина и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

Капија постављена на регулационој линији не сме да се отвара према јавној површини.

Архитектонско – естетско обликовање

Основну грађевинску структуру у обухвату предметног Плана извести стандардно, прилагодити је урбаној структури радне зоне са објектима према програму и локацији.

Обавезна је примена стандарда пословно-производне структуре вишег квалитета, површине, материјала, опреме и инсталација, односно техничких прописа и система за грађевинску структуру и конструкцију, при чему се питање сагледавања и изгледа локације мора разматрати посебно са аспекта архитектонског обликовања услед положаја објекта и локације која представља репер зоне.

Кровни покривач извести од квалитетних материјала, а у складу са наменом и врстом објекта. Кровни покривач свих планираних објекта у зони нагиба до 10% или раван кров.

Архитектуру и тип објекта прилагодити намени и врсти објекта са тежњом да се архитектура сваког појединачног објекта може уклопити у радну зону као целину у архитектонско обликовном смислу.

СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Спровођење Плана вршиће се директно на основу правила уређења, правила и мера заштите и правила грађења дефинисаних овим Планом, за све намене и површине.

Спровођење Плана обухвата и:

- трајно праћење проблема заштите, уређења и развоја планског простора;
- усклађивање планираних фаза реализације Плана.

Предметна Измена и допуна Плана детаљне регулације „Радна зона Собовица“ представља основ за издавање Информације о локацији, Локацијских услова, Пројекта препарцелације и парцелације у циљу формирања јединствене грађевинске парцеле, у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС», број 72/2009, 81/2009-исправка и 24/2011, 121/12, 42/13-Одлука УС, 50/13-одлука УС, 54/13 и 98/13-Одлука УС и 134/14).

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Соња Јовановић, дипл.инж.арх.