



**Јавно предузеће за уређивање
грађевинског земљишта
"Краљево"**

Ул. Хајдук Вељкова бр. 61
36 000 Краљево

www.direkcijakv.net
office@direkcijakv.net

Тел.	036/312-019
	036/333-370
Факс.	036/312-061
Мат. бр.	17001841
ПИБ	101258220

**ИЗМЕНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"РАТАРСКО ИМАЊЕ - ГРДИЦА"**

**ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА КРАЉЕВА**

Ненад Марковић, дипл.инж.саобраћаја

Одељење за урбанизам, грађевинарство
и стамбено-комуналне делатности
градске управе Краљево

Број: 011-88/2008-I

Дана: 16.03.2018.год.

РУКОВОДИЛАЦ

Звонко Ковачевић, дипл.инж.грађ.



**Јавно предузеће за уређивање
грађевинског земљишта
"Краљево"**

Ул. Хајдук Вељкова бр. 61
36 000 Краљево

www.direkcijakv.net
office@direkcijakv.net

Тел.	036/312-019
	036/333-370
Факс.	036/312-061
Мат. бр.	17001841
ПИБ	101258220

НАРУЧИЛАЦ: ГРАД КРАЉЕВО

**ОБРАЂИВАЧ: ЈП ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
"КРАЉЕВО"**

РАДНИ ТИМ:

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ: Предраг Терзић, дипл.инж.арх (200 0044 03)

САРАДНИЦИ:

Славиша Чамагић, дипл.инж.арх.
Марина Симеуновић Радовић, дипл.инж.арх.
Зорана Мајсторовић, дипл.инж.арх.
Драган Јемуовић, дипл.прост.план.
Магдалена Савић, дипл.прост.план.
Тијана Аксентијевић Адамовић, дипл.инж.арх.
Слађана Шарић, дипл.инж.арх.
Горан Вуковић, дипл.инж.саобр.
Дејан Рашовић, дипл.инж.ел.
Милутин Мандић, дипл.инж.грађ.
Мила Богдановић, дипл.инж.маш.

ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ: ЈП ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА "КРАЉЕВО"

Дарко Вилотијевић дипл.инж.гео.
Александар Симовић, дипл.инж.гео.
Бранимир Петровић, дипл.инж.гео.
Небојша Богавац,геометар

ДИРЕКТОР

Александар Несторовић, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

1.	ОПШТИ ДЕО	
1.1	Правни основ	
1.2	Плански основ	
1.3	Обухват Плана - опис границе	
1.4	Попис катастарских парцела	
1.5	Опис постојећег стања	
	ПЛАНСКИ ДЕО	
2.	Правила уређења	
2.1	Концепција уређења простора	
2.2	Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине и зоне	
2.3	Планирана намена површина и објеката и могуће компатибилне намене са билансом површина	
2.4	Правила уређења за објекте и површине јавне намене	
2.5	Правила уређења и грађења мреже инфраструктуре	
2.6	Правила уређења за остале намене	
2.7	Услови мере и заштите	
2.9	Општа правила уређења простора	
3.	Правила грађења	
3.1	Правила грађења за објекте и површине јавне намене	
3.2	Правила грађења за објекте и површине остале намене	
3.4	Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, урбанистичког пројекта	
3.5	Општа правила грађења	
2.8	Приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета	

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО:

1	ИЗВОД ИЗ ГУП-а “КРАЉЕВО 2020”	P = 1 : 10000
2	ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА(Д.К.П) СА ОРТО-ФОТО СНИМКОМ	P = 1 : 2500
3	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	P = 1 : 2500
4	ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	P = 1 : 2500
5	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	P = 1 : 2500
6	ПОДЕЛА НА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ	P = 1 : 2500
7	ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ	P = 1 : 2500
8	ПЛАН САОБРАЋАЈНИЦА СА РЕГУЛАЦИОНО – НИВЕЛАЦИОНИМ ПЛАНОМ	P = 1 : 2500
9	СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ	P = 1 : 2500

Ц. ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Одлука о измени Плана генералне регулације "Ратарско имање-Грдица" бр.011-308/2017-I од 5. октобра 2017.Год.
- Одлука о измени Одлуке о утврђивању Комплекса Пољопривредне школе "Др Ђорђе Радић" у Краљеву за просторно културно-историјску целину (Службени Гласник, Република Србија, бр. 110, 6. децембар 2017. год. -05 број 663-11822/2017 у Београду, 5. децембар 2017. године);
- Решење о именовању стручног тима за израду ПГР "Ратарско имање-Грдица", бр.3872/1 дана: 16.10.2017.год.;
- Иницијатива за израду Измене ПГР ""Ратарско имање-Грдица", бр. 3032, дана: 11.08.2017.год.;
- Записник 3. (треће) седнице Комисије за планове Града Краљева -Разматрање Одлуке о изради Измене ПГР "Ратарско имање-Грдица", дана 19.09.2017.год.;
- Друга измена и допуна програма уређења грађевинског земљишта, Сл.гл.-Града Краљева, бр. 011-296/2017- I, дана: 05. октобар.2017.год.-позиција Б.1.34.;
- Достава Дигиталне катастарске подлоге, бр. 4804 дана: 11.12.2017.год.;
- Оглас за Рани јавни увид одржаног од 03.11.2017.године у трајању од 15 дана.
- Извештај о обављеном Раном увиду ПГР "Ратарско имање - Грдица", бр. 06-373/2017-06 од дана 28.11.2017. године.

- Одговори на примедбе и мишљења на Рани јавни увид ПГР "Ратарско имање-Грдица"
- Записник 6. (шеста) седнице Комисије за планове Града Краљева -Разматрање материјала за Рани јавни увид измене ПГР "Ратарско имање-Грдица" одржана дана 28.11.2017.год.;
- ЕМС- "Електромотажа Србије", бр. 5060, дана:22.12.2017.год.;
- Министарство здравља- Сектор за инспекцијске послове- Одељење санитарне инспекције, бр. 4565, дана: 23.11.2017.год.;
- Завод за заштиту природе Републике Србије , бр. 5014, дана: 20.12.2017.год.;
- Министарство унутрашњих послова – сектор за ванредне ситуације у Краљеву, бр. 4636 дана 28.11.2017.год.;
- "Електропривреда Србије", бр. 4684, дана:30.11.2017.год.;
- ЈКП "Водовод", бр.136, дана: 16.01.2018.год.;
- "Телеком Србије", бр. 4764, дана: 05.12.2017.год.;
- "VIP mobile", бр. 508, дана: 14.02.2018.год.;
- ЈП "Путеви Србије", бр. 3043, дана: 28.11.2017.год.;
- Инфраструктура железнице Србије а.д. бр. 4740, дана: 04.12.2017.год.;
- Инфраструктура железнице Србије а.д. бр. 811, дана: 13.03.2018 год.;
- ЈП "Србијагас"- Нови Сад, бр. 5058, дана: 22.12.2017.;
- Завод за заштиту споменика културе- Краљево, бр 4917, дана: 14.12.2017.год.
- Координате аналитичких и темених тачака
- Допуна Измене плана генералне регулације "Ратарско имање-Грдица" по закључу Комисије за планове, бр. 333, дана: 01.02.2018.;
- Записник 9. (девете) седнице Комисије за планове Града Краљева -Разматрање Нацрта Измене ПГР "Ратарско имање-Грдица" одржана дана 30.01.2018.год.;
- Извештај о стручној контроли Нацрта Измене ПГР "Ратарско имање-Грдица", дана 30.01.2018.год.;
- Извештај о обављеном Раном увиду ПГР "Ратарско имање – Грдица", од дана 13.03.2018. године.
- Одлука о доношењу Измене Плана генералне регулације "Ратарско имање-Грдица", Скупштина града Краљева, бр. 011-88/2018-I од дана 16.03.2018. година.

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОПШТИ ДЕО

1.1 Правни основ

Правни основ за доношење Измене плана генералне регулације „Ратарско имање-Грдица“ произилази из одредби члана 46. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/2010-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014), и члана 26. став 1. тачка 7. Статута града Краљева („Сл. лист града Краљева“, бр. 4/08 и 19/12).

Скупштина града Краљева је донела Одлуку о изради измене плана генералне регулације „Ратарско имање-Грдица“ под бројем 011-308/2017-I од 05. октобра 2017. године, која такође представља правни основ за израду Плана.

1.2 Плански основ

Плански основ за доношење Измене плана генералне регулације „Ратарско имање-Грдица“, произилази из Генералног урбанистичког плана Краљево 2020, који је усвојен Одлуком бр. 011-49 / 2013-III, од 05. јула 2013. године.

Плански основ представља и важећи план генералне регулације „Ратарско имање-Грдица“, који је усвојен Одлуком бр. 011-52/2013-III од 05.07.2013. године.

Извод из Плана вишег реда ГУП Краљево

Подручје за које се ради измена плана налази се у обухвату Генералног урбанистичког плана Краљево 2020. у оквиру:

- Плана генералне регулације Ратарско имање–Грдица, односно конкретно у урбанистичкој зони 2.1 а делу целина 2.1.2 и 2.1.4 овог плана генералне регулације.

Унутар грађевинског земљишта које је Генералним урбанистичким планом подељено, најпре на планове генералне регулације, а даљом разрадом и на мање зоне, односно целине одређене су могућности или ограничења изградње.

Организације простора дата је кроз правила која су дефинисана интензитетом коришћења простора и заступљеношћу.

На основу ова два критеријума разликују се следеће градације учешћа одређене функције (намене) у конкретном простору:

- Намене и активности које претежно учествују у организацији простор-претежне намене;
- Намене и активности које допуњују одређену претежну намену или активност у простору-допунске намене;
- Намене и активности које прате одређену претежну и допунску намену или активност у простору-пратеће намене.

Сама градација намена, као и избор садржаја и активности које се могу комбиновати на одређеном просторима извршена је на основу три критеријума:

1. компатибилности,
2. комплементарности и
3. саме потребе за одређеном функцијом у одређеном простору.

Прва два критеријума опредељују врсту активности, које се пласирају у простор уз минималне негативне ефекте у имплементацији и будућој експлоатацији простора. Са друге стране, критеријум неопходности садржаја дефинише обавезне садржаје које се морају наћи уз одређену активност и оне могу бити, у зависности од степена неопходности, или претежне, или допунске у одређеном простору.

По критеријуму комплементарности и компатибилности дефинисане су функције и активности које допуњују одређене претежне активности, међутим, нису неопходне да се нађу у простору, већ квалитативно оплемењују одвијање одређене активности, или се природно јављају уз одређене претежне намене, као последица концентрације људи, интензитета коришћења простора.

Критеријум компатибилности даје највећу слободу у смислу неопходности неког садржаја да се нађе уз неку активност. Он заправо дефинише пратеће активности, тј. оне функције које нису неопходне да се нађу у простору уз доминантну намену, али су пожељне да се десе, ради реализације већег броја интереса и укупног квалитета простора.

Квантификативни показатељи који опредељују заступљеност активности у простору-урбанистичкој зони дефинисани су на следећи начин:

- претежне активности 51-100%;
- допунске активности 31-50%;
- пратеће активности 0-30%.

Квантификативна заступљеност претежних функција дефинисана је минималним процентом заступљености од 51%, док је максимална заступљеност допунских садржаја 50%.

Овакав начин функционалне организације простора захтева активно читање и праћење реализације Плана, јер он заправо даје оквир за развој. Наиме, било би пожељно да се допунске активности организују у простору, док су претежне неопходне да се у највећем проценту нађу у оквиру одређене просторне целине.

Генералним урбанистичким планом Краљева у урбанистичкој зони 2.1 /урб.целине 2.1.1 и 2.1.4/ планирају се следеће намене :

Урбани стичка зона	Урбани стичка целина	Препоручена намена		
		Претежна	Допунска	Пратећа
2.1 110,38 ha	2.1.2 45,29 ha 2.1.4 34,50 ha	Вишепородично становање са пословањем;	Пословање; Пословање са становањем; Породично становање са пословањем;	J1-основно и средње образовање; J3-дечија заштита; J4- здравствена заштита; Парковске површине; Отв. спортски терени; Инфраструктура.

Планом се у целинама 2.1.2 и 2.1.4 (локација Ратарског имања) предвиђа изградња нових вишепородичних стамбених објеката, уз обавезну израду урбанистичких пројеката, кроз које ће се детаљно разрађивати нови блокови.

Објекте пројектовати у савременом архитектонском изразу, са различитим третманима у смислу обликовања и материјализације. Радити по најсавременијим стандардима, уз примену најквалитетнијих материјала.

За ову намену дати су следећи показатељи:

Дозвољена је изградња вишепородичних стамбених објеката, вишепородичних стамбено-пословних објеката

- планирана је изградња нових слободностојећих објеката, објеката у прекинутом и непрекинутом низу,
- однос становања и пословања: 80 до 90% стамбене површине према 20 до 10% површине за пословање и
- индекс изграђености: 2.4.

1.3 Обухват Плана - опис границе

Локација 1:

Граница 1 измене плана полази од крајње северне тачке, тремеђе кп.бр. 1607/1, 1699/3 и 1688/3 КО Краљево и левом међном границом кп.бр. 1698/3 КО Краљево скреће према истоку, долази до темене тачке будуће саобраћајнице Т145. $Y=7473924.99$ $X=4843295.95$ и у истом смеру продужава до осовинске 157. $Y=7473966.51$ $X=4843282.10$. Граница од тачке 157 скреће према југу осовином будуће улице која је задата осовинским тачкама 156. $Y=7473919.07$ $X=4843139.80$, 155. $Y=7473872.25$ $X=4842999.40$, 153. $Y=7473816.80$ $X=4842833.12$, а од осовине 153 скреће према западу осовином улице Јована Дерока и долази до осовинске тачке 187. $Y=7473433.63$ $X=4842886.45$, где осовином улице Рудничка скреће према северу, обухвата Ибарску магистралу и иде према североистоку и долази до почетка описа границе.

Локација 2:

Граница је дефинисана координатама:

	Y	X
1	7474637.17	4842778.63
2	7474635.62	4842777.11
3	7474632.34	4842774.11
4	7474612.78	4842761.92
5	7474597.82	4842751.96
6	7474595.83	4842750.69
7	7474551.87	4842724.03
8	7474548.95	4842722.38
9	7474524.90	4842709.85
10	7474521.03	4842708.03
11	7474487.80	4842694.07
12	7474483.55	4842692.63
13	7474479.14	4842691.80
14	7474477.23	4842691.13
15	7474464.89	4842690.63
16	7474452.31	4842690.15
17	7474435.92	4842689.54
18	7474434.23	4842692.42
19	7474436.09	4842694.42
20	7474446.96	4842705.73
21	7474469.41	4842717.95
22	7474483.29	4842725.03
23	7474500.15	4842734.56
24	7474507.64	4842738.77
25	7474516.59	4842743.80
26	7474529.86	4842750.86
27	7474543.12	4842757.93
28	7474569.35	4842772.27
29	7474580.32	4842778.30
30	7474586.76	4842781.84
31	7474609.89	4842780.15

1.4 Попис катастарских парцела

1. Попис парцела Локације 1:
1607/1, 4197/2 део, 1652/5, 1652/4, 1652/6, 1652/3, 1652/8, 1652/7, 1652/2, 1651, 1650/1, 1650/2, 1649/1, 1649/2, 1648, 1647/2, 1645, 1646, 1644, 4198 део, 1669/2, 1669/3, 1670, 1668, 1667, 1666/1 део, 1671/3 део, 1673/2, 1678/2, 1679/2, 1682/2, 1681/2, 1680, 1688, 1689/2, 1697, 1692 део, 1696 део, 1698/3/део, све КО Краљево

2. Попис парцела Локације 2:

2336, 2335/1, 2335/2, 2334/1, 2334/2, 2333, 2331, 2332, 2330, 2329, 2326, 2328, 2327, 2325, 2324 све КО Краљево.

1.5 Опис постојећег стања

1. Положај

Простор обухваћен планом налази се западно од центра града Краљева са којим је повезан преко улице Јована Дерока и улице Војводе Степе.

Локација 1

се налази на потезу између улица Јована Дерока, Рудничке и Ибарске магистрале а са североисточне и источне стране обухвата катастарске парцеле или њихове делове и то: 1697; 1696; 1691 и 1692 све КО Краљево.

Локација 2

се налази на потезу између улица Миломира Бркушанца "Мишка" и Шумице, односно железничке пруге, а са северне стране до границе катастарске парцеле 1660/1 КО Краљево.

2. Геолошке карактеристике

Према извештају о критичком прегледу и синтези резултата геолошких, геотехничких и грађевинско-геолошких истраживања извршених у току претходних деценија у оквиру Елабората извођених за потребе ГУП-а, као и других доступних елабората везаних за потребе изградње објеката у зони ГУП-а Краљева, у графичком прилогу Плана бр. 9.- Инжењерско-геолошка компилацијска карта, приказана је класификација стена и стенских комплекса према њиховим основним карактеристикама.

У посматраним границама плана доминирају терасни седименти прве и друге речне терасе (шљункови, пескови и лесолике глине). Они су претежно повољних геомеханичких и инжењерско-геолошких одлика, средње су до слабо стишљиви, са дубоким нивоом издани, изграђују претежно стабилне делове терена са минималним нагибом падина, условно су стабилни до нестабилни на терасним одсецима.

Заступљени су и лимнички квартарни седименти (алевролит глине и шљункови), који имају геомеханичке карактеристике сличне терасним седиментима, на одсецима стрмијих нагиба су условно стабилни до нестабилни делови терена.

На крајњем северозападу је присутан и старији алувијални нанос (шљункови, пескови и суглине). Он је гранулометријски неравномеран, променљивих, претежно повољних геомеханичких одлика, местимично угрожених плављењем и дејством тока река. Локације

1 и 2 немају ограничење у погледу резултата геолошких, геотехничких и грађевинско-геолошких истраживања.

3. Сеизмичност подручја

Сеизмолошка карта СФРЈ из 1987. године има шест олеата, за временске периоде од 50, 100, 200, 500, 1000 и 10000 година, са вероватноћом догађања интензитета од 63% и она омогућава коришћење сеизмичког ризика. За шире подручје Краљева за повратни период земљотреса од 50 година, интензитет је $I=7^{\circ}$, за период од 100 година $I=7-8^{\circ}$, а за повратни период земљотреса од 500 година подручје припада интензитету $I=8^{\circ}$, MSK-64. Подручје Краљева сврстано је међу сеизмички угрожена подручја.

4. Рељеф

Локација 1

Простор Измене ПГР „Ратарско имање – Грдица“ је релативно равна са надморском висином од 226.30мнм на делу Ибарске магистрале на северу локације до 225.63мнм на западном делу локације уз улицу Рудничку. Уз улицу Јована Дерока коте нивелете су на западном делу од 227.06 до 232.00 на истоку. На северном и североисточном делу локације који гравитира према шуми и природној јарузи најнижа кота нивелете је 219.55мнм.

Локација 1

је у паду са истока и југа према северозападу и северу локације. Ограничавајући фактор приликом израде измене ће бити постојећа улица Јована Дерока и Ибарска магистрала, а корективни фактор природна јаруга на северу и североистоку.

Локација 2

је у благом паду са севера према југу, односно железничкој прузи. Ограничавајући фактор на овој локацији биће нивелета реконструисане улице Миломира Бркушанца и постојећа улица Шумице.

5. Грађевинско подручје

Обе локације (1 и 2) се налазе у оквиру грађевинског подручја које се поклапа са обухватом важећег Плана генералне регулације Ратарско имање-Грдица, бр. 011-52/2013-III од 05.07.2013. године.

Начин коришћења простора

Локацију 1

карактерише велика површина неуређених парцела које се претежно користе у пољопривредне сврхе са спонтано насталим пољским путевима и одређени број стамбених објеката породичне градње, као и помоћних објеката уз улицу Рудничку.

На подручју локације 1 не постоје објекти јавне намене, осим делова саобраћајница које представљају јавне инфраструктурне објекте.

Локацију 2

карактерише одређени број стамбених објеката породичне градње, као и помоћних објеката уз улицу Шумице. Ови објекти су спонтано грађени без одговарајућег одобрења за изградњу.

Основна ограничења

Локација 1

Ограничавајући фактор приликом израде измене ће бити постојећа улица Јована Дерока и Ибарска магистрала, а корективни фактор природна јаруга на северу и североистоку.

Локација 2

Ограничавајући фактор на овој локацији биће нивелета реконструисане улице Миломира Бркушанца и постојећа улица Шумице.

6. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

1. Саобраћајнице и саобраћајне површине

• Путна мрежа

Локација 1

Подручје које је у обухвату измене плана је углавном неизграђено земљиште по чијем ободу се налазе две примарне градске саобраћајнице, односно градске деонице државних путева.

Државни путеви у границама Плана генералне регулације су:

- Државни пут IB реда број 22 од оквирне стационаже на КМ 156+392.00 до КМ 157+679.00, у дужини од око 1287 метара;
- Државни пут IB реда број 23 од оквирне стационаже на КМ 82+031.00 до КМ 82+418.00, у дужини од око 387 метара.

Раскрсница државних путева уз западну границу планског подручја представља саобраћајни чвор са ознаком 2222.

Део Рудничке улице налази се уз западну границу планског подручја. Рудничка улица је сабирна улица са коловозом ширине око 5.0 метара без пратећих саобраћајних површина. На укрштају државног пута IB реда број 22 и Рудничке улице налази се путни објекат подвожњак.

Локација 2

У границама локације 2 налази се приступни некатегорисани земљани пут. Пут се делом налази унутар граница пружног појаса, а делом на катастарским парцелама корисника објеката породичног становања.

Јавни градски превоз путника

Аутобуска стајалишта су лоцирана дуж државног пута IB реда број 22 и државног пута IB реда број 22 јер се трасе делова ових саобраћајница поклапају са трасама линија ЈПП-а. Стајалишта су формирана ван коловоза и делимично су опремљена урбаним мобилијаром.

Стационарни саобраћај

Паркирање возила се углавном одвија на коловозним површинама или слободним површинама дуж коловоза или у индивидуалним парцелама у зонама породичног становања.

Саобраћајне површине за пешаке и бициклисте

Услед недовољне изграђености пешачких површина, пешачки саобраћај се у мањем обиму обавља по тротоарима који прате уличну мрежу, а у већем обиму уз ивицу коловоза. Издвојене површине за кретање пешака налазе се уз коловоз улице Јована Дерока. Једносмерна бицикличка стаза обележена је као део стазе уз коловоз улице Јована Дерока.

1. Железничка инфраструктура

Железничка пруга уз границу локације 2 је део једноколосечне неелектрифициране пруге Лапово-Краљево-Рашка. Локација 2 обухвата подручје непосредно уз железничку пругу Лапово-Краљево-Рашка. Приступни пут за објекте породичног становања налази се делимично у пружном појасу. Објекти породичног становања налазе се делимично у инфраструктурном појасу.

2. Водопривредна инфраструктура, хидротехничке инсталације и објекти

Водовод

У насељу Ратарско имање у свим постојећим улицама изграђена је водоводна мрежа и на исту су прикључени сви становници тог насеља. Најчешће коришћени материјали АС за цевоводе профила Ø100, Ø80 и мањи, ТРЕ за профиле DN90 mm и DN63 mm, као и РОС за мање профиле. Сви АС и РОС цевоводи су у функцији од 1970. године.

Новим регулационим планом предвиђа се изградња нових улица, које ће довести до повећања броја становника, тј. до повећања густине насељености на целом подручју урбанистичке зоне. У овом случају постојећи цевоводи пречника мањих од DN110mm не би могли да задовоље потребе у погледу уредног снабдевања становништва као и потребом за изградњу и рад уређаја за гашење пожара.

Из овог разлога потребно је предвидети радове на изградњи будућих цевовода и пратеће опреме.

3. Одвођење отпадних и атмосферских вода

Отпадне воде

На територији Краљева усвојен је сепаратни систем за евакуацију отпадних вода, што значи да се одвојеним системима прикључију и евакуишу фекалне и атмосферске отпадне воде.

Хигијенски завод отпадне воде спроводи кроз три већа колектора у које су прикључене све остале мање уличне фекалне канализације, и то: у ул. Војводе Степе који је изграђен КС цевима профила Ø300mm и Ø400mm, у ул. 16. октобра који је изграђен КС цевима профила Ø400mm, и у ул. Индустијској, који је изграђен КС цевима профила Ø300mm. Сва три поменута колектора прикључена су на главни фекални колектор у ул. Зелена Гора, који је изграђен КС цевима профила Ø400mm и Ø500mm.

У насељу Ратарско имање атмосферска канализација није изграђена, само је израђена пројектна документација за део атмосферске канализације у улицама Слободана Пенезића (Ø300mm) и Солунских ратника (Ø300mm, Ø350mm и Ø400mm).

У улицама у којима не постоји изграђена атмосферска канализација све воде се разливају по околном терену или слободно отичу до канала и депресија.

Део атмосферских вода доспева до фекалне канализације која је у више наврата ометала функционисање исте и довела до изливања отпадних вода, тј., до запушења цевовода.

Неопходно је искључити све прикључке атмосферске канализације који су прикључени на фекалне колекторе у целој третираној зони.

4. Постојеће стање телекомуникационе мреже

На подручју, које је предмет израде Плана генералне регулације "Ратарско имање-Грдица", телекомуникациона инфраструктура Телекома Србија је заступљена кроз:

Комутационе објекте:

- EWCD централа Краљево-Host смештене у ТК центру Ратарско имање у Ул. Ђуре Ђаковића, која је ранга Главне централе за подручје општина Краљево, Рашка и Врњачка Бања,
- Истуреног степена EWCD централе Грдица смештеног у ТКЦ, са инсталисаним капацитетом:

Централа Краљево-Host, претежним делом, око 90%, свог локалног капацитета покрива подручје ван обухвата плана. Истурени степен Грдица пак, ван обухвата плана опслужује са само 10% свог капацитета.

Главну кабловску канализацију дуж улица:

1. Ђуре Ђаковића од раскрснице са Ибарском магистралом до зграде Водоторња, па затим кроз парк, поред Пољопривредне школе и ул. Миломира Бркушанца до раскрснице са ул. Војводе Степе.
2. Војводе Степе од раскрснице са ул. Зелене Горе до раскрснице са Тике Коларевића и даље ул. Тике Коларевића до раскрснице код школе у Грдици.
3. Грдичке од раскрснице са Војводе Степе до ТКЦ Грдица.

Транспортну телекомуникациону мрежу реализовану оптичким кабловима:

- увученим у главну кабловску канализацију од ТКЦ Ратарско имање до ул. Војводе Степе и даље;
- увученим у главну кабловску канализацију од ТКЦ Ратарско имање до раскрснице са Ибарском магистралом и даље;
- увученим у главну кабловску канализацију дуж Грдичке улице;
- увученим у ПЕ цев $\varnothing 40\text{mm}$ која положена у ров поред пута за Опланиће, затим канализацијом од школе у Грдици до раскрснице ул. Војводе Степе и Слободана Пенезића, па опет у ПЕ цев $\varnothing 40\text{mm}$ поред Ул. Слободана Пенезића, кроз Ратарско имање, паралелно Ибарској магистрали до ТКЦ Ратарско имање.

Ови каблови су регионалног и националног ранга. По влакнима оптичких каблова ради више дигиталних система за повезивање телефонских централа и други телекомуникациони саобраћај.

Базне станице мобилне телефоније су на три локације:

- на антенском стубу ТК центра Грдица у Грдичкој улици
- на згради водоторња
- на згради ТК центра Ратарско имање у ул. Ђуре Ђаковића

Чвориште транспортне мреже за дигиталне системе преноса, смештено у ТКЦ Ратарско имање. Поред локалних система чвориште је значајно за регионалне и националне прстенове транспортне мреже.

Примарна дистрибутивна мрежа је подземна, реализована са бакарним кабловима:

- Увученим у цеви главне и приводне канализације.
- Положеним у ров дубине 80см. На прелазима преко саобраћајница кабл је увучен у заштитну PVC цев $\varnothing 110\text{mm}$ постављену на дубини од 1m. У истом рову (за мреже грађене после 1995.) је ПЕ цев $\varnothing 40$ мм, намењена за оптичке каблове у приступној мрежи који ће, по потреби, бити увлачени у наредном периоду.

Изводи примарне мреже, на којима се врши прелаз са примарне на разводну мрежу, су:

- Унутрашњи, у пословним и стамбеним објектима.
- Спољашњи, постављени на бетонске стубиће, бетонске или дрвене стубове.
- Трасе подземних каблова и локације изводних стубова су геодетски снимљене, али у катастар подземних инсталација су картиране само оне изграђене после 2004.

Разводна мрежа је надземна, реализована самоносивим кабловима постављеним по бетонским или дрвеним стубовима.

5. Електроенергетска мрежа

На основу закона о планирању и изградњи, издати су услови за потребе израде Плана:

- постојеће стање електроенергетских објеката напонског нивоа 110 кV, 35 кV и 10кV, каблови, далеководи и ТС, приказани су у графичком прилогу. Такође су уцртане и оријентационе позиције планираних ТС 10/0.4кV, њима припадајућих кабловских водова 10кV, као и далековода 10кV.
- Будуће ТС10/0.4кV требало би планирати као типске монтажано-бетонске, грађевински део предвиђен за инсталисану снагу 1x630 или 2x630кVA, или као типске стубне за инсталисану снагу 250кVA.

Посебни услови за ТС 10/0.4кVA:

- Све ТС морају имати приступни пут за тешка возила током изградње и током целог века експлоатације(трајно)
- Потребни габарити монтажано-бетонских ТС су 6m x 6m
- Током изградње ТС неопходно је да око целе ТС, а због постављања уземљивача, буде слободан појас ширине 2,5m
- За потребе стубних ТС потребан је простор за радно уземљење на удаљености на 20m од ТС (троугластог облика, страница 10m x10m x10m)
- Пожељно је да се по завршетку изградње ТС и уземљивача асфалтира око целе ТС појас ширине 1,5m
- Све ТС морају поседовати поље јавне расвете

локација 1- пословање

У улици Миломира Бркушанца је приликом реконструкције остављена кабловска канализација од 16 ПВЦ цеви пречника $\varnothing 100$ mm, која повезује ТС 110кV Ратарско имање са улицом Јована Дерока.

Ова канализација ће се користити за снабдевање Локације 1 потребном електричном енергијом.

локација 2 - становање

Постојећи објекти су прикључени на мрежу ниског напона и не предвиђа се проширење капацитета.

6. Грејање

локација 1- пословање

За потребе грејања објекта пословања тренутна могућност је прикључење на гасоводну мрежу.

Од гасоводне мреже која је предвиђена „Идејним машинско–грађевинским пројектом дистрибутивне гасне мреже са мерно–регулационим станицама» који је израдио предузеће «Машинопројект» - Београд, изграђен је део напојног челичног гасовода у делу ул.Тике Коларевића, ка балон-хали “Тодоровић” и ул. Војводе Степе. Од ГМРС полазе два крака напојног гасовода. Крак 1 полази од ГМРС “Краљево” и снабдева гасом мерно регулационе станице (МРС) за широку потрошњу (МРС 1, МРС 1.1, МРС 1.2 и МРС 3) и индустријске потрошаче: “Пекара”, ВП Грдица и Јарчујак, Топлане: Хигијенски завод и Зелена гора, “Рудник”, ПТТ Јарчујак, “Млекара”, ОШ “Браћа Вилотијевић”, Аутотранспорт, Адране, Јарчујак, Чибуковац и Конарево. Локација Мерно–регулационе станице 1.1 утврђена је урбанистичким пројектом из 2000. године, а смештена је на Ратарском имању-у насељу Хигијенски завод, у зеленом појасу уз улицу Слободана Пенезића, а према условима прописаним за постављање објеката мерно–регулационих станица.

локација 2 - становање

Објекти који се налазе у улици Шумице су грејање решили као индивидуално на чврста горива или електричну енергију.

Тешко је очекивати да ће власници ових објеката предузети неке мере да се овакав начин грејања промени.

7. Јавно и друго зеленило

локација 1

Постојеће зеленило у границама локације 1, у основи чини неуређени део са самониклом високом вегетацијом, део земљишта се обрађује одређеним пољопривредним културама и већи део који чине делимично уређена или неуређена вегетација ливадског типа.

Локација 2

Постојеће зеленило у границама локације 2, чини уређени део дворишта индивидуалних стамбених објеката.

8. Преглед евидентираних и заштићених објеката, споменика културе и природе и амбијенталних целина

У границама Измене Плана Ратарско имање-Грдица, донета је Одлука о утврђивању комплекса пољопривредне школе "Др.Ђорђе Радић" у Краљеву за просторно културно-историјску целину, Сл.гласник РС 100/2014, и иста се односи на Локацију 1. и нема заштићених објеката.

Када је Локација 2 у питању, не постоје евидентирани заштићени објекти.

ПЛАНСКИ ДЕО

2. Правила уређења

2.1 Концепција уређења простора

Локација 1

Развој планског подручја, са циљем што бољег искоришћења предности овог простора је могућ захваљујући природним и просторним предусловима, а то је: расположиво грађевинско земљиште, неки инфраструктурни капацитети, што се може искористити и имплементирати у амбициозне пројекте развоја планског подручја. Границом грађевинског подручја је обухваћено махом неизграђено земљиште на коме је планирана изградња или уређење у планском периоду. Основне намене грађевинског подручја могу бити јавне или остале намене. Општи циљеви израде измене Плана генералне регулације "Ратарско имање-Грдица", су стварање услова за реализацију садржаја планираних намена:

- издавања земљишта за јавне и остале намене;
- дефинисање грађевинског подручја ;
- повећање атрактивности постојеће локације, пре свега изградњом на до сада неуређеним површинама;
- стварање услова за допунску намену пословне и преиспитивање капацитета изградње (дефинисање нове изградње одговарајућим урбанистичким параметрима предвиђених Генералним урбанистичким планом Краљева 2020.), као и подстицање различитих облика улагања у пројектовање, изградњу, опремање и одржавање пословних простора и грађевина;
- континуирани развој већ изграђеног, као и неизграђеног простора и обезбеђивање законског основа за издавање одобрења за изградњу нових објеката;
- подизање нивоа инфраструктурне опремљености;
- утврђивање појаса регулације саобраћајница са површинама за све кориснике саобраћајног система;
- стварање услова да улична мрежа омогући квалитетно опслуживање планираних садржаја;
- утврђивање појаса регулације саобраћајница са површинама за све кориснике саобраћајног система;
- стварање услова да улична мрежа омогући квалитетно опслуживање планираних садржаја;
- формирање алтернативних праваца кретања на планираној уличној мрежи;
- утврђивање правила уређења и грађења, за простор за који није предвиђена израда друге врсте плана;
- очување, заштита и унапређење површина под зеленилом.

Локација 2

- дефинисање и приспитување постојећег заштитног инфраструктурног појаса железнице у делу кроз насеље и стварање услова да улична мрежа омогући квалитетно опслуживање планираниог садржаја;
- дефинисање могућности озакоњења постојећих индивидуалних стамбених објеката према одговарајућим урбанистичким параметрима, а у складу са посебним условима изградње у заштитном појасу железничке инфраструктуре.

2.2 Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине и зоне

Опис

Подручје измене Плана генералне регулације "Ратарско имање-Грдица" обухвата изграђене и неизграђене површине груписане у урбанистичке целине (као основне просторне јединице) у оквиру урбанистичке зоне 1 и 2 (графички прилог број 6), за које се утврђују правила регулације и дефинишу урбанистички параметри. Принцип поделе подручја измене Плана локације 1 и 2, представљају компактне урбанистичке целине, а дефинисане су наменом, саобраћајницама и природним елементима.

Простор који је обухваћен Планом, подељен је на две **локације 1 и 2**.

Локација 1 површине око 26,88ха, обухвата простор ограничен улицама Јована Дерока, Рудничком и Ибарском магистралом представља урбанистичку зону 1 и подељена је на 5 урбанистичких целина 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 и 1.5.

Локација 2:

Површина: око 0,58ха, обухвата простор Ратарског имања, ограничен улицама Јована Дерока, Миломира Бркушанца "Мишка" и железничком пругом Лапово-Краљево-Генерал Јанковић и представља засебну Урбанистичку зону 2.

Површине јавне намене резервисане су за:

1. Саобраћајнице
2. Парк
3. Парк - шума

Површине осталих намене резервисане су за:

1. Вишепородично становање
2. Пословање
3. Породично становање са пословањем

Урбанистичка зона 1

повр. око 26,88 ха

У овој урбанистичкој зони планирају се следеће урбанистичке целине:

Урбанистичка целина 1.1, Породично становање са пословањем повр. око 1,55 ха

Постојећи стамбени и помоћни објекти породичне градње уз улицу Рудничку, налазе се у ободном делу насеља Ратарског имања. Намена Породично становање са пословањем се задржава и могуће је проширити до испуњења постојећих неизграђених парцела, а предвиђа се могућност реконструкције, адаптације, доградње и надградње постојећих објеката, као и замена старих, неквалитетних грађевинских објеката у складу са планираном наменом до задате спратности и вредности урбанистичких параметара уз рационалну искоришћеност грађевинског земљишта.

Урбанистичка целина 1.2, Пословне делатности	повр. око 14,87 ha
<p>Стварање услова за допунску намену пословање и преиспитивање капацитета изградње (дефинисање нове изградње одговарајућим урбанистичким параметрима предвиђених Генералним урбанистичким планом Краљева 2020.) на неизграђеном земљишту као и подстицање различитих облика улагања у пројектовање, изградњу, опремање и одржавање пословних простора и грађевина, као и простора и грађевина са усаглашеним садржајима и активностима. Потребно је планирати пословну зону са циљем достизања већих инвестиција, поред главних саобраћајница уз њихово комплетно инфраструктурно опремање. Коришћењем припадајућег простора пословне зона подразумева и увођење тампон појаса парковског зеленила према околним породичним и вишепородичним садржајима.</p>	
Урбанистичка целина 1.3, Парк	повр. око 3.30 ha
<p>Намена <i>Парковске површине са садржајима</i> обухвата неизграђен простор између планираних објеката вишепородичног становања и пословања. Ова зона је предвиђена за уређене парковске површине са просторима који су у функцији рекреације. Поред ових садржаја могућа је изградња и додатних пратећих објеката. Простор парковске површине са садржајем предвиђен је овим Планом за даљу урбанистичку разраду Урбанистичким пројектом којим ће се даље за исту намену дати прецезнија правила грађења.</p>	
Урбанистичка целина 1.4, Парк – шума	повр. око 5,81 ha
<p>Постојећа шума на Ратарском имању се задржава и допуњује новим садницама, чиме ће се формирати „зелени клин“ који дели стамбене и пословне зоне. Поред рекреативне функције ово зеленило има и улогу заштите од ветрова. У оквиру ове шуме посебно уредити и обележити место на коме су за време рата стрељани родољуби. Парк и шума, планиране у целинама 2.1.2 уредити као зелене површине јавног коришћења тако да се формирају шеталишта, зоне за миран одмор, дечија игралишта, забавни садржаји... У оквиру ове шуме посебно уредити и обележити место на коме су за време рата стрељани родољуби. Најмање 70% површине парка треба да буде под зеленилом.</p>	
Урбанистичка целина 1.4, Вишепородично становање	повр. око 2.99 ha
<p>Предвиђа се изградња нових вишепородичних стамбених објеката на неизграђеном земљишту, уз обавезну израду урбанистичког пројеката, кроз који ће се детаљно разрађивати нови блок.</p>	
Урбанистичка зона 2	повр. око 0,58 ha
Урбанистичка целина - Породично становање	повр. око 0.58 ha

Површине јавне намене резервисане су за:

1. Саобраћајница
2. Заштитно зеленило катастарска парцела бр.2324 и 2336 КО Краљево својина града Краљева

Површине остале намене резервисана су за:

1. породично становање

Површина: око 0,58ha, обухвата простор Ратарског имања, ограничен улицама Јована Дерока, Миломира Бркушанца “Мишка“ и железничком пругом Лапово-Краљево-Генерал

Јанковић. План генералне регулације "Ратарско имање-Грдица" третирао је ову локацију као заштитно зеленило. У овој целини планира се намена породично становање. Изменом планског акта могуће је извршити озакоњење, санацију и реконструкцију поменутих објеката, како је дато у Општим урбанистичким условима за уређење и изградњу површина и објеката. На неизграђеној катастарској парцели бр.2324 и 2336 КО Краљево, која се у катастарском оперативном води као јавна својина града Краљева, планирана намена је заштитно зеленило, са могућношћу постављања урбаног мобилијара.

2.3 Планирана намена површина и објеката и могуће компатибилне намене са билансом површина

Биланс површина-планирано стање /урбанистичка зона 1 и 2/:

Урб.зоне и целине	НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОВРШИНА У (ха)		%
		Постојеће стање	Планирано стање	
1	ЈАВНЕ НАМЕНЕ		11.65	42.39
1.4	Градски парк	/	3.06	11.13
1.3	Парк шума	3	4.57	16.63
2	Заштитно зеленило	/	0.05	0.18
1	Саобраћајна инфраструктура	3.3	3.97	14.44
2	ОСТАЛЕ НАМЕНЕ		15.83	57.6
1.1	Породично становање	12.67	0.43	1.56
1.5	Вишепородично становање	/	2.39	8.69
1.2	Пословање	/	12.21	44.43
2	Становање са пословањем	/	0.80	2.91
	УКУПНО		27,48	

2.4 Правила уређења за објекте и површине јавне намене

Урбанистичка зона 1:

Површине јавне намене резервисане су за:

- Саобраћајнице
- Парк
- Парк - шума

1.Саобраћајнице

Путна мрежа

Концепт нове уличне мреже подразумева редефинисање постојећих саобраћајница по критеријумима категорије саобраћајнице и постојећем попречном профилу, уз уклањање уочених недостатака, а ради повећања нивоа саобраћајне услуге. Саобраћајнице уличне мреже су дефинисане профилима који омогућавају утврђени режим саобраћаја, координатама темених и осовинских тачака, полупречницима кривина и подужним нагибима, прилагођеним условима терена и постојећом изграђеношћу. Регулација планираних саобраћајница обухвата, поред елемената датих у попречним профилима саобраћајница и потребне површине за труп пута (горњи и доњи строј) и путне објекте.

Плански документ вишег реда је Генерални урбанистички план Краљево 2020.

Према ГУП дефинисани су коридори саобраћајне инфраструктуре и смернице за даљу разраду плановима нижег реда. Према ГУП задржавају се трасе државног пута IB реда број 22 који се у границама плана поклапа са делом трасе државног пута IB реда број 23 и улице Адранске, као и дела државног пута IB реда број 23 који се у границама плана поклапа са трасом улице Јована Дерока. Према ГУП потребна је интензивна изградња пешачких стаза и тротоара у приградским насељима.

Планом је предвиђено да се задржи **траса и елементи државног пута IB реда број 22** уз уређење саобраћајних прикључака и увођење саобраћајних површина за немоторизоване учеснике у саобраћају у границама регулације пута, и то:

- саобраћајни прикључак на КМ 156+765.00 – планирани саобраћајни прикључак улице Нова 1 уз формирање кружне раскрснице;
- путни објекат на КМ 157+231.00 – задржава се постојећи путни објекат (подвожњак) Рудничке улице;
- саобраћајни прикључак на КМ 157+679.00 (саобраћајни чвор 2222) – задржава се постојећи саобраћајни прикључак.

Планом је предвиђено да се задржи **траса и елементи државног пута IB реда број 23** уз уређење саобраћајних прикључака и увођење саобраћајних површина за немоторизоване учеснике у саобраћају у границама регулације пута, и то:

- саобраћајни прикључак на КМ 82+031.00 – планирани саобраћајни прикључак улице Нова 2; планом није предвиђено проширење коловоза државног пута у зони прикључка; саобраћајни прикључак који је планиран и важећим ППР-ом;
- саобраћајни прикључак на КМ 82+234.00 – саобраћајно уређење постојећег саобраћајног прикључка; реконструкција постојећег саобраћајног прикључка проширењем коловоза и увођењем манипулативне траке за лева скретања уз промену геометрије на уливно-изливним грлима;

- саобраћајни прикључак на КМ 82+318.00 – саобраћајно уређење постојећег саобраћајног прикључка уз увођење четвртог северног крака на раскрсници за приступ садржајима према планираној намени; проширење коловоза и увођење манипулативне траке за лева скретања уз промену геометрије на уливно-изливним грлима;
- саобраћајни прикључак на КМ 82+418.00 – постојећи саобраћајни прикључак улице Рудничке; планом није предвиђено проширење коловоза државног пута у зони прикључка.

Улица Нова 1 планирана је као сабирна улица која омогућава накупљање и дистрибуцију саобраћајних токова планираних садржаја Ратарског имања и Хигијенског завода. Као део шире уличне мреже, улица омогућава формирање алтернативних путања за приступ планираним садржајима пословања и вишепородичног становања. Улица је планирана са коловозом ширине 6.0 метара и пешачким и бицикличким стазама.

Улица Нова 2 планирана је као сабирна улица која омогућава накупљање и дистрибуцију саобраћајних токова планираних садржаја Ратарског имања и Хигијенског завода. Као део шире уличне мреже, улица омогућава формирање алтернативних путања за приступ планираним садржајима пословања и вишепородичног становања. Улица је планирана са коловозом ширине 6.0 метара и пешачким и бицикличким стазама.

1. Јавни градски превоз путника

Задржавају се коридори јавног градског превоза путника на постојећим трасама. Аутобуска стајалишта је потребно опремити одговарајућим урбаним мобилијаром.

2. Саобраћајне површине за пешаке и бициклисте

Планом је предвиђена изградња тротоара у оквиру регулационих профила према графичким прилозима.

Планом су предвиђене саобраћајне површине за бициклисте. Коридоре бицикличких стаза дефинисати у оквиру регулационих профила примарних и секундарних саобраћајница уколико постоје просторне могућности регулационих профила и то: за једносмеран бициклички саобраћај, ширина бицикличке стазе 1.50m, а за двосмеран бициклички саобраћај 2.00-2.50m. Бицикличке траке уз десну ивицу коловоза су ширине 1.00 метар и планиране су уколико просторне могућности дозвољавају.

2.Градски парк

Градски парк уредити као зелену површину јавног коришћења, тако да се формирају шеталишта, зоне за миран одмор, дечија игралишта, забавни садржаји. Најмање 70% површине парка треба да буде под зеленилом.

3.Парк-шума

Постојећа парк шума на Ратарском имању се задржава и допуњује новим садницама, чиме ће се формирати „зелени клин“ који дели стамбене и пословне зоне. Поред рекреативне функције ово зеленило има и улогу заштите од ветрова. У оквиру парк-шуме посебно уредити и обележити место на коме су за време рата стрељани родољуби.

Урбанистичка зона 2:

Површине јавне намене резервисане су за:

- 1. Колска саобраћајница и железничка инфраструктура**
- 2. Заштитно зеленило катастарска парцела бр.2324 КО Краљево својина града Краљева**

1. Саобраћајница

Приступни пут за објекте породичног становања задржава се уз утврђивање одговарајућег појаса регулације. Приступни пут удаљен је од осе колосека железничке пруге најмање 6 метара ((пружни појас) *пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге у насељеном месту 6 метара*).

2. Железничка инфраструктура

Према ГУП-у задржава се коридор железничке пруге, а магистрални правац Лапово-Краљево се планира као двоколосечни. Планира се електрификација магистралне пруге. Планом су утврђене намене површина непосредно уз железничку инфраструктуру, као и појасеви заштите железничке инфраструктуре према смерницама Закона о железници. Пружни појас планиран је према катастарској парцелацији и смерницама Закона о железници (*у инфраструктурном појасу, осим у зони пружног појаса, изузетно се могу градити објекти који нису у функцији железничког саобраћаја, а на основу издате сагласности управљача инфраструктуре, која се издаје у виду решења, и уколико је изградња тих објеката предвиђена урбанистичким планом локалне самоуправе који прописује њихову заштиту и о свом трошку спроводи прописане мере заштите тих објеката, а могу се постављати каблови, електрични водови ниског напона за осветљење, телеграфске и телефонске ваздушне линије и водови, канализације и водоводи и други водови и слични објекти и постројења на основу издате сагласности управљача инфраструктуре, која се издаје у форми решења*).

2.5 Правила уређења и грађења мреже инфраструктуре

Саобраћајна инфраструктура – правила уређења

- **Путна мрежа**

Концепт нове уличне мреже подразумева редифинисање постојећих саобраћајница по критеријумима категорије саобраћајнице и постојећем попречном профилу, уз уклањање уочених недостатака, а ради повећања нивоа саобраћајне услуге. Саобраћајнице уличне мреже су дефинисане профилима који омогућавају утврђени режим саобраћаја, координатама темених и осовинских тачака, полупречницима кривина и подужним нагибима, прилагођеним условима терена и постојећом изградњеношћу. Регулација планираних саобраћајница обухвата, поред елемената датих у попречним профилима саобраћајница, и потребне површине за труп пута (горњи и доњи строј) и путне објекте.

Плански документ вишег реда је Генерални урбанистички план Краљево 2020. Према ГУП дефинисани су коридори саобраћајне инфраструктуре и смернице за даљу разраду плановима нижег реда. Према ГУП задржавају се трасе државног пута **ИБ** реда број 22 који се у границама плана поклапа са делом трасе државног пута **ИБ** реда број 23 и улице Адранске, као и дела државног пута **ИБ** реда број 23 који се у границама плана поклапа са трасом улице Јована Дерока. Према ГУП потребна је интензивна изградња пешачких стаза и тротоара у приградским насељима.

Планом је предвиђено да се задржи траса и елементи **државног пута **ИБ** реда број 22** уз уређење саобраћајних прикључака и увођење саобраћајних површина за немоторизоване учеснике у саобраћају у границама регулације пута, и то:

- саобраћајни прикључак на КМ 156+765.00 – планирани саобраћајни прикључак улице Нова 1 уз формирање кружне раскрснице;
- путни објекат на КМ 157+231.00 – задржава се постојећи путни објекат (подвожњак) Рудничке улице;
- саобраћајни прикључак на КМ 157+679.00 (саобраћајни чвор 2222) – задржава се постојећи саобраћајни прикључак.

Планом је предвиђено да се задржи траса и елементи **државног пута IB реда број 23** уз уређење саобраћајних прикључака и увођење саобраћајних површина за немоторизоване учеснике у саобраћају у границама регулације пута, и то:

- саобраћајни прикључак на КМ 82+031.00 – планирани саобраћајни прикључак улице Нова 2; планом није предвиђено проширење коловоза државног пута у зони прикључка; саобраћајни прикључак који је планиран и важећим ППР-ом;
- саобраћајни прикључак на КМ 82+234.00 – саобраћајно уређење постојећег саобраћајног прикључка; реконструкција постојећег саобраћајног прикључка проширењем коловоза и увођењем манипулативне траке за лева скретања уз промену геометрије на уливно-изливним грлима;
- саобраћајни прикључак на КМ 82+318.00 – саобраћајно уређење постојећег саобраћајног прикључка уз увођење четвртог северног крака на раскрсници за приступ садржајима према планираној намени; проширење коловоза и увођење манипулативне траке за лева скретања уз промену геометрије на уливно-изливним грлима;
- саобраћајни прикључак на КМ 82+418.00 – постојећи саобраћајни прикључак улице Рудничке; планом није предвиђено проширење коловоза државног пута у зони прикључка.

Рудничка улица планирана је као секундарна градска саобраћајница са основном приступном функцијом. Улица омогућава саобраћајну повезаност делова насеља Јарчујак, као и дистрибуцију саобраћајних токова на ширу уличну мрежу саобраћајним прикључком на државни пут. Према смерницама ГУП-а планирана је са коловозом ширине 7.0 метара и тротоарима са обе стране коловоза.

Улица Нова 1 планирана је као сабирна улица која омогућава накупљање и дистрибуцију саобраћајних токова планираних садржаја Ратарског имања и Хигијенског завода. Као део шире уличне мреже, улица омогућава формирање алтернативних путања за приступ планираним садржајима пословања и вишепородичног становања. Улица је планирана са коловозом ширине 6.0 метара и пешачким и бициклистичким стазама.

Улица Нова 2 планирана је као сабирна улица која омогућава накупљање и дистрибуцију саобраћајних токова планираних садржаја Ратарског имања и Хигијенског завода. Као део шире уличне мреже, улица омогућава формирање алтернативних путања за приступ планираним садржајима пословања и вишепородичног становања. Улица је планирана са коловозом ширине 6.0 метара и пешачким и бициклистичким стазама.

Локација 2:

Приступни пут за објекте породичног становања задржава се уз утврђивање одговарајућег појаса регулације. Приступни пут удаљен је од осе колосека железничке пруге најмање 6 метара (пружни појас).

- **Јавни градски превоз путника**

Задржавају се коридори јавног градског превоза путника на постојећим трасама. Аутобуска стајалишта је потребно опремити одговарајућим урбаним мобилијаром.

- **Саобраћајне површине за пешаке и бициклисте**

Планом је предвиђена изградња тротоара у оквиру регулационих профила према графичким прилозима.

Планом су предвиђене саобраћајне површине за бициклисте. Коридоре бицикличких стаза дефинисати у оквиру регулационих профила примарних и секундарних саобраћајница уколико постоје просторне могућности регулационих профила и то: за једносмеран бициклички саобраћај, ширина бицикличке стазе 1.50m, а за двосмеран бициклички саобраћај 2.00-2.50m. Бицикличке траке уз десну ивицу коловоза су ширине 1.00 метар и уводе се уколико просторне могућности то дозвољавају.

- **Железничка инфраструктура**

Према ГУП задржавају се коридори железничких пруга, магистрални правац Лапово-Краљево се планира као двоколосечни, за остале правце потребно је сачувати коридоре за двоколосечну пругу. Планира се електрификација магистралних пруга.

Планом су утврђене намене површина непосредно уз железничку инфраструктуру, као и појасеви заштите железничке инфраструктуре према смерницама Закона о железници.

Пружни појас планиран је према катастарској парцелацији и смерницама Закона о железници. Пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, ширине 8 метара, у насељеном месту 6 метара, мерећи од осе крајњих колосека, земљиште испод пруге и ваздушног простора у висини од 14 метара. Пружни појас обухвата и земљишни простор службених места (станица, укрсница, стајалишта, распутница, путних прелаза и слично) који обухвата све техничко - технолошке објекте, инсталације и приступно - пожарни пут до најближег јавног пута.

Инфраструктурни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 25 метара, мерећи од осе крајњих колосека који функционално служи за коришћење, одржавање и технолошки развој капацитета инфраструктуре.

У инфраструктурном појасу, осим у зони пружног појаса, изузетно се могу градити објекти који нису у функцији железничког саобраћаја, а на основу издате сагласности управљача инфраструктуре, која се издаје у виду решења, и уколико је изградња тих објеката предвиђена урбанистичким планом локалне самоуправе који прописује њихову заштиту и о свом трошку спроводи прописане мере заштите тих објеката.

У инфраструктурном појасу могу се постављати каблови, електрични водови ниског напона за осветљење, телеграфске и телефонске ваздушне линије и водови, канализације и водоводи и други водови и слични објекти и постројења на основу издате сагласности управљача инфраструктуре, која се издаје у форми решења.

Саобраћајна инфраструктура – правила грађења

Општи услови

Нова улична мрежа подразумева неопходну реконструкцију у функцији бољег динамичког саобраћаја. У оквиру регулације свих улица обухваћених планом налазе се коловозна површина и тротоар, у ширини приказаној на графичком прилогу. Планом су одређене регулације за јавне саобраћајнице, геометријским дефинисањем осовина саобраћајница и елементима нивелационог плана. У оквиру постојећих и планираних „слепих“ улица потребно је обезбедити простор за проемну смера кретања возила.

Коловозну конструкцију нових и реконструисаних саобраћајница утврдити према рангу саобраћајнице, оптерећењу и структури возила која ће се њоме кретати.

Нивелациони план подразумева нивелационо решење прилагођено теренским условима уз дефинисање кота нивелете у зони раскрсница и подужних нагиба планираних саобраћајница. Приликом израде техничке документације делова уличне мреже могуће су мање корекције нивелационог положаја јавних саобраћајних површина.

Елементи за обележавање и пренос података на терен дати су у графичком прилогу План саобраћаја у виду аналитичких тачака и нивелационог положаја саобраћајнице.

У појасу регулације улица, приликом израде техничке документације, могуће су мање корекције елемената трасе и попречног профила.

Могућа је фазна реализација саобраћајница, при чему прва фаза обухвата саобраћајно уређење са елементима трасе и попречног профила прилагођеним тренутним потребама у границама појаса регулације саобраћајница.

Приликом пројектовања уличне мреже потребно је урадити и пројекат техничког регулисања саобраћаја у складу са Законом о безбедности саобраћаја на путевима и Правилником о саобраћајној сигнализацији.

Коридори секундарне уличне мреже планирани су у циљу боље повезаности уличне мреже, према просторним могућностима, постојећој изграђености и условима за безбедно функционисање саобраћајног система. Попречни профил саобраћајница секундарне уличне мреже са сабирном функцијом чини коловоз са две саобраћајне траке и тротоар са обе стране коловоза. Елементи за обележавање и пренос података на терен дати су у графичком прилогу План саобраћаја у виду аналитичких тачака (осовинских и темених тачака) и нивелационог положаја саобраћајнице.

Насељске улице са основном приступном функцијом потребно је реконструисати тако да се омогући квалитетно опслуживање подручја и безбедно одвијање саобраћаја. Попречни профили омогућавају утврђени режим саобраћаја, а ширина коловоза дата је у графичком прилогу План саобраћаја.

Правила грађења за државне путеве

Планом су утврђене регулације државних путева, ритам саобраћајних прикључака, геометрија трасе и елементи попречног профила.

Геометрија раскрсница, носивост коловоза, хоризонтална и вертикална сигнализација, биће прецизно дефинисани приликом израде пројектне документације у складу са Законом о планирању и изградњи.

Планом је обезбеђен заштитни појас уз државне путеве према категорији пута и условима на терену.

Ограде и дрвеће поред јавних путева могуће је подићи тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.

Бициклическе и пешачке стазе уз државне путеве пројектовати у складу са Правилником о основним условима које јавни путеви изван насеља и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја.

У заштитном појасу јавног пута може да се гради инфраструктура по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.

Укрштање инсталација са државним путевима вршити тако да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви. Минимална дубина инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи минимално 1.35 метара. Минимална дубина инсталација и цеви испод путног канала за одводњавање од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1.0 метара.

Код паралелног вођења инсталација са путем, предметне инсталације морају бити постављене минимално 3.0 метара од крајње тачке попречног профила пута, изузетно ивице реконструисаног коловоза.

Услови паркирања и обезбеђења приступа парцели

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 обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место на следећи начин:

- - банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – 1 ПМ на 70м² корисног простора;
- - пошта – 1 ПМ на 150м² корисног простора;
- - трговина на мало - 1 ПМ на 100м² корисног простора;
- - угоститељски објекат – 1 ПМ на користан простор за 8 столица;
- - хотелијерска установа – 1 ПМ на користан простор за 10 кревета;
- - пословни, производни, магацински и индустријски објекат – 1 ПМ на 200м² корисног простора.

Димензије паркинг места за путнички аутомобил произилазе из услова маневрисања возила и потребе за приступом пешака од/до возила и отварањем врата, као и услова за обезбеђење довољног простора за највећи број европских типова путничких аутомобила. Нормална ширина паркинг модула је 2.50m, а дужина 5.00m. Код паралелне шеме паркирања у профилима улица ширина паркинг модула је 2.0m, а дужина 6.0m. Места за паркирање возила која користе лица са посебним потребама у простору предвиђају се у близини улаза у стамбене зграде, објеката за јавно коришћење и других објеката и означавају се знаком приступачности. Најмања ширина места за паркирање возила са посебним потребама у простору износи 350cm. Код управне шеме паркирања потребно је обезбедити приступни пут ширине најмање 5.5m, а код подужне шеме паркирања 3.0m. За паркиралишта за теретна возила не постоји универзални паркинг модул, већ се одређује према меродавном теретном возилу.

У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно треба предвидети паркинг места резервисана за возила лица са инвалидитетом, у складу са стандардом SRPS U.A9.204.

Приступ до грађевинске парцеле за било који вид изградње мора се обезбедити са јавног пута, директно са јавног пута за парцеле које имају излаз на јавни пут или приступним путем на површини за остале намене који излази на јавни пут. Минимална ширина приступног пута на површини за остале намене је:

- за индивидуалну стамбену изградњу 5.0 метара;
- за вишепородичну стамбену изградњу 6.0 метара;
- колско-пешачке стазе 3.5 метара;
- пешачке стазе 2.0 метара.

Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина треба применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/2015).

Водопривредна инфраструктура, хидротехничке инсталације и објекти

1. Водоводна мрежа :

Постојеће стање :

У подручју које је обухваћено изменом урбанистичке зоне “Ратарско имање - Грдица” постоји изграђена водоводна мрежа која је у ингеренцији ЈКП-а "Водовод" Краљево, на коју је прикључена већина становника. У улици Јована Дерока изграђена је водоводна мрежа од материјала АЦ профила Ø300 mm и ПЕХД НП Ø335mm, а у Рударској улици од ПВЦ 200mm и ПЕХД НП Ø63mm, а како је у приложеној ситуацији дато. Такође је изграђена водоводна мрежа примарног типа профила Ч Ø700mm, са које се не дају прикључци за стамбена и пословна лица.

Како би се обезбедило снабдевање водом овог дела насеља неопходно је изградити водоводну мрежу у свим постојећим и будућим саобраћајницама.

Из овог разлога потребно је предвидети радове на изградњи будућих цевовода и пратеће опреме.

Планирано стање :

Новим регулационим планом предвиђа се изградња нових улица, које ће довести до повећања броја становника тј. до густине насељености на целом подручју урбанистичке зоне. У овом случају постојећи цевоводи пречника мањих од ДН 110mm не би могли да задовоље потребе у погледу уредног снабдевања становништва као и потребом за изградњу и рад уређаја за гашење пожара.

Такође, како је већ горе напоменуто, део мреже уличних водова од ПВЦ и АЦ, који је услед старости дотрајао је потребно предвидети за реконструкцију. Све радове је потребно извршити у складу са свим важећим правилима и прописима за ту врсту радова.

2. Фекална канализациона мрежа :

Постојеће стање :

У урбанистичкој зони “Ратарско имање - Грдица” постоје изграђени фекални колектори који отпадне воде одводе у “Грдички” фекални колектор који је изграђен цевима профила Ø600mm којим се све отпадне воде транспортују до пумпне станице “Грдица”.

Планирано стање :

Како један део насеља нема изграђену фекалну канализациону мрежу, то је исту потребно изпројектовати и изградити. Такође, потребно је предвидети и изградњу фекалних колектора у новоформираним улицама. Новопројектовану канализацију изградити од цевима од ПВЦ/ПП/ПЕ минималног профила Ø200mm без обзира на хидраулички прорачун. Осим цевовода, потребно је изградити и пратеће објекте попут ревизионих силаза, каскада и пумпних станица уколико има потребе за истим. Ови објекти се имају изградити од готових армирано бетонских прстенова кружног пресека, светлог отвора 1,0m и завршног прстена у који се у нивоу будуће нивелете има уградити ливено гвоздени шахт поклопац за тежак саобраћај.

Све радове је потребно извршити у складу са свим важећим правилима и прописима за ту врсту радова.

Приложена документација није довољна да би се могла трасирати нова канализација и одредили правци тока отпадних вода. Евидентно је да ће се будући улични краци прикључити на постојеће краке или директно у главне колекторе али је потребно да нам доставите нивелациони план будућих улица, како би се осим трасе могли одредити падови и профили нових кракова.

3. Атмосферска канализациона мрежа :

Постојеће стање:

У урбанистичкој зони измене “Ратарско имање - Грдица“ постоји изграђена атмосферска канализација, и то у улици Јована Дерока. Атмосферска канализација изграђена је цевима Ø250mm, у свему како је у приложеној ситуацији дато.

У већем делу урбанистичке зоне “Ратарско имање - Грдица“ не постоји изграђена атмосферска канализација.

Планирано стање:

Обзиром да не постоји план за изградњу атмосферске канализације, потребно је извршити детаљно снимање терена и природних реципијената на основу којих ће се приступити изради пројектне документације.

Нову канализацију трасирати у свим постојећим и новопројектованим улицама сходно Плану генералне регулације “Ратарско имање - Грдица”.

Као и код фекалне канализације и овде је потребно да се канализација пројектује у свим улицама планираним овим регулационим планом. Од општих услова потребно је предвидети следеће:

Атмосферску канализацију изградити од ПВЦ/ПП/ПЕ материјала, минималног профила Ø300mm без обзира на хидраулички прорачун. За прикупљање воде са улица и тротоара користити сливнике, који се имају изградити од бетонских цеву Ø400 mm и покрити их у нивоу будуће нивелете пута ливено гвозденим сливницима за тежак саобраћај. Осим цевовода потребно је изградити и пратеће објекте попут ревизионих силаза и каскада. Ови објекти се имају изградити од готових армирано бетонских прстенова кружног пресека, светлог отвора 1,0m и завршног прстена у који се у нивоу будуће нивелете има уградити ливено гвоздени шахт поклопац за тежак саобраћај.

На местима изливања атмосферске канализације у реципијенте, имају се пројектовати уливне грађевине и узводну и низводну регулацију потока на месту изливања.

Телекомуникациона инфраструктура

1. Постојеће стање ТК инфраструктуре

Телекомуникациону инфраструктуру на подручју израде планског документа чине:

Подземна телекомуникациона (ТК) мрежа коју чине:

1. Оптички каблови
2. Примарна и секундарна бакарна мрежа
3. Телекомуникациона канализација реализована цевима PVC 110 и окнима на правцима скретања.

Каблови и цеви су положени у ров дубине 1.0m и 0.8m. На прелазима преко путева кабл је у заштитној PVC или РЕНО цеви 110mm.

2. Будући развој ТК инфраструктуре

Телеком Србија, ИЈ Краљево у наредном периоду планира мање захвате на полагању ТК каблова у новоформираним улицама или тамо где сада не постоје.

3. Техничку услови

Израда Урбанистичког плана и његово привођење намени, када су у питању телекомуникације мора обезбедити:

Заштиту постојећих подземних каблова и надземне мреже:

- У фази планирања, дефинисањем положаја нових објеката или траса других инфраструктурних објеката које неће угрозити телекомуникационе објекте.
- У случајевима када то није могуће избећи, предвидети измештање телекомуникациони објеката или посебне мере заштите.
- У фази пре почетка радова на другим објектима у зони постојеће телекомуникационе инфраструктуре, утврђивањем њеног тачног положаја на терену микролокацирањем на основу геодетског снимка, трагачем каблова или шлицовањем и по потреби, измештање пре почетка радова.

Услове да се приликом реконструкције саобраћајница изврши реконструкција постојеће или изградња нове кабловске мреже где већ постоји кабл положен директно у земљу или је потребно полагање новог кабла. Посебно је значајно полагање PVC или РЕНР цеви Ø110mm за прелазе ТК кабла на другу страну саобраћајнице. Тамо где постоје каблови максимално ће се користити постојеће трасе за полагање нових каблова. Нове трасе ће се заузимати само у изузетним случајевима. Код свих планова и радова у зони телекомуникационе инфраструктуре је нужна израда синхрон плана са коридорима осталих ималаца инфраструктуре, да би се обезбедила могућност постављања свих инсталација у расположивим коридорима.

Обавезно је поштовање техничких норми везаних за одстојања при паралелном вођењу и укрштању:

Ред. број	Врста подземног или надземног објекта	Паралелно вођење или приближавање (м)	Укрштање (м)
1.	Водоводне цеви	0.6	0.5
2.	Цевоводи одводне канализације	0.5	0.5
3.	Цевоводи топловода	0.5	0.8
4.	Цеви гасовода	0.4	0.4
5.	Од енергетских каблова - до 10 кV преко 10 кV	0.5 1.0	0.5 0.5

6.	Од регулационе линије зграда у насељу	0.5	0.5
7.	Од доње ивице насипа железничких пруга, путева и аутопутева	5.0	
8.	Од инсталације и резервоара са запаљивим и експлозивним горивом	1.5	
9.	Од блокова ТК канализације	0.5	0.2
10.	Од упоришта енергетских водова до 1 кV	0.8	без механичке заштите
		0.3	са механичком заштитом
11.	Од упоришта енергетских водова преко 1 кV/ без непосредног уземљења	0.8	
12.	Код неуземљених дрвених упоришта	0.5	
13.	Код бетонских и челичних уземљених упоришта преко 1 кV са непосредним уземљењем	15.0	
14.	Гасовод - дистрибутивна мрежа	0,5 (0,3) мин.	0,5 (0,3) мин.

У објектима корисника је потребна уградња успонских и хоризонталних канала за унутрашње инсталације, евентуално цеви, како би се у њих по потреби постављали бакарни или оптички каблови са свођењем у тачку концентрације у којој ће се прикључити на јавну мрежу *Телекома* или неког другог оператора. За веће објекте тачку концентрације сместити у посебну просторију површине 6-9m² са обезбеђеним нисконапонским ЕЕ прикључком. У њој ће бити смештени разлчити електронски телекомуникациони уређаји. У истој просторији је и завршетак цеви приводне канализације. Код мањих објеката уградити орман за телекомуникационе уређаје минималних димензија 1,0mх1,0m и дубине 0,35m.

За прикључак стамбених и пословних објеката на телекомуникациону мрежу се морају пре добијања *Локацијске дозволе* тражити услови Телекома:

Приводна канализација или кабл положен у земљу подлежу прибављању одобрења за градњу.

Телеком мора утврдити на којој тачки своје мреже може задовољити потребу корисника.

Пројекти свих објеката у зони постојеће телекомуникационе инфраструктуре морају доћи у Телеком ради усаглашавања.

Сви телекомуникациони објекти су приказани као посебни слојеви чије се особине (дебљина и тип полилиније, боја слоја, ...) могу мењати ради усаглашавања са графичким приказом осталих објеката ППР-а.

Електроенергетска мрежа - инфраструктура

На основу закона о планирању и изградњи, издати су услови за потребе израде Плана:

1.Постојеће стање

- Постојеће стање електроенергетских објеката напонског нивоа 110кV, 35кV и 10кV, каблови, далеководи и ТС, приказани су у графичком прилогу. Такође су уцртане и оријентационе позиције планираних ТС 10/0.4кV, њима припадајућих кабловских водова 10кV, као и далековода 10кV.

2.Планирано стање

- Будуће ТС 10/0.4кV требало би планирати као типске монтажано-бетонске, грађевински део предвиђен за инсталисану снагу 1x630кVA или 2x630кVA, или као типске стубне за инсталисану снагу 250кVA.

Посебни услови за ТС 10/0.4кVA:

- Све ТС морају имати приступни пут за тешка возила током изградње и током целог века експлоатације(трајно)
- Потребни габарити монтажано-бетонских ТС су 6m x 6m
- Током изградње ТС неопходно је да око целе ТС, а због постављања уземљивача, буде слободан појас ширине 2,5m
- За потребе стубних ТС потребан је простор за радно уземљење на удаљености на 20m од ТС (троугластог облика, страница 10m x10m x10m)
- Пожељно је да се по завршетку изградње ТС и уземљивача асфалтира око целе ТС појас ширине 1,5m
- Све ТС морају поседовати поље јавне расвете

Локација 1

У улици М.Бркушанца је приликом реконструкције остављена кабловска канализација од 16 ПВЦ цеви пречника Ø100mm, која повезује ТС 110кV Ратарско имање са улицом Јована Дерока.

Ова канализација ће се користити за снабдевање потребном електричном енергијом.

Локација 2

Постојећи објекти су прикључени на мрежу ниског напона и не предвиђа се проширење капацитета.

Трасе далековода:

- 110 кV бр. 1167Б/1 ТС Краљево 2 - ТС Краљево 5,
- 110 кV бр. 1167Б/2 ТС Краљево 5 - ЕВП Краљево,

који су у власништву “Електромрежа Србије” А.Д., налазе се у непосредној близини обухвата измене предметног плана (ситуацију достављамо у прилогу).

Према Плану развоја преносног система за период од 2017. године до 2026. године и плану Инвестиција, у непосредној близини обухвата измене предметног плана није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре која би била у власништву „Електромрежа Србије” А.Д.

У случају градње испод или у близини далековода потребна је сагласност “Електромрежа Србије” А. Д., при чему важе следећи услови:

Сагласност би се дала на Елаборат који Инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, у коме је дат тачан однос далековода и објеката чија је изградња планирана, уз задовољење горе поменутих прописа и закона и исти може израдити пројектна организација која је овлашћена за те послове. Трошкови израде Елабората падају у целости на терет Инвеститора планираних објеката.

За израду Елабората користити податке из пројектне документације далековода које вам на захтев достављамо, као и податке добијене на терену геодетским снимањем који се обављају о трошку Инвеститора планираних објеката.

Елаборат доставити у минимално три примерка (два примерка остају у трајном власништву “Електромрежа Србије” А.Д.), као и у дигиталној форми.

- У Елаборату приказати евентуалне радове који су потребни да би се међусобни однос ускладио са прописима.
- Пре почетка било каквих радова у близини далековода о томе је потребно обавестити представнике “Електромережа Србије” А.Д.

Претходно наведени услови важе приликом израде:

- Елабората утицаја далековода на потенцијално планиране објекте од електропроводног материјала.
- Овај утицај за цевоводе, у зависности од насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 1000т од осе далековода.
- Елабората утицаја далековода на телекомуникационе водове (овај Елаборат није потребно разматрати у случају да се користе оптички каблови).

Овај утицај, у зависности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 3000т од осе далековода у случају градње телекомуникационих водова.

Уобичајена је пракса да се у постојећим коридорима далековода могу изводити санације, адаптације и реконструкције, ако то у будућности због потреба интервенција и ревитализација електроенергетског система буде неопходно, а не може бити сагледано у овом часу.

Важност предметних услова је две године од датума издавања или краће уколико дође до промене законских регулатива и прописа. Након истека овог рока подносилац захтева је дужан да тражи обнову важности истих.

Дистрибуција гаса - инфраструктура

Гасификација

Изграђени део челичног гасовода, који припада ПГР ”Ратарско имање-Грдица” је: крак I, који полази од ГМРС, односно деоница која пролази уликом Алимпија Јанковића, пресеца је и иде према градској пекари, затим делом улице Тике Коларевића, да би даље скренуо ка балон-хали “Тодоровић“, пресекао улицу Војводе Степе. Даље траса гасовода иде преко Хигијенског завода и Ратарског имања до Водоторња. Код Водоторња се гасовод рачва у два правца: један иде поред Млекаре и Пољопривредне школе и низ Ратарско имање силази према надвожњаку, док други правац иде према Руднику и Пошти у улици Ђуре Ђаковића. Од Рудника наставак крака I иде улицом Ђуре Ђаковића до раскрснице са Ибарском магистралом и даље према Јарчујку. Са ове примарне мреже се снабдева више мерно регулационих станица (МРС). За индустријске потребе то су следће МРС: Пекара, Топлана Хигијенски завод, Млекара, Пољопривредна школа, Рудник и Пошта. Такође на подручју овог плана имамо и две МРС за широку потрошњу: МРС 1.1 “Хигијенски завод“ и МРС 3 “Рудник“) Локација МРС 1.1 “Хигијенски завод“ утврђена је урбанистичким пројектом из 2000. године, а смештена је на Ратарском имању у насељу Хигијенски завод, у зеленом појасу уз улицу Слободана Пенезића, а према условима прописаним за постављање објеката мерно – регулационих станица. Локација МРС 3 “Рудник“ је предвиђена у кругу конфекције Рудник, део према граници са Поштом, а поред улице Ђура Ђаковић.

Потрошња гаса предвиђена је за потребе: загревање објеката, кување, припрему топле потрошне воде и технолошке потребе. Потрошачи гаса су индивидуална домаћинства, домаћинства у колективним зградама и технолошки потрошачи.

локација 1- пословање

За потребе грејања објекта пословања и технолошке потребе могуће је прикључење на челичну гасоводну мрежу средњег притиска. Челични гасовод средњег притиска, пречника 273mm, пролази преко локације 1 и даље иде према Руднику и Пошти у улици Ђуре Ђаковића ,а од Рудника наставак иде улицом Ђуре Ђаковића до раскрснице са Ибарском магистралом према Јарчујку. Са ове примарне мреже се снабдева више мерно регулационих станица (МРС).

локација 2 – становање

Гасификација широке потрошње на подручју овог плана обухвата следеће зоне: Хигијенски завод, мали део зоне Стара чаршија, као и мали део зоне Чибуковац. Ради сигурности у снабдевању гасом за сваку зону је предвиђена сложена прстенаста дистрибутивна мрежа, везана за независне Мерно регулационе станице (МРС).

Објекти који се налазе у улици Шумице користе индивидуално грејање. Као основни енергент користе чврсто гориво дрво/угаљ.

Општа правила градње за градски и дистрибутивни гасовод односе се на: изградњу гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара и изградњу гасовода од челичних цеви за радни притисак до 12 бара.

Саставни делови гасовода су: мерно регулационе станице, арматуре, уређаји катодне заштите, цевоводи, телекомуникациона мрежа која служи за потребе гасовода, остала пратећа опрема као и одређени простор дуж гасовода.

Гасовод се мора трасирати тако да:

- буде у сагласности са ситуацијом на терену и углавном се води тротоарима или у зеленом појасу, са обе стране улице, а на местима где то није могуће или су улице незавршене, траса се води у коловозу. Полагање гасовода у коловозу се може дозволити само изузетно, уз документовано образложење и са посебним мерама заштите;
- уколико није могућа траса у оквиру регулативе саобраћајнице, гасовод водити границом катастарских парцела уз сагласност корисника парцела.
- не угрожава постојеће или планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта;
- да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе;
- да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре;
- да се води рачуна о геолошким особинама тла, подземним и питким водама.

Гасовод се по правилу полаже испод земље, без обзира на његову намену и притисак гаса. Полагање гасовод се врши у рову просечне дубине око 1 м и ширине око 0,5m (0,7 x 0,4 за прикључке). Цеви гасовода се постављају на слој песка дебљине око 0,1m а са сваке стране цеви је потребан слободан простор (до ивице ископа) од око 0,15m ради полагања цеви. Гасовод се такође затрпава песком (0,1m изнад горње ивице цеви) а изнад тога се ров затрпава земљом из ископа или шљунком. Минимална дубина укопавања мора бити 0,8m. На крајим деоницама може се дозволити дубина укопавања мања од 0,8m али не испод 0,6m. У исти ров, паралелно са гасоводом може се полагати и оптички кабл за пренос података и управљање режимом транспорта гаса и друге потребе, онда су димензије рова 1,0x(D+0,5 m). D означава спољашњи пречник цеви.

Изнад гасовода (на око 0,3m) поставља се жута трака упозорења са натписом "ОПАСНОСТ ГАСОВОД".

Када се гасовод води паралелно са путевима вишег и нижег реда, његово одстојање од спољне ивице одводног канала, ножице усека или насипа мора бити минимално 1,0m. У изузетним случајевима вођења гасовода испод доводног канала, дубина укопавања не сме бити мања од 0,8m. У таквим случајевима мора бити предвиђено повећање дебљине зида гасовода за 25% од прорачунске дебљине, или уместо тога, постављање гасовода у заштитну цев. У случајевима када се гасовод не може поставити, односно укопати на дубину прописану у претходном ставу, дубина укопавања од 0,6m може се дозволити само ако се предвиђа заштита гасовода помоћу цеви, помоћу армирано бетонске плоче или на неки други одговарајући начин.

Минимална дозвољена растојања челичног гасовода (од ближе ивице цеви гасовода до ближе ивице темеља) износи 3m. Дато растојања могу бити и мања уз предузимање повећаних заштитних мера (већа дебљина зида гасовода, квалитетнији материјал, постављање гасовода у заштитну цев, итд).

Минимално дозвољена растојања при укрштању и паралелном вођењу гасовода са другим гасоводом, техничким инфраструктурама и др дата су у следећој табели:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,2	0,6
Од гасовода до даљинских топлодалеководова, водовода и канализације	0,2	0,3
Од гасовода до проходних канала топлодалеководова	0,5	1,0
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова	0,3	0,6
Од гасовода до телефонских каблова	0,3	0,5
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,3	0,5

Измена Плана генералне регулације „РАТАРСКО ИМАЊЕ-ГРДИЦА”

Од гасовода до бензинских пумпи	2,0	0,6
Од гасовода до шахтова и канала	-	5,0
Од гасовода до високог зеленила	0,2	0,3
	-	1,5

Минимална дозвољена растојања при укрштању и приближавању гасовода са високонапонским електричним водовима дата су у следећој табели:

Називни напон (kW)	Минимално дозвољено растојање од осе гасовода (m)	
	Од осе стуба паралелно вођење	До темеља стуба укрштање
до 1	1,0	1,0
1 - 10	5,0	5,0
10 - 35	8,0	10,0
> 35	10,0	10,0

По правилу се гасовод код укрштања поставља испод водовода, електро и ТТ каблова а изнад осталих инсталација. Пожељно је код постављања гасовода испод других инсталација на полиетиленску радну цев навући још једну полиетиленску цев већег пречника, која радну цев штити од огреботина ручним алатом приликом ревизије горње инсталације.

Укрштање гасовода са железничким пругама, путевима и улицама се изводи тако да не угрожава, оштећује или функционално омета већ постојеће објекте са којима се гасовод укршта, као и друге објекте у њиховој непосредној близини. За укрштање гасовода са железничком пругом или јавним путем потребна је сагласност одговарајуће организације.

Када се гасовод поставља испод јавних путева и када се укршта са јавним путевима и железничким пругама, исти мора бити заштићен (заштитна цев, бетонски канал, бетонска плоча или друга одговарајућа заштита).

При преласку гасовода преко улица и пруга полиетиленска цев се поставља у заштитној цеви. Заштитне цеви су челичне бешавне цеви.

При укрштању гасовода са железничким пругама, гасовод се по правилу води под углом од 90° у односу на осу колосека. Само изузетно се тај угао може смањити до угла од 75° уз документовано образложење. Минимална дубина укопавања гасовода при укрштању са железничком пругом износи 1,5m рачунајући од горње ивице заштитне цеви до горње ивице прага. Није дозвољено укрштање гасовода са железничком пругом испод скретнице и раскрснице. Минимална раздаљина укрштања од наведених места износи 10m.

При укрштању гасовода са јавним путевима гасовод се по правилу води под углом од 90° у односу на осу јавног пута. У колико то није могуће извести, дозвољена су одступања до угла од 60° . Укрштање гасовода са јавним путем под углом мањим од 60° може се дозволити само изузетно уз документовано образложење. Минимална дубина укопавања гасовода при укрштању са јавним путевима или изузетно при вођењу испод коловозне површине, мора се одредити према дебљини коловозне конструкције и саобраћајном оптерећењу, а да осигура “заштитни слој” између коловозне конструкције и заштитне цеви или горње површине бетонске плоче канала дебљине 0,3 - 0,5m (у зависности од категорије саобраћајнице). Дубина између горње површине коловоза и горње површине заштитне цеви, плоче и др не сме бити мања од 1,0m.

Материјал за израду цеви гасовода је полиетилен средње или високе густине и са дебљинама зида цеви предвиђеним за гасоводе надпритиска до 4 бара. Полиетиленске цеви морају да буду минималних квалитета и димензија према JUS стандардима.

Кућни мерно регулациони сетови се смештају у заштитне кутије, а лоцирају се зависно од услова на терену. За прикључење индивидуалних потрошача локацију сета, место прикључења на дистрибутивну мрежу и вођење цевовода од мреже до сета одређује сам дистрибутер за свако појединачно домаћинство.

За прикључење објеката колективног становања број редукционих сетова одређен је према броју улаза у зграду. Тачан број и положај редукционих сетова, као и трасу прикључног цевовода на дистрибутивну мрежу одређује сам дистрибутер.

Прикључење котларница технолошких, односно индустријских потрошача решава се посебним пројектом за прикључење сваког потрошача посебно.

Кућни прикључци су саставни део дистрибутивне мреже, и изводе се (подземни део) од полиетиленских цеви пречника 25mm, а надземни део, такође од полиетиленских цеви, које ће се водити у заштитној челичној цеви DN 50 (за једног потрошача и за пречнике деоница дистрибутивне мреже мање од 40 mm). Прелаз са ПЕ цеви на челичну цев се изводи стандардним комадом, у оквиру мерно-регулационог сета. Прикључци на дистрибутивни гасовод су углавном такозвани седласти прикључци, који се могу накнадно извести.

Кућни мернорегулациони сетови (за једног потрошача) се постављају на спољни зид зграде или на стубу (слободно стојећи) у оквиру индивидуалног плаца. Кућни мернорегулациони сет треба да буде смештен у метални (или пластични) ормарић и мора да има могућност закључавања. Конкретан избор типа и могућих произвођача мернорегулационог сета врши дистрибутер.

Железница-инфраструктура

Обавеза је обрађивача и доносиоца овог плана да достави коначан текст са графичким прилозима у одговарајућој размери из којих се може сагледати решење Плана генералне регулације „Ратарско имање - Грдица“ у Краљеву "Инфраструктура железнице Србије" а.д. у циљу дефинитивног усаглашавања и прибављања сагласности на исти.

На предметном подручју, за које се израђују измене Плана генералне регулације налази се магистрална једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга Лапово - Краљево - Лешак - Косово Поље - државна граница, предвиђена за јавни путнички и теретни железнички саобраћај, од наспрам км 85+972 до наспрам км 86+166.

Предметне измене се односе на могућност изградње приступног пута до објеката породичног становања са десне стране наведене железничке пруге, као и на могућност легализације објеката који су изграђени у инфраструктурном појасу железничке пруге Лапово - Краљево - Лешак - Косово Поље - државна граница.

Планирани развој и услови „Инфраструктура железнице Србије“ ад:

- На основу развојних планова „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. као и према Просторном плану Републике Србије (Службени гласник РС број 88/2010) планира се задржавање постојеће трасе пруге Лапово - Краљево - Генерал Јанковић - државна граница уз модернизацију и електрификацију, са изградњом двоколосечне деонице Лапово - Крагујевац - Краљево.

- „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. задржава коридоре постојећих пруга, као и сво земљиште на којем има право коришћења.

Приликом израде предметног плана, железничко земљиште мора остати јавно грађевинско земљиште са постојећом наменом - за јавни железнички саобраћај.

- Пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 8m, у насељеном месту 6m, рачунајући од осе крајњих колосека, земљиште испод пруге и ваздушни простор у Висини од 14m. Пружни појас обухвата и земљишни простор службених места (станица, стајалишта, распутница, пугних прелаза и слично) који обухвата све техничко - технолошке објекте, инсталације и приступно-пожарни пут до најближег јавног пута. У пружном појасу се не могу планирати објекти и инсталације које нису за потребе обављања железничког саобраћаја.

- У складу са напред наведеним, предметни приступни пут је могуће планирати ван граница катастарске парцеле број 4242/1 КО Краљево, на којој се налази колосек магистралне пруге. Просторним планом Републике Србије је предвиђена изградња још једног колосека на овој деоници, што условљава и проширење пружног појаса. У складу са планираном електрификацијом предметне железничке пруге, пружни појас је потребан за постављање стубова контактне мреже.

- Имајући у виду све напред наведено, приступ предметним објектима је могуће планирати ван граница железничког земљишта, или са стране супротне од железничке пруге, односно са сране улице Миломира Бркушанца Мишка.

- Достављеним условима железнице је дефинисано да је приликом израде предметног плана, објекте могуће планирати ван инфраструктурног појаса предметне железничке пруге.
- У складу са важећим Законом о железници, у инфраструктурном појасу, осим у зони пружног појаса, се изузетно могу планирати објекти који нису у функцији железничког саобраћаја, а на основу издате сагласности управљача инфраструктуре, која се издаје у форми решења и то уколико је изградња тих објеката предвиђена урбанистичким планом локалне самоуправе која прописује њихову заштиту и о свом трошку спроводи прописане мере заштите тих објеката. Уколико је због просторних ограничења предвиђена изградња објеката на растојању мањем од 25 метара, изузетно се, изван насељеног места, а ради омогућавања приступа железничкој инфраструктури, објекти могу планирати на следећи начин:
 - Ако се железничка пруга налази у нивоу терена, објекти се могу планирати на удаљености од најмање 13 метара од осе најближег колосека.
 - Ако се железничка пруга налази на насипу, објекти се могу планирати на удаљености не мањој од 6 метара од ножице насипа, али не мање од 12 метара од осе најближег колосека.
 - Уколико се предметним планом локалне самоуправе предвиди изградња стамбених објеката у инфраструктурном појасу, односно задржавање изграђених објеката без грађевинске дозволе, надлежни орган Општине Краљево је у обавези да предузме све мере заштите објеката од негативног утицаја одвијања железничког саобраћаја (бука, вибрација, физичка заштита лица и објеката...). Уколико нема штетних утицаја услед близине железничке пруге на предметне објекте, исто би требало недвосмислено назначити у предметном плану.
 - У складу са напред наведеним, уколико је предвиђено задржавање обележених стамбених објеката изграђених у инфраструктурном појасу пруге, потребно је израдити Стратешку процену утицаја на животну средину у току израде предметних измена плана. У делу „Мера за спречавање негативних утицаја на животну средину” предвидети мониторинг нивоа буке на репрезентативним местима. Добијени резултати су основ за дефинисање мера заштите од буке (израда звучних зидова, повећање звучне изолације на објектима, постављање зеленила...), али и других објеката за повећање безбедности становништва. Реализација ових мера не може бити део инвестиције „Инфраструктура железнице Србије“ а.д., већ надлежне општине.
 - У инфраструктурном појасу могу се поставити каблови, електрични водови ниског напона за осветљавање, телеграфске и телефонске ваздушне линије и водови, трамвајски и тролејбуски контактни водови и постројења канализације и цевоводи и други водови и слични објекти и постројења на основу издате сагласности управљача инфраструктуре, која се издаје у форми решења.
 - У инфраструктурном појасу не планирати формирање депонија отпадних материјала, као ни трасе и инсталација за одвођење површинских и отпадних вода тако да воде ка трупу железничке пруге. Могуће је планирати уређење зелених површина, при чему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10 метара рачунајући од спољне ивице пружног појаса.
 - Укрштај водовода, канализације, продуктовода и других цевовода са железничком пругом је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно се може планирати под углом не мањим од 60°. Дубина укопавања испод железничке пруге мора износити минимум 1,80

метара, мерено од коте горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви цевовода (продуктовода).

- На основу Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/12-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14) "Инфраструктура железнице Србије" а.д. као ималац јавних овлашћења, има обавезу утврђивања услова за изградњу објеката, односно издавање локацијских услова, грађевинске и употребне дозволе, услова за прикључење на инфраструктурну мрежу, као и за упис права својине на изграђеном објекту. У складу са тим, сви остали елементи за планирање и изградњу насељске инфраструктуре (улица, водовода, канализације, продуктовода, објеката) ће бити дефинисани у оквиру посебних техничких услова "Инфраструктура железнице Србије" а.д.

2.6 Правила уређења за остале намене

Планско подручје је анализом постојећег стања, а на основу просторно - функционалних, географских, морфолошких, обликовних, историјских, комуналних и других карактеристика подељено на 2 зоне (1-2). У оквиру тако одређених просторно урбанистичких зона протежу се урбанистичке целине, дефинисане према планским карактеристикама, као површине за одређене намене, и то:

Урбанистичка зона 1:

Површине осталих намене резервисане су за:

1.5 Вишепородично становање

1.2 Пословање

1.1 Породично становање са пословањем

1.Вишепородично становање

Урбанистичка целина 1.5, повр. око 2.99 ha

Предвиђа се изградња нових вишепородичних стамбених објеката на неизграђеном земљишту, уз обавезну израду урбанистичког пројеката, кроз који ће се детаљно разрађивати нови блок.

2.Пословање

Урбанистичка целина 1.2/ површина око 14,87 ha

Намена *пословање* обухвата производњу и све пропратне делатности везане за занатство и услужне делатности (трговина, угоститељство, туризам, бензинске станице, и сл.) и ствара услове за доминантну намену пословање и преиспитивање капацитета изградње (дефинисање нове изградње одговарајућим урбанистичким параметрима предвиђених Генералним урбанистичким планом Краљева 2020) на неизграђеном земљишту као и подстицање различитих облика улагања у пројектовање, изградњу, опремање и одржавање пословних простора и грађевина, као и простора и грађевина са усаглашеним садржајима и активностима. Потребно је планирати пословну зону са циљем достизања већих инвестиција, поред главних саобраћајница уз њихово комплетно инфраструктурно опремање. Коришћењем припадајућег простора пословне зона подразумева и увођење тампон појаса парковског зеленила према околним породичним и вишепородичним садржајима.

3.Породично становање са пословањем

Урбанистичка целина 1.1, Породично становање са пословањем повр. Око 1,55 ha

Постојећи стамбени и помоћни објекти породичне градње уз улицу Рудничку, налазе се у ободном делу насеља Ратарског имања. Намена Породично становање са пословањем се задржава и могуће је проширити до испуњења постојећих неизграђених парцела, а предвиђа се могућност реконструкције, адаптације, доградње и надградње постојећих објеката, као и замена старих, некавалитетних грађевинских објеката у складу са планираном наменом до задате спратности и вредности урбанистичких параметара уз рационалну искоришћеност грађевинског земљишта.

Стварање услова за допунску намену пословње и преиспитивање капацитета изградње (дефинисање нове изградње одговарајућим урбанистичким параметрима предвиђених Генералним урбанистичким планом Краљева 2020) на неизграђеном земљишту.

Урбанистичка зона 2:

Површине осталих намене резервисане су за:

1. Породично становање

1.Породично становање

У измени Плана генералне регулације "Ратарско имање-Грдица" опредељена је намена породично становање где је и затечено породично становање. План генералне регулације "Ратарско имање - Грдица" третирао је ову локацију као заштитно зеленило. Изменом планског акта могуће је извршити озаконење, санацију и реконструкцију поменутих објеката, како је дато у Општим урбанистичким условима за уређење и изградњу површина и објеката. На неизграђеној катастарској парцели бр.2324 КО Краљево, која се у катастарском оперативном води као јавна својина града Краљева, планирана намена је заштитно зеленило, са могућношћу постављања урбаног мобилијара.

2.7 Услови мере и заштите простора

Санитарни услови-Министарство здравља

Ови услови морају бити обезбеђени са сваки објекат који подлеже санитарном надзору:

Објекат се налази на простору:

- који омогућава повезивање објекта са спољним саобраћајницама;
- на којем објекат неће бити изложен природним штетним утицајима околине, као ни другим штетним утицајима који потичу од објеката из непосредног окружења;
- који поседује довољну површину потребну за изградњу објекта и уређење његовог непосредног окружења, односно површину која одговара намени и капацитету објекта, као и броју и величини пратећих објеката који су у саставу главног објекта;
- који омогућава прикључење објекта на постојеће мреже комуналне инфраструктуре или
- који омогућава да се на други начин обезбеди редовно снабдевање објекта електричном енергијом и континуирано снабдевање хигијенски исправном водом за пиће, као и одвод отпадних вода и уклањање чврстих и других отпадних материја на хигијенски начин (Објекат се прикључује на постојећу канализациону мрежу или непропусну септичку јаму одговарајућег капацитета, у складу са законом. Место септичке јаме одређује се на начин којим се спречава штетан утицај исте на

хигијенско стање у објекту, хигијенско стање његовог непосредног окружења и омогућава несметан приступ јами ради пражњења и чишћења).

Објекат се не може налазити:

- на местима на којима конфигурација земљишта и карактеристике терена (ниво подземних вода, плавност терена, пружа ветрова и сл.) могу штетно утицати на хигијенско стање у објекту;
- поред неуређених депонија, нехигијенских отворених канала, несанираних септичких јама, као ни у близини других објеката који својим утицајем (испуштањем штетних материја, отпадних вода, гасова, паре, дима, прашине и др.) могу штетно утицати на хигијенске услове у објекту;
- на местима на којима би, због делатности која се у објекту обавља, могао штетно утицати на постојеће објекте у околини.
- На основу чл. 17. Закона о санитарном надзору ("Сл. гласник РС", бр. 125/2004), у поступку изградње и реконструкције објеката у којима ће се обављати делатност:
 - снабдевања становништва водом за пиће,
 - производње животних намирница путем индустријских постројења, и
 - здравствена делатност

Прописана је обавеза претходног прибављања санитарне сагласности на идејни пројекат, а затим и прибављање санитарне сагласности за коришћење објекта, пре почетка обављања делатности.

Услови у погледу потребних мера заштите од пожара

М У П - Сектор за ванредне ситуације

Услови у погледу потребних мера заштите од пожара:

- објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник СРС", бр. 111/09 и 20/15),
- објекте пројектовати и изградити да очувају носивост конструкције током одређеног времена, спрече ширење ватре и дима унутар објекта, спречи ширење ватре на суседне објекте и омогући сигурна и безбедна евакуација људи и њихово спасавање у складу са чл. 30 Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ бр. 111/09 и 20/15),
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима (“Сл. гласник СРС”, бр. 44/77 и “Сл. гласник Републике Србије”, 53/93, 67/93, 48/94, 101/05)
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 54/15).
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 80/2015), објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95),
- планирати безбедносне појасеве између објеката ради спречавања ширења пожара,
- планирати потребна растојања објеката у односу на постојеће и планиране надземне и подземне инсталације (електро, ТТ, земног гаса, водовода и канализације и др.), тако да су основни услови заштите од пожара које грађевински објекти треба да испуњавају у зонама где постоје поменути планови већ дефинисани,

- предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 30/91),
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53/88 и 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", бр. 11/96),
- уколико се планира изградња електроенергетских објеката и постројења исти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 87/93), Правилником о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења и водова ("Сл. лист СРЈ" бр. 41/93), Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V ("Сл. лист СФРЈ" бр. 4/74), Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 V ("Сл. лист СРЈ" бр. 61/95), Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 ку до 400 ку ("Сл. лист СФРЈ" бр. 65/88 и "Сл. лист СРЈ" бр. 18/92), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо станица ("Сл. лист СФРЈ", бр.13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо станица ("Сл. лист СФРЈ", бр. 37/95),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија ("Сл. лист СФРЈ", бр. 24/87),
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о безбедности лифтова ("Сл. гласник РС", бр. 118/2014),
- системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", бр. 38/89 и "Сл. гласник РС", бр. 101/2010),
- реализовати објекте у складу са техничким препорукама СРПС ТР 21 : 2003 и СРПС ТП 19 : 2003,
- обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међуспратне таванице, челичних елемената...), сходно СРПС (Ј.Ј1 240),
- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста,
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", бр. 21/90),
- применити одредбе Правилника о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда ("Сл. гласник РС", бр. 59/16).
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 61/15),
- уколико се предвиђа изградња гараже исту реализовати у складу са правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. лист СЦГ, бр. 31/2005),
- реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл.лист СФРЈ“ бр. 10/90 и 52/90) уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Одељења за ванредне ситуације, сходно чл. 6. и 7. Закона о

запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 54/15), Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима до 16 ћаг- а, ("Сл. гласник РС", бр. 86/15) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Сл. лист СРЈ", бр. 20/92 и 33/92),

- применити одредбе Правилника о смештају и држању уља за ложење ("Сл. лист СФРЈ", бр. 45/67),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", бр. 45/83),
- применити одредбе Правилника о опреми и заштитним системима намењеним за употребу у потенцијално експлозивним атмосферама ("Сл. гласник РС", бр. 1/13),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за уређаје у којима се наносе и суше премазна средства ("Сл. лист СФРЈ", бр. 57/85),
- применити одредбе Уредбе о мерама заштите од пожара при извођењу радова заваривања, резања и лемљења (Сл. гласник РС", бр. 50/79),
- применити одредбе Правилника о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштавању и претакању течног нафтног гаса ("Службени лист СФРЈ", бр. 24/71 и 26/71),
- применити одредбе Правилника о обавезном атестирању елемената типских грађевинских конструкција на отпорност према пожару и о условима које морају испуњавати организације удруженог рада овлашћене за атестирање тих производа ("Службени лист СФРЈ", бр. 24/90),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 87/93),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара ("Службени лист СФРЈ", бр. 24/93),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за уређаје за аутоматско затварање врата или клапни отпорних према пожару ("Службени лист СФРЈ", бр. 35/80),
- применити одредбе Правилника о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива ("Службени лист СФРЈ", бр. 27/71),
- применити одредбе Правилника о техничким и другим захтевима за материјале и робу према понашању у пожару ("Сл. гласник РС", бр. 74/09),
- применити одредбе Правилника о техничким и другим захтевима за утврђивање пожарног оптерећења и степена отпорности према пожару ("Сл. гласник РС", бр. 74/09),
- применити одредбе Правилника о техничким и другим захтевима за ручне и превозне апарате за гашење пожара ("Сл. гласник РС", бр. 74/09),
- применити Опште одредбе СРПС З.Ц2.020 - Ручни и превозни апарати за гашење пожара - Опште одредбе,
- реализовати објекте у складу са техничким препорукама СРПС Н.Б2. 730 - Електричне инсталације у зградама Део 5-51: Избор и постављање електричне опреме - Општа правила
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија објеката малопродаје боца са течним нафтним гасом ("Сл. гласник РС", бр. 6/2016),узимајући у обзир карактеристике објеката и услове градње, уколико је неопходно предвидети фазност у изградњи, реконструкцији и доградњи, потребно је да се обезбеди да свака фаза предвиђене фазне изградње, реконструкције и доградње представља техно-

економску целину и функционалну целину, укључујући и приступне путеве и платое за интервенцију ватрогасних возила, а поступак утврђивања подобности објекта за употребу се може покренути тек након окончања свих радова фазе реконструкције и доградње објекта, а у складу са чл. 35. и 36. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ бр. 111/09 и 20/15

С обзиром на недовољан број улазних параметара, осим ових услова потребно је доставити на сагласност пројекте за извођење објеката са Главним пројектом заштите од пожара, пре отпочивања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, ради провере примењености датих услова и прописа у поступку обједињене процедуре у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС” бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), у складу са чланом 33 и 34 Закона заштите од пожара (“Сл. гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15), а у вези са чл. 37 и 38 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Сл. гласник РС”, бр. 113/15 и 96/16).

Услови и мере заштите непокретних културних добара и културног наслеђа

Завод за заштиту споменика културе Краљево

Завод за заштиту споменика културе Краљево, Краљево, Улица Цара Лазара бр. 24, на основу члана 99. став 2 тачка 1 и става 3, чл. 100 став 1, и чл. 104,107,109 и 110 Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр.71/94, 52/2011-др.закон, 99/2011-др.закон), и члана 104. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016), поступајући по захтеву Јавног предузећа за уређивање грађевинског земљишта „Краљево“, Ул. Хајдук Вељкова бр. 61, Краљево, број 4437/13 од године, за издавање услова, је донео мере техничке заштите за израду измена Плана генералне регулације Ратарско имање - Грдица, запримљеног у овом Заводу под бројем 1505/1 од године.

На подручју обухваћеном Планом генералне регулације Ратарско имање - Грдица налази се непокретно културно добро - просторно културно-историјска целина Комплекс пољопривредне школе Др Ђорђе Радић, Одлука о изменама Одлуке о утврђивању Комплекса пољопривредне школе Др Ђорђе Радић у Краљеву донета од стране Владе Републике Србије 05 број 633-11822/2017 од 05.12.2017 („Сл. гласник РС“, број 110/2017), које ужива заштиту на основу Закона о културним добрима („Службени гласник РС бр.71/94, 52/2011-др.закон, 99/2011-др.закон).

Део Плана генералне регулације Ратарско имање - Грдица, за који се раде измене, није обухваћен наведеном одлуком, односно није део заштићене целине Комплекс пољопривредне школе Др Ђорђе Радићу Краљеву, па се за дефинисани простор прописују следеће мере техничке заштите:

Увидом у документацију Завода није утврђено постојање археолошког материјала на подручју дела Плана генералне регулације Ратарско имање - Грдица за који се раде измене. Уколико се приликом земљаних радова наиђе на археолошки материјал Инвеститор/Извођач је у обавези да обустави радове и обавести Завод.

Инвеститор/Извођач је дужан да предузме мере заштите како откривени археолошки материјал не би био уништен и оштећен. Након увида у материјал стручно лице Завода има права да обустави радове и пропише извођење заштитних археолошких истраживања или меру континуираног надзора. Трошкове ископавања, праћења радова и конзервације откривеног материјала сноси Инвеститор.

Услови и мере заштите природних добара и заштите природног животне средине и живота и здравља људи

Завод за заштиту природе Србије

У простору обухваћеном изменама и допунама Плана генералне регулације „Ратарско имање-Грдица“ нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног значаја еколошке мреже Републике Србије, као ни евидентираних природних добара.

Планска решења дефинисати у складу са следећим условима заштите природе:

- Сагледати све аспекте простора у циљу остваривања градских потреба и интереса и утврдити ограничења и могућности за уређење.
- Подићи ниво урбанитета и омогућити: активирање и стављање у функцију неизграђеног грађевинског земљишта, рационално коришћење расположивог земљишног фонда, услове за опремање и уређење простора.

Приликом планирања намене површина:

Планирати висок ниво квалитета животне средине, како би се могући негативни утицаји предвиђених садржаја и активности на ближу и даљу околину свели на најмању могућу меру:

- радови на изградњи и уређењу предметног простора морају бити изведени тако да не ремете постојеће подземне хидрографске везе и не утичу на квалитативне карактеристике подземних вода.
- повезати све саобраћајне површине у планском подручју у јединствен систем, а мрежу инфраструктуре спровести у регулационој ширини саобраћајница и у зеленим површинама. Техничко решење паралелног вођења и начина укрштања водова усагласити са свим важећим прописима.
- очувати зелене површине у природном и блиско-природном стању и предвидети континуирани вишеспратни зелени заштитни појас према околном пољопривредном земљишту,предложене ширине 5 метара.

Приликом планирања озелењавања планског обухвата, прописати коришћење претежно аутохтоних врста (минимално 50% у укупној покривности). Као декоративне, могу се користити и врсте еگزота које се могу прилагодити локалним условима. Не препоручује се озелењавање врстама које су за наше поднебље детерминисане као инвазивне. Избежавати врсте које су детерминисане као алергене (тополе и сл.).

Применити сва важећа општа правила и услове парцелације, регулације и изградње којима се одређују величина, облик, површина и начин уређења грађевинске парцеле, регулационе и грађевинске линије, правила изградње, одређивање положаја, висине и спољног изгледа објеката и друга правила изградње.

Подносилац захтева је ослобођен од плаћања таксе у складу са чланом 18. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003, 61/2005, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 93/2012, 83/2015, 112/2015, 50/2016 и 61/2017). Упутство о правном средству: Против овог решења може се изјавити жалба Министарству заштите животне средине у року од 15 дана од дана пријема решења. Жалба се предаје писмено или изјављује усмено на записник Заводу за заштиту природе Србије.

Услови мере и заштите и унапређења животне средине

Подручје обухваћено границама Плана, саставни је део града као јединствене урбане целине, па самим тим и интегралне градске животне средине.

У погледу мера заштите и унапређења животне средине, као опште мере треба спровести смернице ГУП-а Краљево 2020, а пре свега смернице за услове заштите појединих области животне средине као што су водопривреда, саобраћај, комунална инфраструктура, зеленило и др.

Циљ ових мера јесте постизање уравнотежености природних и створених услова урбанизоване средине и самим тим остваривања квалитетније животне средине. Услови коришћења, уређења простора и изградње објеката у оквиру планираних намена дефинисаних овим Планом, немају значајније штетне утицаје на животну средину.

Непоходно је за све објекте, односно радове који могу угрозити животну средину израдити елаборат о Анализи утицаја тог објекта на околину а у складу са Законом о заштити животне средине (Сл. гласник РС бр. 135/04, 36/09, 36/09-др.закон, 72/09-др.закон и 43/11-одлука УС) и Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину (Сл. гласник РС бр. 69/05).

Планирани садржаји по намени не представљају потенцијалну опасност за животну средину у било ком погледу.

- **Заштита ваздуха**

У циљу заштите ваздуха чије загађење највећим делом потиче из индустријских извора као и из саобраћаја, неопходно је спровести све донете Градске одлуке и предузећа које се односе на заштиту ваздуха.

Поред тога спровести и следеће мере заштите:

- Реализовати предвиђени програм топлификације и гасификације;
- Дислоцирати транзитни, друмски и железнички саобраћај из центра, чиме ће се смањити емисија гасова и прашине насталих радом мотора са унутрашњим сагоревањем;
- Повремено мерити карактеристичне загађиваче из саобраћаја (угљен диоксид, оксиди азота, формалдехид, олово) и повремено мерити “специфичне загађиваче” из енергетских, индустријских или других производних објеката који потенцијално угрожавају ваздух;
- Извршити максимално озелењавање слободних површина, како јавних, тако и у двориштима индивидуалних објеката, првенствено сађењем дрвећа са крошњама ради заштите од прашине, буке, неугодних мириса итд.;
- За заштиту од издувних гасова, прашине и буке из саобраћаја приликом пројектовања и изградње саобраћајница предвидети заштитне дрвореде, евентуално и друге чврсте баријере;
- Приликом изградње нових или модернизације (реконструкције) постојећих производних погона који могу да угрозе ваздух насеља, дозволу за рад условити израдом анализе утицаја на животну средину, прилагођавањем одговарајуће документације о утицају грађења, употребе објекта или технологије рада на стање животне средине, са мерама њене заштите и то пре опредељења за одређену локацију.

- **Заштита воде**

У циљу заштите површинских и подземних вода од загађивања из индустријских и комуналних извора отпадних материја, неопходно је:

- Редовно праћење исправности воде за пиће у граду, уз доследну примену Закона о искоришћавању и заштити изворишта водоснабдевача;

- Довршити изградњу колектора кишне канализације, раздвојити фекалне од кишних вода и укључити у главни фекални колектор;
- Употпунити водоводну и канализациону мрежу тамо где она не постоји и прикључити на њу сва домаћинства. Забранити коришћење септичких јама у зонама које су покривене канализационом мрежом;
- За заштиту вода (и заштиту од вода) такође је битно регулисати речне токове;
- Приликом изградње нових или модернизације (реконструкције) постојећих производних погона који могу да угрозе воде (или земљиште) дозволу за пуштање у рад условити свођењем штетних отпадних материја у границе одређене Правилником о опасним материјама у водама;
- Евидентирати све загађиваче водотока на подручју града и спровести редовну контролу воде;
- **Заштита животне средине од угрожавања из осталих извора штетних утицаја**

Заштита од буке обезбедити одговарајућим распоредом стамбених, пословних, зона рекреација и одмора и саобраћајница сходно прописима о дозвољеним нивоима буке у насељу. Да би се ово успешно провело потребна су повремена мерења буке у најугроженијим деловима града.

Евидентирати све изворе јонизујућег зрачења, редовно их контролисати и обезбедити праћење радиоактивне контаминације животне средине.

Уклонити радиоактивне громобране, сходно Одлуци Скупштине града Краљева.

Извести потребне санационе захвате у циљу регулисања, одвођења и снижења нивоа подземних вода, адекватно уређење терена са одговарајућом инфраструктуром, као и прилагођавања планирања даље градње постојећим природним условима терена.

Постројења која су неопходна за гасификацију треба тако пројектовати да у својој нормалној експлоатацији нема неконтролисаног испуштања гаса или гасног кондензата, тако да не може доћи до загађења околине.

Из разлога заштите, гасоводи се уклапавају на прописану дубину и у нормалним околностима не може доћи до њиховог оштећења. Уколико се ипак деси да дође до хаварије, у атмосферу ће истећи само ограничена количина гаса, јер ће деловати блокадни вентил на РС и аутоматски спречити даљи доток гаса. Обзиром да природни гас није токсичан и да је лакши од ваздуха, он ће отићи у атмосферу и не може угрозити ближу околину.

Природни гас због својих повољних карактеристика има посебан значај у заштити животне средине. Приликом сагоревања не ослобађа штетне гасове, нема дима ни чађи и то је разлог да се на његовој примени управо базирају програми заштите и побољшања животне средине.

До загађивања околине може доћи услед неконтролисаног испуштања већих количина гаса или гасног кондензата, што би директно утицало на биљни и животињски свет.

Експлозија се ствара у случају када дође до цурења гаса у количини која је довољна за стварање експлозивне смеше са ваздухом. У циљу заштите од експлозије првенствено треба спречити цурење гаса квалитетним заптивањем навојних спојева. Друга мера је правилно постављање мерних и регулационих сетова, у добро проветрена степеништа и добро проветрене просторе унутар објекта.

Превентивна заштита животне средине спроводи се редовним инвестиционим одржавањем и прегледима у складу са интерним Правилником дистрибутера природног гаса.

Посебну пажњу посветити озелењавању насеља (реконструкцији постојећег зеленила и његовој правилног дистрибуцији). Заштитно зеленило и зеленило површина спорта и рекреације и паркова, заједно са осталим категоријама зелених површина, као свеукупни фонд зеленила треба да има заштитну функцију у погледу прочишћавања ваздуха, смањења екстремне температуре, заштите од ветра, гасова, прашине, подземних вода, еолске ерозије, буке, вибрација и других штетних утицаја.

- **Мере заштите према литолошком саставу и стабилности терена**

Према извештају о критичком прегледу и синтези резултата геолошких, геотехничких и грађевинско-геолошких истраживања извршених у току претходних деценија у оквиру Елабората извођених за потребе ГУП-а, као и других доступних елабората везаних за потребе изградње објеката у зони ГУП-а Краљева, у графичком прилогу Плана бр. 9. -Инжењерско-геолошка компилацијска карта, приказана је класификација стена и стенских комплекса према њиховим основним карактеристикама.

У посматраним границама плана доминирају терасни седименти прве и друге речне терасе (шљункови, пескови и лесолике глине). Они су претежно повољних геомеханичких и инжењерско-геолошких одлика, средње су до слабо стишљиви, са дубоким нивоом издани, изграђују претежно стабилне делове терена са минималним нагибом падина, условно су стабилни до нестабилни на терасним одсецима.

Заступљени су и лимнички квартарни седименти (алевролит глине и шљункови), који имају геомеханичке карактеристике сличне терасним седиментима, на одсецима стрмијих нагиба су условно стабилни до нестабилни делови терена.

На крајњем северозападу је присутан и старији алувијални нанос (шљункови, пескови и суглине). Он је гранулометријски неравномеран, променљивих, претежно повољних геомеханичких одлика, местимично угрожених плављењем и дејством тока река.

На инжењерско-геолошкој карти урбанистичког подручја Краљева и Матарушке Бање, према условима градње издвојене су следеће основне категорије терена:

- терени повољни за градњу,
- терени условно - повољни за градњу, и
- терени неповољни за градњу.

Критеријуми за ову категоризацију засновани су на основним инжењерскогеолошким карактеристикама терена, а то су:

- носивост терена,
- стабилност терена,
- нагиб терена,
- дубина до подземне воде у терену, и
- плављеност терена.

При утврђивању носивости терена узета је интересантна зона градње дубине 1-4m, док се прорачунате носивости односе на дубину фундирања до 1,5m и везане су за једну одређену средину.

- **Терени повољни за градњу**

У ову категорију увршћени су делови терена са тачно утврђеним елементима инжењерскогеолошких услова:

- носивост терена је већа од 150kPa,

- терен је стабилан,
- нагиб терена је од 0-10°,
- дубина до подземне воде је већа од 3,0m.

У ову категорију улазе следеће инжењерскогеолошке групе стена:

- старији алувијални наноси (2),
- терасни седименти (5, 6, 7),
- језерски седименти (9, 10), и
- ултрабазичне стене (12, 13) а које учествују у грађи терена под раније наведеним условима.

У зони ове категорије може се планирати градња свих врста грађевинских објеката. Међутим, оваква општа оцена подобности терена за градњу не искључује потребу детаљног испитивања микролокација сваког објекта и тачног утврђивања услова његове градње.

- **Терени условно - повољни за градњу**

У ову категорију спадају терени у којима је испуњен један од следећих услова или више њих:

- условно – стабилан терен,
- нагиб терена 10 - 30°,
- дубина до подземне воде је мање од 3,0m,
- повремено је плављен терен,
- носивост терена је од 100-150kPa.

У грађи терена који улазе у ову категорију учествују следећи инжењерскогеолошки комплекси:

- старији алувијални нанос (2), уколико је дубина до подземне воде мања од 3,0m или је повремено плављен терен,
- пролувијални нанос (3), подложен повременом засипању бујичним токовима,
- делувијални нанос (4), условно-стабилан терен, са нагибом падина од 0 - 30°,
- лимнички квартарни седименти (8), условно-стабилан терен, са нагибом падина од 10 - 30°,
- млађе језерски седименти (9), условно-стабилни делови терена, са нагибом падина од 10 - 30°,
- пирокластичан материјал (11), условно-стабилан терен,
- серпентинити и серпентинисани перидотити (12, 13), условно-стабилни делови терена, нагиба падина од 10 - 30°.

У зони ове категорије терена може се планирати градња свих врста објеката али се за сваки објекат препоручују посебна испитивања терена на микролокацији, а у циљу тачног утврђивања услова њихове градње.

- **Терени неповољни за градњу**

Терене ове категорије карактерише испуњавање једног од следећих услова:

- носивост терена је мања од 100kPa,
- терен је нестабилан,
- нагиб терена је већи од 30°,
- мочваран и стално плављен терен.

Ове терене изграђују следећи инжењерскогеолошки комплекси, са напред наведеним карактеристикама:

- савремени алувијални наноси (1), мочварни или стално олављени површинским или подземним водама,
- старији алувијални наноси (2), мочварни или стално плављени, слабо носиви,
- пролувијални наноси (3), угрожени бујичним плављењем и засипањем,
- делувијални наноси (4), нестабилни терени, нагиба већег од 30°,
- терасни седименти (6) деформисани терасни одсеци, нестабилни делови терена,
- лимнички квартарни седименти (8), нестабилни делови падина, нагиба преко 30°,
- млађе језерски седименти (9), нестабилни делови терена, нагиба падина преко 30°.

У зони ове категорије се не препоручује урбанизована градња. Изузетно, у зонама где нема појава активне нестабилности, може се планирати градња мање осетљивих објеката, али се на микролокацијама морају извести посебна испитивања терена, а у циљу утврђивања услова градње и евентуалног побољшања тла.

Заштита земљишта

Заштита земљишта остварује се:

- уклањањем свих дивљих депонија и забрана неконтролисаног депоновања свих врста отпада;
- контрола употребе агрохемијских средстава у циљу смањивања загађења земљишта из пољопривреде. Заштита, коришћење и уређење земљишта обухвата очување продуктивности, структуре и слојева тла, као и природних и прелазних облика и процеса. На површини земљишта или испод могу се обављати активности и одлагати материје које не загађују или оштећују земљиште;
- изградња непропусних септичких јама у деловима предметног подручја без канализационе мреже;
- рационално коришћење грађевинског земљишта;
- за нове делатности и намене у случајевима када је то могуће коришћење постојећег грађевинског фонда).

Заштита шума, шумског земљишта и градског зеленила

Заштита шума, шумског земљишта и градског зеленила обезбедиће се забраном и спречавањем:

- сече дрвећа које нису редован начин обнављања;
- сече ретких врста дрвећа;
- самовласног заузимања шума и шумског земљишта;
- одлагања смећа, отпада и других штетних и опасних материја;
- применом Плана заштите од пожара;
- забрана ложења ватре у шуми и њеној непосредној близини;
- постављање табли о забрани ложења ватре;
- организовање службе осматрања и дојаве;
- адекватна заштита од биљних болести и инсеката, уз постављање контролних стабала и феромона у циљу праћења бројности популације штетних инсеката;
- санирање оштећених стабала сушењем, снеголомирама, ветроломима;

Посебну пажњу посветити спровођењу санационих и санитарно - узгојних радова у циљу обезбеђења рационалног управљања, побољшању структуре и остваривања приоритетних

функција. Стручни и управни надзор носилаца јавних овлашћења је неодвојиви део ове мере.

Заштита здравља

Заштита здравља се обезбеђује:

- смањењем емисије загађујућих материја и изложености њиховом штетном дејству;
- заштитом и унапређењем постојећих шума, шумског земљишта и заштитних "зелених појасева";
- смањењем емисије загађујућих материја у ваздуху подизањем заштитних "зелених појасева" уз саобраћајнице и нова привредна постројења, односно заштитног зеленила у граду.

Смањење буке, вибрација и нејонизујућег зрачења врши се подизањем појасева заштитног зеленила и техничких баријера за заштиту од буке на најугроженијим локацијама (дуж путева), применом прописаних дозвољених нивоа буке у изграђеним подручјима насеља, као и применом прописаних мера заштите од нејонизујућег зрачења (далеководи и трафо станице).

Поред зеленила један од начина за смањење нивоа буке је изградња вертикалних заштитних зидова (баријера). Вертикални зидови представљају грађевинске конструкције од разног материјала (армирани бетон, бетон, опека, камен, дрво, алуминијум, стакло, пластика и др.), налазе се у профилу саобраћајнице у виду вертикалне препреке и заштиту од буке врше рефлексијом и апсорпцијом звучних таласа. Њихова примена долази до изражаја у условима ограниченог простора. У зависности од положаја објекта кога треба заштитити од буке у односу на саобраћајницу, разликујемо више типова вертикалних заштитних зидова: рефлектирајући, апсорбујући и високо апсорбујући. Као заштита од саобраћајне буке, најуспешнији резултати се постижу високо - апсорпционим оградама које се најчешће израђују као сендвич од перфорираног метала или дрвета. Као пунило примењује се материјал који има високу апсорпцију звука.

Заштита здравља се постиже и обезбеђењем редовне контроле здравствене исправности намирница и квалитета воде за пиће, као и системом адекватне здравствене заштите реконструкцијом постојећих објеката здравствене заштите и обезбеђењем доступности објектима и услугама здравствене заштите и других јавних служби од значаја за здравствени и социјални статус грађана.

Заштита од удеса

Мере и поступци превенције одређени су на основу података добијених проценом значајних аспеката, плана заштитом од удеса и других мера управљања ризиком од удеса – мера безбедности приликом акцидентне ситуације при превозу опасних материја.

Основни циљеви управљања хемикалијама и заштита од удеса су:

- усклађивање националних прописа из области управљања хемикалијама и заштите од удеса са законодавством ЕУ;
- ревизија националних прописа о удесима у индустрији и транспорту;
- ратификовање важних међународних Конвенција који се односе на хемикалије и удесе (Ротердамска, Стокхолмска и сл.);

- успостављање и развој информационог система за управљање хемикалијама и заштиту од удеса;
- у случају удеса припрема мера и поступака санације земљишта, као и у случају појединачних (изолованих) инцидента;
- благовремено отклањање свих техничко-технолошких недостатака;
- организовање радионица за едукацију свих учесника систему управљања ризиком и одговором на хемијске удесе;
- контрола опреме и уређаја у ЕХ заштити.

Мере за отклањање последица удеса (санација) су део процеса заштите од удеса, које имају за циљ праћење постудесне ситуације, обнављање и санацију животне средине, враћање у првобитно стање, као и уклањање опасности од могућности поновног настанка удеса. Да би се санација успешно спровела мора да обухвати израду плана санације и израду извештаја о удесу.

Наведени методолошки приступ квалитативно отвара могућност дефинисања под којим условом ће ризик од рада опасних постројења на одређеном простору бити прихватљив и на који начин се може обезбедити добро управљање ризиком од удеса. Потреба за проценом ризика у животној средини настала је као резултат повећане свести о нужности заштите животне средине. Постало је очигледно да многи индустријски и развојни пројекти изазивају нежељене последице у животној средини, које би се могле спречити постојањем разрађеног механизма управљања ризиком од хемијског удеса.

Заштита у току градње нових или реконструкције постојећих објеката

У току грађења нових или реконструкције постојећих објеката неопходно је предузети низ мера којима се минимизирају могући негативни утицаји на животну средину. Ове мере пре свега подразумевају:

- стриктну заштиту свих делова терена ван непосредне зоне радова, што значи да се ван планиране, постојеће површине не могу користити као стална или привремена одлагалишта материјала, као позајмишта, као платои за паркирање и поправку машина;
- сакупљање хумског материјала и његово депоновање на уређеним депонијама како би код завршних радова могао бити употребљен за рекултивацију и биолошку заштиту;
- све манипулације са нафтом и њеним дериватима, неопходно је обављати на посебно дефинисаном месту и уз максималне мере заштите како не би дошло до просипања. Сва амбалажа за уље и друге деривате нафте, мора се сакупљати и односити на контролисане депоније;
- системско прикупљање чврстог отпада који се нормално јавља у процесу градње и боравка радника у зони градилишта (амбалажа од хране, други чврсти отпаци) и његово депоновање на уређеним депонијама;
- забрана прања машина и возила у зони радова као и прање миксера за бетон и неконтролисано одстрањивање преосталих делова бетонске масе на било које површине ван непосредне површине за градњу;
- у смислу спречавања негативних ефеката који су присутни због нарушавања морфолошких карактеристика пејзажа неопходно је хортикултурно уредити и предвидети све мере за озелењавање слободних површина.

Мере енергетске ефикасности изградње

У складу са чл. 2. Закона о планирању и изградњи појам *унапређења енергетске ефикасности* односи се на смањење потрошње свих врста енергије, уштеда енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објеката.

На основу члана 201. тачка 1 (Закона о планирању и изградњи донет је Правилник о енергетској ефикасности зграда («Сл.гласник РС», бр. 61/11). Овим правилником ближе се прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте. Одредбе овог правилника не примењују се на: зграде за које се не издаје грађевинска дозвола; зграде које се граде на основу привремене грађевинске дозволе, као и зграде које се граде на основу грађевинске дозволе за припремне радове; радионице, производне хале, индустријске зграде које се не греју и не климатизују; зграде које се повремено користе током зимске и летње сезоне (мање од 25% времена трајања зимске односно летње сезоне). Овим Правилником, између осталог, одређени су технички захтеви за постизање енергетске ефикасности зграда.

Техничким захтевима за постизање енергетске ефикасности зграда нарочито се одређују следећи параметри:

1) оријентација и функционални концепт зграде:

- оријентацију и функционални концепт зграде пројектовати тако да се максимално искористе природни и створени услови локације (сунце, ветар, зеленило);
- поставити зграде тако да просторије у којима се борави током дана буду оријентисане према југу у мери у којој урбанистички услови то дозвољавају;

2) облик зграде којим се обезбеђује енергетски најефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе локације, окружење (природно и створено) и намену зграде;

3) топлотно зонирање зграде пројектовати топлотно зонирани зграде, односно, груписати просторије у згради у складу са њиховим температурним захтевима; зоне са вишим температурним захтевима пројектовати тако да могу максимално да искористе природне потенцијале локације (сунце, ветар, зеленило);

4) начин коришћења природног осветљења и осунчања:

- максимизирати употребу природног осветљења уз омогућавање пасивних добитака топлотне енергије зими односно заштите од прегревања лети адекватним засенчењем (форма објекта или системи засенчења),
- топлотна енергија која кроз застакљене површине улази у просторију треба да се ограничи у летњем дану (када сем дифузног постоји и директно сунчево зрачење);

5) оптимизација система природне вентилације:

- отворе на згради, као што су прозори, врата, канали за вентилацију, пројектовати тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буде што мање,
- када год је то могуће, отворе конципирати тако да се максимизира пасивно (природно) ноћно хлађење у летњем периоду;

б) оптимизација структуре зграде

- према потребама и намени зграде користити термичку масу за остваривање топлотног комфора у зимском и летњем периоду; термичка маса треба да повећава термичку инерцију објекта, осим за објекте са краткотрајним коришћењем,

- применити висок квалитет топлотне изолације целокупног термичког омотача,
- избегавати топлотне мостове,
- одабиром врсте материјала и бојом материјала минимизирати појаву топлотних острва;

7) коришћење пасивних и активних система у зависности од типа зграде, структуру и омотач конципирати тако да се максимално користе пасивни и активни соларни системи и обезбеди заштита од прегревања;

8) коришћење вода – извршити анализу могућности коришћења падавина, подземне и отпадне воде за потребе заливања, спољних прања и др., као и за грејање и хлађење зграде; техничке просторије (резервоар и пумпно постројење) које се користе у горе наведене сврхе, уколико су укопане, не урачунавају се у индекс заузетости парцеле.

Параметри за постизање енергетске ефикасности постојећих зграда:

Водити рачуна о очувању функционалне и обликовне целовитости зграде:

- када то није искључено другим прописима, дозвољено је накнадно извођење спољне топлотне изолације зидова;
- када је зид који се санира на регулационој линији, дозвољава се да дебљина накнадне термоизолације са свим завршним слојевима буде до 15 cm унутар јавног простора;
- када је зид који се санира на граници са суседном парцелом дозволити постављање накнадне спољне изолације дебљине до 15 cm, уз сагласност суседа;
- када то просторне околности омогућавају, дозвољено је накнадно формирање стакленика ако се елаборатом докаже побољшање енергетске ефикасности зграде;
- приликом енергетске санације постојећих зграда, еркери и други истурени делови као што су двоструке фасаде, стакленици, застакљене терасе и лође – стакленици, чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом могу прелазити регулациону линију и то:
- максимално 0,6m од грађевинске линије ако је тротоар мањи од 3,5m и ако је растојање до суседне насупротне зграде мање од 12m и то максимално на 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 3m изнад тротоара; изузетно код двоструких фасада дозвољено је целокупно покривање фасаде изнад минимално дозвољене висине;
- максимално 0,9m од грађевинске линије уколико је тротоар већи од 3,5m, а ширина улице од 12 до 15m и то максимално на 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 3 m изнад тротоара; изузетно код двоструких фасада дозвољено је целокупно покривање фасаде изнад минимално дозвољене висине;
- максимално 1,2m ако је тротоар већи од 3,5m, а ширина улице већа од 5m и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 3m изнад тротоара, изузетно код двоструких фасада дозвољено је целокупно покривање фасаде изнад минимално дозвољене висине;
- већи испади надземних етажа у односу на грађевинску линију од наведених нису дозвољени;
- испади на деловима објеката у компактним блоковима оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објеката.

Хоризонтална пројекција линије испада може бити највише под углом од 45 степени од границе парцеле објекта.

Приликом пројектовања узети у обзир и планирани развој, односно, анализирати утицај постојећих и планираних суседних зграда у складу са важећом урбанистичком регулативом. На основу члана 201. тачка 1) и члана 4. став 6. Закона о планирању и изградњи донет је Правилник о условима, сдражини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда («Сл.гласник РС», бр. 69/2012). Овим правилником ближе се прописују услови, садржина и начин издавања сертификата о енергетским својствима зграда. Сертификат је документ који садржи израчунате вредности потрошње енергије у оквиру одређене категорије зграда, енергетски разред и препоруке за побољшање енергетских својстава зграде (у даљем тексту: енергетски пасош).

3. Правила грађења

3.1 Правила грађења за објекте и површине јавне намене

Локација 1 Урбанистичка зона 1

Целина 1.3./Парк шума око 3.07ha

На површини постојеће шуме могу се градити објекти за туристичко-рекреативне сврхе:

- пратећи објекти (шанк-барови, надстрешнице, одморишта, просторије за опрему и сл.);
- партерно уређење (одморишта, стазе за шетање, трим стазе или „адреналин“ парк који садржи разне облике стаза са препрекама, пењањем и конопима и сл.).

Објекти се не могу градити од бетона, треба изабрати природне материјале као што су дрво, камен, шиндра и слично.

Поред обнове садног материјала, један део површине предвиђене за ову намену портебно је допунити новим садницама, како би локација била приведена планираној намени.

Приликом избора врста водити рачуна о максималном задржавању аутохтоних врста, које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским поднебља, не занемаривајући аспект декоративности током целе године, њиховим одрживим коришћењем (планско проређивање стабала, заштита од болести евентуална обнова засада).

Целина 1.4./Градски парк око 4.58ha

На површини предвиђеној за изградњу парка, поред зоне за миран одмор и шетњу, могуће је градити дечја игралишта, терене за мале спортове, теретана на отвореном и слично.

- није дозвољена изградња објеката изузев постављање урбане опреме (билборди, клупе, корпе за отпатке, светиљке, справе за дечије игре и сл.);
- минималан проценат зелених површина је 70%.

Планом је предвиђена израда архитектонско-урбанистичког пројекта за изградњу парка.

Локација 2/ Урбанистичка зона 2

Заштитно зеленило око 0.58ha

На овој површини је забрањена свака врста градње.

3.2 Правила грађења за објекте и површине остале намене

Локација 1 Урбанистичка зона 1

Целина 1.1.Породично становање са пословањем око 0.80 ha

1. Врсте и намена објеката:

- ПЛАНИРАНА НАМЕНА - становање
- КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ –услуге, пословање које не угрожава животну средину, помоћни објекти у функцији главног објекта (гараже, оставе и сл.), инфраструктурни објекти.

однос површина - пословање 20-10% у односу на становање 80-90%;

- НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ИЗГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА - све намене које могу да угрозе животну средину и основну намену, које својом делатношћу производе буку, вибрације, ослобађају гасове, непријатне мирисе, отпадне воде и сл.

2. Услови за формирање грађевинске парцеле:

- МИНИМАЛНА ПОВРШИНА грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 300м², двојног објекта је 400м² (две по 200м²);

- МИНИМАЛНА ШИРИНА фронта грађевинске парцеле :

за слободностојећи објекат – 10м;

-за двојни објекат – 16м (два по 8м).

3. Тип изградње:

– слободностојећи објекти

- двојни објекти;

4. Положај објеката - хоризонтална регулација:

- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА је дефинисана планом регулације (графички прилог Урбанистичка регулација) Новопланирани објекти се постављају до грађевинске линије, а најмање дозвољено растојање основног габарита и линије суседне грађевинске парцеле:

- за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне или западне оријентације-1.5м;

- за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне или источне оријентације-2.5м;

- за двојне објекте на бочном делу дворишта - 4.0м;

-у зони изграђених објеката положај грађевинске линије утврђен на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%), али не мање од 3м до регулационе линије;

5. Највећи дозвољени индекси на грађевинској парцели:

- МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС изграђости: 1;

6. Највећа дозвољена спратност објекат

- ВИСИНА нових објеката не треба да пређе П+2;

дозвољена је изградња подрумских или сутеренских просторија уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

7. Услови за изградњу других објеката на парцели

- дозвољена је изградња помоћног објекта, који је у функцији главног објекта, на истој парцели на којој је саграђен стамбени објекат;
- други објекат на парцели мора да буде удаљен минимално 1/2 висине вишег објекта;
- за други објекат на парцели, уколико је у залеђу главног објекта, треба обезбедити приступ јавној површини минималне ширине 3.5м.

- приликом додавања било каквих делова на постојеће објекте, или приликом адаптације, дозиђивања, надзиђивања, отварања и затварања појединих делова, мењања крова и др. потребно је да сви нови делови и радови буду изведени у архитектонском маниру у којем је изграђена постојећа зграда.
- као предуслов за надзиђивање обавезно је урадити пројекат провере стабилности постојећих објеката.

8. Услови за приступ и паркирање:

Све грађевинске парцеле морају да имају приступ на јавну саобраћајну површини директно или индиректно:

- преко приватног пролаза најмање ширине 3.5m, за повезивање до четири грађевинске парцеле, са јавном саобраћајницом и најмање ширине 5m, за више од четири грађевинске парцеле.
- парцелу за приступни пут, формирати као засебну парцелу осим у случају ако се пут користи за једну грађевинску парцелу.
- ПАРКИРАЊЕ - возила за сопствене потребе обезбедити у оквиру грађевинске парцеле – једно паркинг место на један стан; за пословање једно паркинг место по једној јединици до 70m² или једно паркинг место за 70m² пословног простора.

9. Услови за постојеће објекте

- Постојећи објекти могу се реконструисати, доградити, адаптирати и санирати у складу са наменом и задатим условима.
- Објекте који су изграђени у појасу регулације планираних саобраћајница треба уклонити приликом привођења земљишта планираној намени.
- За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од прописане Планом, приликом реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
- Адаптација стамбеног и пословног објекта се дозвољава у циљу промене организације простора у објекту, промене намене објекта или дела простора у објекту.
- Није дозвољена реконструкција и доградња постојећих помоћних и пратећих објеката у циљу претварања у стамбени простор.
- Доградња објеката који су делом изграђени на површини између регулационе и грађевинске линије, врши се у складу са задатом грађевинском линијом.
- Приликом додавања било каквих делова на постојеће објекте, или приликом адаптације, дозиђивања, надзиђивања, отварања и затварања појединих делова, мењања крова и др. потребно је да сви нови делови и радови буду изведени у архитектонском маниру у којем је изграђена постојећа зграда.
- Као предуслов за надзиђивање обавезно је урадити пројекат провере стабилности постојећих објеката.

10. Остала правила

- приликом пројектовања и изградње објеката испоштовати важеће техничке прописе за грађење објеката одређене намене;
- објекте пројектовати у складу са прописима о изградњи на сеизмичком подручју;
- приликом пројектовања и изградње објеката имати у виду ниво подземних вода;
- минимални проценат зелених површина је 30%.

Локација 1 Урбанистичка зона 1

Целина 1.2. /Пословање око 12,22ха

1. Врсте и намена објеката:

- ПЛАНИРАНА НАМЕНА – пословање.
- НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ИЗГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА - све намене које могу да угрозе животну средину и основну намену, које својом делатношћу производе буку, вибрације, ослобађају гасове, непријатне мирисе, отпадне воде и сл.

2. Услови за формирање грађевинске парцеле:

Парцелу треба формирати у складу са потребама корисника уз задовољење параметара за однос изграђених површина, саобраћајно-манипулативних и зелених површина према укупној површини пословног комплекса.

- МИНИМАЛНА ПОВРШИНА грађевинске парцеле за изградњу:
-за слободностојећи објекат је 2500m²;
- МИНИМАЛНА ШИРИНА фронта грађевинске парцеле :
- за слободностојећи објекат – 30m;

3. Тип изградње

– слободностојећи објекти

4. Положај објеката - хоризонтална регулација:

- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА је дефинисана планом регулације (графички прилог Урбанистичка регулација).Растојање између регулационе и грађевинске линије за нове објекте је мин 20.0m;.

5. Највећи дозвољени индекси на грађевинској парцели:

- МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС изграђености: 2.0;

6. Највећа дозвољена спратност објекат:

- приземље са потребном висином за планиране објекте;
- до П+1 за административно управни објекат;

7. Услови за изградњу других објеката на парцели:

- дозвољена је изградња другог објекта исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела;
- дозвољена је изградња помоћног објекта приземне спратности, који је у функцији главног објекта, на истој парцели на којој је саграђен главни објекат;
- други објекат на парцели мора да буде удаљен минимално 1/2 висине вишег објекта;

8. Услови за приступ и паркирање

Све грађевинске парцеле морају да имају приступ на јавну саобраћајну површину

- ПАРКИРАЊЕ - возила за сопствене потребе обезбедити у оквиру грађевинске парцеле – једно паркинг место на 200м² бруто површине;

9. Остала правила

- приликом пројектовања и изградње објеката испоштовати важеће техничке прописе за грађење објеката одређене намене;
- објекте пројектовати у складу са прописима о изградњи на сеизмичком подручју;
- приликом пројектовања и изградње објеката имати у виду ниво подземних вода;
- минимални проценат зелених површина је 30%.

Локација 1/урбанистичка зона 1.

Целина 1.5. / Вишепородично становање око 2,40ha

1. Врсте и намена објеката:

- ПЛАНИРАНА НАМЕНА – Вишепородично становање

2. Услови за формирање грађевинске парцеле:

- МИНИМАЛНА ПОВРШИНА грађевинске парцеле за изградњу је 800m²;
- МИНИМАЛНА ШИРИНА фронта грађевинске парцеле :
за објекте у прекинутом низу 15m;

3. Тип изградње:

- слободностојећи и објекти у прекинутом низу;

4. Положај објеката - хоризонтална регулација:

- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА је дефинисана планом регулације (графички прилог Урбанистичка регулација)

Најмање дозвољена удаљеност објеката од бочних граница парцела:

- за објекте у прекинутом низу од 0- 3.5m;

Најмање дозвољена удаљеност објекта од суседних и наспрамних објеката је 1/2 висине вишег објекта;

5. Највећи дозвољени индекси на грађевинској парцели:

- МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС изграђености: 2.4;

6. Највећа дозвољена спратност објекат

- ВИСИНА објеката не треба да пређе П+4;

- дозвољена је изградња подрумских или сутеренских просторија уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

7. Услови за изградњу других објеката на парцели

- дозвољена је изградња других објеката на парцели покривеног паркинг простора или гаража.

8. Услови за приступ и паркирање

Све грађевинске парцеле морају да имају приступ на јавну саобраћајну површину

- ПАРКИРАЊЕ - потребно је обезбедити:

1 паркинг место/стану

9. Остала правила

- приликом пројектовања и изградње објеката испоштовати важеће техничке прописе за грађење објеката одређене намене
- објекте пројектовати у складу са прописима о изградњи на сеизмичком подручју,
- приликом пројектовања и изградње објеката имати у виду ниво подземних вода,
- минимални проценат зелених површина је 20%

Планом је предвиђена израда урбанистичког пројекта.

Локација 2 /урбанистичка зона2 .

Породично становање око око 0,57ha

1.Врсте и намена објеката:

- ПЛАНИРАНА НАМЕНА – Породично становање

Урбанистички показатељи:

- планирана намена: породично становање;

- дозвољена је санација и реконструкција постојећих стамбених објеката, као и замена дотрајалог и оштећеног стамбеног фонда новим, са савременим условима становања са следећим урбанистичким показатељима намена:
 - максимални индекс изграђености: до 1.0
 - максимална дозвољена спратност П+1.
 - минимална површина грађевинске парцеле је 300m²,
 - потребно је обезбедити 1 паркинг место по стану у оквиру грађевинске парцеле

3.4 Целине за које се обавезно доноси план детаљне регулације или обавезна израда урбанистичког пројекта

Планом су дефинисане површине и објекти за које постоји обавеза израде урбанистичког пројекта, где се урбанистичком и архитектонском разрадом може доћи до најквалитетнијих решења. У оквиру границе Измене Плана нису предвиђене израде планова детаљне регулације. За урбанистичке целине 1.4 (парк) и 1.5 (вишепородично становање) предвиђена је израда урбанистичког пројекта. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта приказани су на графичком прилогу - 4. Планирана намена.

3.5 Општа правила уређења и грађења простора

На планском подручју је могуће градити објекте у складу са предвиђеном наменом површина. У зонама забрањене градње (заштитни пружни појас), забрањена је изградња нових објеката, док се изграђени објекти задржавају у постојећим габаритима, уз могућност озакоњења, санације и адаптације.

Могуће је предвидети изградњу Станица за снабдевање горивом и у оквиру осталих намена, а све у складу са законски прописаним одредбама.

У оквиру вишепородичног становања могућа је изградња покривеног паркинг простора или гаража.

Општим правилима за уређења и изградњу уређују се врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама, а дефинишу се за појединачне грађевинске парцеле у мери довољној да буду основ за издавање локацијске дозволе на укупном грађевинском земљишту обухваћеном Планом, осим за грађевинско земљиште обухваћено Планом за које је одређена обавеза израде урбанистичког пројекта.

Правилима грађења уређују се:

- 1) врсте и намене објеката који се могу градити у појединачним зонама под условима утврђеним планским документом, односно врсту и намену објеката чија је изградња забрањена у тим зонама;
- 2) општа правила парцелације
- 3) положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта;
- 4) висину или спратност објеката;
- 5) услове за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели;
- 6) постављање ограде;
- 7) услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила;
- 8) грађевински елементи објекта
- 9) архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго
- 10) одводњавање и нивелација

1) одређивање земљишта за редовну употребу у посебним случајевима а исказују се:

- 1) индексом изграђености или индексом заузетости на грађевинској парцели;
- 2) евентуално другим условима архитектонског обликовања, материјализације, завршне одредбе, колорита и др.

1. Врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама

Дозвољене делатности у целинама породичног становања

- ТРГОВИНЕ – продавнице свих типова за продају прехранбене робе и робе широке потрошње и др.
- УСЛУЖНОГ ЗАНАТСТВА – обућарске, кројачке, фризерске, козметичарске, фотографске радње, перионице возила и тепиха, стаклорезачке и друге занатске радње;
- УСЛУЖНИХ ДЕЛАТНОСТИ – књижара, копирница, хемијске чистионице и др.;
- УГОСТИТЕЉСТВА – ресторан, таверна, кафе бар, посластичарница, пицерија, хамбургерница и сл.;
- ЗДРАВСТВА – апотеке, опште и специјалистичке ординације и сл.;
- СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ – сервиси за чување деце, обданишта, играонице за децу, дом пензионера и друго;
- КУЛТУРЕ – галерије, специјалистичке библиотеке, читаонице и др.;
- ЗАБАВЕ – билијар салони, салони видео игара, кладионице и сл.;
- СПОРТА – терени за мале спортове, теретане, вежбаонице, аеробик, фитнес;
- ПОСЛОВНО – АДМИНИСТРАТИВНИХ ДЕЛАТНОСТИ – филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои;
- ПОЉОПРИВРЕДЕ – пољопривредна апотека, цвећара и сл.
- ЗАНАТСКЕ РАДЊЕ ЗАТВОРЕНОГ ТИПА површине габарита од 10 до 100m², најчешће у распону од 30 – 60m², а у оквиру стамбених објеката са делатностима, делатности – локали су површине најчешће од 15 – 40m²;
- ЗАНАТСКЕ РАДЊЕ КОМБИНОВАНЕ – затворени и отворени простор од 40 до 150m², планирати у зонама породичног становања и у зонама породичног становања са пољопривредом.

Дозвољене делатности у целини пословање:

- ТРГОВИНА
- УСЛУГЕ
- СЕРВИСИ
- МАГАЦИНИ
- ПРОИЗВОДНИ ПОГОНИ који не угрожавају животну средину у погледу буке и загађења, такозване „чисте технологије”, складишни простори и слично.
- Могућа је и комбинација са другим компатибилним садржајима, као што су комерцијални садржаји (изложбени и продајни салони са пратећим сервисним услугама, робне куће, хипермаркети, дистрибутивни центри итд.

За обављање неких врста делатности потребно је Анализом утицаја потврдити да су предузете и планиране мере заштите и да изабрана врста делатности неће имати штетног утицаја на животну средину. Основни и најважнији принцип у спровођењу Плана је да се може дозволити грађење свих планом предвиђених објеката, под условом да нови објекат

који се гради не угрожава животну средину, објекте на суседним парцелама и несметано одвијање саобраћаја.

2) општа правила парцелације

Општа правила парцелације

Грађевинска парцела је простор на којем је могућа изградња објеката уколико испуњава услове:

- да се налази на простору на којем је планирана изградња,
- да има приступ на јавну површину (улица, трг, сквер) у најмањој ширини од 3,5m (противпожарни и евакуациони приступ),
- да је површине и облика који омогућавају изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

Грађевинска парцела одређена је регулационом линијом према јавном простору, међним линијама према суседним парцелама и аналитичко-геодетским елементима преломних тачака.

Грађевинска парцела мора бити формирана тако да задовољава прописана правила парцелације и препарцелације и исправке граница суседних парцела, члан 65. Закона Закона о планирању и изградњи и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Свака катастарска парцела може се мењати и у складу са Законом о планирању и изградњи и урбанистичким планом путем мера парцелације и препарцелације до минимума одређене планским актом.

Парцелација – На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела (парцелација) под следећим условима:

- подела се може вршити у оквиру граница једне или више постојећих парцела;
- све новообразоване парцеле морају имати приступ на јавну површину;
- нове парцеле се образују на основу урбанистичких параметара везаних за одређени тип изградње и намену.

Препарцелација - На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела (препарцелација) под следећим условима:

- спајање се може вршити у оквиру граница целих парцела, с тим да граница новообразоване парцеле обухвата све парцеле које се спајају;
- за нову грађевинску парцелу важе урбанистички показатељи одређени за одређени тип изградње и намену.

Парцелација и/или препарцелација (деобе и укрупњавања парцела) врши се путем израде пројекта препарцелације и/или парцелације.

- Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је $300,00\text{m}^2$, двојног објекта је $400,00\text{m}^2$ (две по 200m^2), и објекта у прекинутом низу $200,00\text{m}^2$.
- Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10,00m, двојних објекта је 16,00m (два по 8,00m) и објекта у непрекинутом низу 5,00m.
- Најмања ширина грађевинске парцеле за вишеспратне стамбене и пословне објекте у непрекинутом низу је 12,0m, а за слободностојеће вишепородичне стамбене и пословне објекте је 16.0m. Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу ових објекта износи $800,00\text{m}^2$.

Исправка граница суседних парцела

У циљу формирања једне или више грађевинских парцела и одређивања граница површина јавне намене, врши се исправка граница суседних парцела, а на предлог власника односно закупца постојеће катастарске парцеле и уз сагласност власника суседне катастарске парцеле. Приликом утврђивања услова за исправку граница суседне парцеле мора се поштовати правило да катастарска парцела која се придодаје суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

3) Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта;

Положај објекта у односу на регулацију

Систем елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне).

Регулациона линија је линија разграничења између површине одређене јавне намене и површина предвиђених за изградњу објеката јавне и остале намене.

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Када нису одређене унутрашње грађевинске линије, објекте треба поставити у складу са правилима грађења на парцелама и дозвољеним урбанистичким параметрима утврђене овим Планом.

Грађевинске линије у оквиру Плана су задате на одређеном растојању од регулационе линије, а које задовољава минимум од 3m међусобне удаљености.

Када је у питању дефинисање грађевинске линије у оквиру Плана битно је нагласити да се грађевински објекат поставља предњом фасадом до грађевинске линије.

Удаљеност новог објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.

За зоне породичне градње најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је:

- за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације-1.50m,
- за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације-2.50m,
- за двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта-4.00m,
- за први или последњи објекат у непрекинутом низу-1.50m.

Удаљеност планираних или околних објеката, осим објеката у низу по правилу је 5,0m, а минимум 4m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

4. Висина или спратност објеката (породични објекти)

Кота приземља

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

- на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- може бити највише 1,20m виша од коте нивелете приступног или јавног пута;

- за објекте који у приземљу имају намену пословног простора кога приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара, док би се денivelација до максималне висине од 1,2m савладала унутар простора објекта.

Максимална висина објеката у односу на нагиб терена

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до висине слемена, за објекте са косим кровом, односно до висине венца за објекте са равним кровом. Максимална висина објеката је дата у правилима грађења за сваку појединачну намену. Максимална висина надзидка поткровне етаже може бити 1,6m.

Висинска регулација је одређена означеном спратношћу, где се за један ниво (спрат) рачуна просечна висина од 3,5m. Одређена спратност је примењива и за нове грађевине и у случају надзиђивања постојећих објеката ниже спратности.

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом).

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Максимална висина објекта мерена на овај начин износи:

- до спратности од П+2– 15.0m.

Спратност породичних објеката на подручју Плана креће се до П+2 .

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

Типологија изградње објеката

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- у прекинутом низу-објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле
- као слободностојећи-објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле

5. Услови за изградњу других објеката на парцели

Помоћни објекат је објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.).

За све намене становања изградња помоћних објеката је могућа само до максимално предвиђених урбанистичких параметара датих у правилима грађења, тако да максимална спратност помоћног објекта буде П.

Помоћни објекти се по правилу постављају на растојању од 0,50m од међе (најистуренија тачка објекта ка међи суседа), могу имати раван или кос кров максиманог нагиба кровних равни до 15% са обавезним одводњавањем воде са кровних равни у своју парцелу. Висина венца помоћног објекта не може прећи 3,0m од нулте коте терена (нулта кота представља пресек вертикалне осе објекта и тла на месту градње помоћног објекта) а максимална висина је 5,0m.

Ове одреднице се примењују као опште правило уколико није другачије дато кроз појединачна правила грађења за поједине намене. За постављање помоћних објеката на међи, неопходна је сагласност власника суседне парцеле.

Дозвољена је изградња другог објекта исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.

6. Општа правила грађења инфраструктурних мрежа

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже.

Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава у случајевима када је то неопходно због ситуације на терену, а не сматра се изменом Плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

Дозвољено је вршити реконструкцију и санацију постојећих инфраструктурних инсталација истим или већим пречницима (капацитетима), у зависности од потреба, али по постојећим трасама.

Могуће је полагање инфраструктурних мрежа кроз земљиште осталих намена због услова прикључења објеката, а уз сагласност власника (корисника) земљишта о праву службености пролаза.

7. Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле се могу ограђивати транспарентном или зиданом оградом, чија висина не прелази 1.6m. Зидане и друге врсте ограде се постављају на регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буде на грађевинској парцели која се ограђује.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,60m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,60m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије. Грађевинске парцеле на којима се налазе производни објекти могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20m.

Спортски терени могу имати заштитну транспарентну ограду до висине од 3m.

У економском делу парцеле, ограде могу бити од летава, плетене жице и сличних материјала, висине до 1.8m.

8. Услови и начин приступа на парцели и паркирање

Све грађевинске парцеле морају да имају приступ на јавну саобраћајну површину - директно или индиректно:

- преко приватног пролаза најмање ширине 3.5m, за повезивање до четири грађевинске парцеле, са јавном саобраћајницом и најмање ширине 5m, за више од четири грађевинске парцеле.
- парцелу за приступни пут, формирати као засебну парцелу осим у случају ако се пут користи за једну грађевинску парцелу.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста треба да обезбеде простор на сопственој грађевинској парцели, изван површина јавног пута, и то-1 паркинг или гаражно место на 1 стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, на следећи начин:

- банка, здравствена, образовна или административна установа - 1ПМ на 70m² корисног простора
- пошта-1 ПМ на 150m² корисног простора
- трговина на мало -1 ПМ на 100m² корисног простора

- угоститељски објекат-1 ПМ на користан простор за 8 столица
- пословни, производни, магацински и индустријски објекти 1ПМ на 200m² корисног простора

Гараже објеката планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

9. Грађевински елементи објекта

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала-0.30m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,0m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу
- излози локала -0.90m по целој висини у пешачким зонама
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне-2,0m, на целој ширини објекта са висином изнад 3,0m
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом-1.0m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације
- конзолне рекламе-1.20m, на висини изнад 3.0m.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1.60m, односно регулациону линију више од 1.20m, и то на делу објекта вишем од 3.0m. Нормална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно, регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- на делу објекта према предњем дворишту-1.20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1.50m) - 0.60m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2.50m)-0.90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5.0m) -1.20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија 3,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m. За висину преко 0,90m степенице улазе у габарит објекта. Степенице које се

постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара-подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови -0.15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине-0.50m
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара-1.0m

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Постављење спољних степеница

Отворене спољне степенице се могу поставити на предњи део објекта, ако је грађевинска линија увучена 3,0m у односу на регулациону линију и ако степениште савлађује висину до 0,90m. Уколико је та висина већа од 0,90m, степенице улазе у габарит објекта, а самим тим се морају поставити тако да поштују грађевинску линију дату Планом.

10. Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго

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

11. Одводњавање и нивелација

Одводњавање површинских вода утврђује се тако да се оне са парцела одводе слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

12. Одређивање земљишта за редовну употребу у посебним случајевима

Неопходно је истаћи да је по члану 70. Закона о планирању и изградњи, потребно дефинисати земљиште за редовну употребу. Земљиште за редовну употребу је земљиште испод објекта и земљиште око објекта, у ширини од максимално 1.5m (рачунајући од хоризонталне пројекције најистуреније тачке објекта) које је одређено као минимално за формирање нових парцела у зависности од ситуације на терену.

Орган јединице локалне самоуправе надлежан за имовинско-правне послове, доноси решење о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта и формирању грађевинске парцеле. Поменуто решење се односи у случају да:

- постојећа грађевинска парцела, на којој је објекат изграђен, представља само земљиште испод објекта;
- се ради о објекту за који је поднет захтев за легализацију и за који је надлежни орган утврдио да постоји могућност легализације, односно донето решење о легализацији у складу са раније важећим законом;
- је у поступку конверзије права коришћења потребно утврдити земљиште за редовну употребу објекта, када је власник објекта физичко или правно лице, а носилац права коришћења на грађевинском земљишту, на коме је тај објекат изграђен, јединица локалне самоуправе или Република Србија, односно друго правно лице чији је оснивач јединица локалне самоуправе или Република Србија.

Ако се у поступку утврђивања земљишта за редовну употребу објекта утврди да је земљиште за редовну употребу мање од катастарске парцеле на којој је објекат саграђен, а од преосталог дела земљишта се може формирати посебна грађевинска парцела, власник преосталог дела земљишта располаже тим земљиштњем у складу са Законом и Планом.

Законом о озакоњењу објеката („Службени гласник РС“, бр. 96/2015) уређују се услови, поступак и начин озакоњења објеката, односно делова објекта изграђених без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу, услови за издавање решења о озакоњењу, правне последице озакоњења, као и друга питања од значаја за озакоњење објеката у границама обухвата Плана.

С А С Т А В И О

Терзић Предраг, дипл.инж.арх.

